छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 155 **SM-PRO-2021-001407**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री अजय बघेल, मेसर्स महामाया बिल्डर्स, हॉस्पिटल चौक तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''महामाया विहार'' पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
17/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''महामाया विहार'' ग्राम व तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड का विकास 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 प्रत्येक प्रमोटर को प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु 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। – परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में पंजीयन हेतु आवश्यक समस्त अनिवार्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 (1) एवं 11 (2) 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। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। – प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा लंबित दस्तावेज जमा करने हेतु समय की मांग की गई। परन्तु समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 155 **SM-PRO-2021-001407**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री अजय बघेल, मेसर्स महामाया बिल्डर्स, हॉस्पिटल चौक तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''महामाया विहार'' पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 एन.ई.एफ. टी. के माध्यम से दिनाँक 31.08.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 54,500/– 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 :– फार्म–बी, रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, कॉलोनाईजर प्रमाण पत्र, भवन अनुज्ञा, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,3,4,5, आबंटन पत्र, एग्रीमेंट सेल, कन्वेयंस डीड, सेल्फ डिक्लेरेशन आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 02 जुलाई, 2021 के प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया है। इस प्रकार ऑनगोईंग प्रोजेक्ट होने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आवश्यक दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया लंबित है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी कोई जवाब व दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का 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 हुये अनावेदक पर रुपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है। साथ ही पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट अवैध होने की वजह से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाना उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 155 **SM-PRO-2021-001407**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री अजय बघेल, मेसर्स महामाया बिल्डर्स, हॉस्पिटल चौक तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''महामाया विहार'' पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर कर पंजीयन हेतु जमा राशि राजसात करते हुये अनावेदक पर रुपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये 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 हुये रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) व जिला पंजीयक, जिला–दुर्ग (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 क्रमांक – 155 **SM-PRO-2021-001407**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री अजय बघेल, मेसर्स महामाया बिल्डर्स, हॉस्पिटल चौक तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''महामाया विहार'' पाटन, जिला–दुर्ग (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 – 155 **SM-PRO-2021-001407**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री अजय बघेल, मेसर्स महामाया बिल्डर्स, हॉस्पिटल चौक तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''महामाया विहार'' पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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