छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 188 **SM-PRO-2021-001446**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुभाष अग्रवाल, द्वारा–रजत ग्रेन एण्ड फुड्स प्रा.लि., उड़िसा रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ग्रीन व्यू''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
06/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा एस.बी.आई. कटोरा रोड ब्रांच, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) स्थित अपने आवासीय भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट ''ग्रीन व्यू'' 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 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 28.06.2021 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। ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित नहीं होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कमिश्नर नियुक्त कर विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 188 **SM-PRO-2021-001446**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुभाष अग्रवाल, द्वारा–रजत ग्रेन एण्ड फुड्स प्रा.लि., उड़िसा रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ग्रीन व्यू''

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। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 30.0582018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 1,51,710/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, विवादित भूमि की सर्च रिपोर्ट, अक्षांश रेखांश की जानकारी, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,3,4,5, विक्रय अनुबंध आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत करना होगा कि अनावेदक के अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण हेतु स्वतंत्र कमिश्नर/आर्किटेक्ट नियुक्त किया था, जिसके द्वास स्थल निरीक्षण उपरांत निरीक्षण हेतु व्यय की गई राशि का व्यय रूपये 11,800/– दर्शाया गया है। स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को दो फेस में विकसित किया है तथा फेस–2 संबंधी समस्त विकास कार्य अपूर्ण है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष फेसवार पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। प्राधिकरण को विवादित संपूर्ण प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। किन्तु अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सका है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा ना तो प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया गया है और ना ही अधिनियम के प्रावधानों अनुसार पंजीयन की कार्यवाही पूर्ण करने में कोई रूचि दर्शायी गई है। इस प्रकार अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 अंतर्गत प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक की शास्ति तथा तीन वर्ष तक के कारावास से दंडणीय है। चूँकि अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, इसलिये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि में कमिश्नर को भुगतान की गई राशि रूपये 11,800/–	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	की कटौती कर शेष राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि में से कमिश्नर को भुगतान की जाने वाली राशि की कटौती कर शेष राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। 2) अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुये अनावेदक पर राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्तानुसार शास्ति की राशि को दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध के संबंध में कलेक्टर–जिला–रायगढ़ (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित 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 – 188 **SM-PRO-2021-001446**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुभाष अग्रवाल, द्वारा–रजत ग्रेन एण्ड फुड्स प्रा.लि., उड़िसा रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ग्रीन व्यू''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 188 **SM-PRO-2021-001446**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुभाष अग्रवाल, द्वारा–रजत ग्रेन एण्ड फुड्स प्रा.लि., उड़िसा रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–"ग्रीन व्यू"

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