छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 149 **SM-PRO-2021-001401**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आस्था बिल्डकॉन, शांति जीवन, राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/07/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''आस्था लैण्डमार्क'' मोवा, रायपुर (छ.ग.) में ग्रुप हाउसिंग डेव्हलपमेंट करने हेतु छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराने हेतु आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–3 के परिप्रेक्ष्य धारा–4 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवश्यक दस्तावेज एवं निर्धारित शुल्क छत्तीसगढ़ रेरा में जमा कराना अनिवार्य है। उक्ताशय के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक 3/रेरा/2018, दिनाँक 28/03/2018, क्रमांक 14/रेरा/2018, दिनाँक 27/07/2018 एवं आदेश क्रमांक 10/रेरा/2019, दिनाँक 10/01/2019 आदेश क्रमांक 11/रेरा/2019 दिनाँक 10/01/2019 के माध्यम से विस्तृत दिशा–निर्देश भी जारी किए गए थे, जो कि प्राधिकरण के वेबसाइट पर सहज उपलब्ध है। – अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 एवं 4 का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 19.03.2021 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत करते समय स्वीकृत ले–आउट में संशोधन प्रस्तावित था। अनावेदक ने पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत प्राधिकरण के माध्यम से लंबित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु प्राप्त सूचना के जवाब में भी इस तथ्य का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि ले–आउट में बार–बार संशोधन होने की वजह से आज दिनाँक तक ले–आउट स्वीकृत नहीं हो पाया है। अतः अनावेदक ने छ.ग.रेरा के परिपत्र अनुसार पंजीयन शुल्क की राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा के अधिकारियों के माध्यम से प्रश्नाधीन	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 29.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 71,350/– का भुगतान किया गया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु निम्नानुसार दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं :– प्रोजेक्ट डिटेल, रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, विवादित भूमि की सर्च रिपोर्ट, अक्षांश रेखांश की जानकारी, विकास अनुज्ञा, भवन अनुज्ञा, स्वीकृत ले–आउट, सीमांकन प्रतिवेदन, Annexure-2,3,4,5, डायर्वसन आदेश आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए है। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 26 जून 2021 के प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत अधोसंरचना का विकास नहीं किया गया है और प्रोजेक्ट में प्रस्तावित दो टॉवर ब्लॉक्स में से एक ब्लॉक में बेसमेंट तथा स्टील्ट लेवल पार्किंग ढ़ॉचा का अधूरा निर्माण व दूसरे टॉवर में केवल प्लिंथ लेवल तक अधूरा निर्माण है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अनावेदक के बताये अनुसार दो–तीन वर्षों से बंद है और अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को परिवर्तित कर भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में विकसित करने की योजना बनाई है। अनावेदक ने पूर्व में भी प्राधिकरण के द्वारा जारी विभिन्न पत्रों के जवाब में स्वीकृति प्राप्त होने पश्चात् अनुमतियों संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु समय प्रदान करने का अनुरोध किया है। परंतु अनावेदक द्वारा वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का उल्लेख करते हुए प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक–27 के अनुसार कार्यवाही किये जाने का अनुरोध किया है। इस संबंध में यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–59 दिनाँक 19.07.2021 के माध्यम से परिपत्र क्रमांक–27 द्वारा जारी निर्देशों का तत्काल प्रभाव से प्रतिसंहरण किया जा चुका है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक के विरूद्ध प्रतिसंहरित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 149 **SM-PRO-2021-001401**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आस्था बिल्डकॉन, शांति जीवन, राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परिपत्र अनुसार कार्यवाही किया जाना संभव नहीं है। चूंकि अनावेदक ने इतनी लंबी अवधि तक लंबित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु समय की मांग करने उपरांत वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–5 अंतर्गत पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर करते हुए अनावेदक द्वारा जमा पंजीयन राशि में से 20 प्रतिशत राशि रुपये 14,270/– की कटौती कर शेष राशि वापस की जाती है। साथ ही प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निम्नानुसार निर्देशित किया जाता हैः– 1) अनावेदक, विवादित प्रोजेक्ट का विक्रय हेतु विकास करने के पूर्व सशुल्क पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। 2) यदि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के एवज में किसी आबंटिती से राशि प्राप्त की गई है, तो आबंटिती द्वारा मांग किए जाने पर अनावेदक, भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु उत्तरदायी होगा। 3) अनावेदक, उपरोक्त के संबंध में एक माह के भीतर प्राधिकरण के समक्ष शपथ पत्र प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह अनावेदक से उपरोक्तानुसार शपथ पत्र प्राप्त करने पश्चात् पंजीयन हेतु जमा की गई शेष राशि अनावेदक को वापस करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– (नरेन्द्र कुमार असवाल) सदस्य सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 149 **SM-PRO-2021-001401**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आस्था बिल्डकॉन, शांति जीवन, राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 149 **SM-PRO-2021-001401**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आस्था बिल्डकॉन, शांति जीवन, राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 149 **SM-PRO-2021-001401**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आस्था बिल्डकॉन, शांति जीवन, राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर