छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 151 **SM-PRO-2021-001403**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती अनिता गोयल, रतन विला, गायत्री नगर, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''अनिता गोयल''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19/08/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा ग्राम–भाठागांव, जिला –रायपुर स्थित अपने आवासीय भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट का 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। परंतु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक व अनिवार्य सभी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। – 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 अपने विधिक प्रतिनिधि श्री सर्वेश खटनानी के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में आवासीय भूखण्डों को विकास करने हेतु नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से वर्ष 2003 में अनुमति प्राप्त करने पश्चात् विकास व निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु सांई कृष्णा बिल्डर्स व प्रमोटर्स के साथ दिनाँक 21.01.2011 को प्रमोटर–बिल्डर अनुबंध निष्पादित किया था। अतः विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन का दायित्व मेसर्स सांई कृष्णा बिल्डर्स व प्रमोटर का है। चूँकि अनावेदक को पंजीयन की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रक्रिया के संबंध में संपूर्ण जानकारी नहीं थी। अतः अनावेदक ने स्वयं के नाम पर प्रोजेक्ट का पंजीयन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया। अनावेदक के अनुसार उसके पास पंजीयन से संबंधित आवश्यक दस्तावेज नहीं है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उपरोक्त उल्लेखित डेव्हलपर फर्म के प्रोपाराईटर श्री बी.एस.प्रसाद का कोविड–19 से संक्रमित होने के कारण निधन हो जाने की वजह से वह दस्तावेज प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं है। अतः अनावेदक ने दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु उसे निर्देशित नहीं किये जाने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान छ.ग. रेरा के अधिकारियों के माध्यम से प्रश्नाधीन 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 डी.डी. के माध्यम से दिनाँक 30.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 15,380/– 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, Annexure-2,3,4,5, आबंटन पत्र, एग्रीमेंट सेल, कन्वेयंस डीड, सेल्फ डिक्लेरेशन 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 किया गया है। परंतु लंबित दस्तावेजों के कारण पंजीयन की प्रक्रिया लंबित है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रमोटर–बिल्डर का उल्लेख करते हुए मेसर्स सांई कृष्णा बिल्डर्स व प्रमोटर को पंजीयन हेतु उत्तरदायी बताया है। साथ ही अनावेदक ने उक्त फर्म के प्रोपाराईटर श्री बी.एस.प्रसाद का कोविड–19 से संक्रमित	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	होने के कारण निधन हो जाने की वजह से दस्तावेज प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं होने का उल्लेख किया है। उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि कॉलोनी के विकास हेतु समस्त अनुज्ञा अनावेदक को प्राप्त हुई है तथा डेव्हलपर का दायित्व निर्माण कार्य कर भवनों के सौदे करने का था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि ''......... पक्ष क्रमांक–2 द्वारा उक्त भूमि बाबत् पक्ष क्रमांक–1 को या उसके द्वारा आदेशित व्यक्ति या संस्था को रुपये 10,00,000/– अक्षरी दस लाख रुपये की राशि का भुगतान किया जावेगा।'' साथ ही कंडिका क्रमांक–9 के अनुसार ''जो राशि आगे भविष्य में प्रदाय किया जावेगा वह सभी राशि संभावित क्रेताओं का भवन के विक्रय के द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के मुख्तयार की हैसियत से प्राप्त होगा व उपर बताये गये राशि से समायोजित हो जावेगा।'' इस प्रकार इकरारनामा के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि मेसर्स सांई कृष्णा बिल्डर्स व प्रमोटर द्वारा अनावेदक के मुख्तयार के रूप में विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने संबंधी संव्यवहार किया जा रहा था। यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त अनुमतियाँ अनावेदक ने प्राप्त की है। भू–संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(ZK) के अनुसार जो व्यक्ति विक्रय करने के प्रयोजन से प्रोजेक्ट का विकास कराता है, वह भी प्रमोटर की श्रेणी में आता है। इस प्रकार अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है और अनेकों बार सूचित किये जाने के बावजूद भी उसने पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट था, पंजीयन नहीं कराया गया है, जो अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है। अधिनियम की धारा–59 के अनुसार धारा–3 का उल्लंघन किये जाने पर प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत की शास्ति व तीन वर्ष कारावास का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने धारा–3 का उल्लंघन किया है, अतः अनावेदक द्वारा जमा की गई पंजीयन राशि राजसात करते हुए अनावेदक पर रुपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है। साथ ही पंजीयन नहीं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट अवैध होने की वजह से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि राजसात करते हुये अनावेदक पर रुपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुए अनावेदक को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2) विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुए रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला रायपुर (छ.ग.) व जिला पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से सूचित 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 कमांक – 151 **SM-PRO-2021-001403**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती अनिता गोयल, रतन विला, गायत्री नगर, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''अनिता गोयल''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 151 **SM-PRO-2021-001403**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती अनिता गोयल, रतन विला, गायत्री नगर, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''अनिता गोयल''

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