छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 189 **SM-PRO-2021-001447**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुरेश सर्राफ, द्वारा–सर्राफ बिल्डर्स कान्हा विहार, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कान्हा विहार'' जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
16/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''कान्हा विहार, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.) में ग्रुप हाउसिंग डेव्हलपमेंट करने के लिये 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। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होने उपरांत प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट को मार्च, 2019 में सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के 10 पार्टनर्स के मध्य आपसी मतभेद होने के कारण अनावेदक फर्म	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	बंद की जा चुकी है। अतः अनावेदक ने पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने तथा जमा की गई राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। – 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 डी. डी. के माध्यम से दिनाँक 10.09.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 64,440/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु आवश्यक निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया लंबित है :– फीस कैलकुलेशन शीट, रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, भवन अनुज्ञा, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,3,4,5, आदि। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि दिनाँक 18.03.2019 को उसे विवादित प्रोजेक्ट का सक्षम प्राधिकारी, नगरपालिका परिषद, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.) के माध्यम से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। चूँकि अनावेदक का प्रोजेक्ट मार्च, 2019 में पूर्ण हुआ है। अतः अधिनियम के प्रवर्तन के समय ऑनगोईंग श्रेणी का प्रोजेक्ट होने के कारण अनावेदक को प्रोजेक्ट का पंजीयन कराना आवश्यक था। किन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं की जा सकी है। अनावेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत पंजीयन की प्रक्रिया को पूर्ण कराने में कोई रूचि नहीं ली गई है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान ही प्रस्तुत किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्राप्त राशि रूपये 64,440/– को राजसात करते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। अधिनियम की धारा–59 के अनुसार धारा–3 का उल्लंघन किये जाने पर प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	10 प्रतिशत की शास्ति व तीन वर्ष कारावास का प्रावधान है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अतः विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो जाने के कारण अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत कोई शास्ति अधिरोपित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। साथ ही अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि राजसात की जाती है। – 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 189 **SM-PRO-2021-001447**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुरेश सर्राफ, द्वारा–सर्राफ बिल्डर्स कान्हा विहार, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कान्हा विहार'' जिला–बलौदाबाजार (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 – 189 **SM-PRO-2021-001447**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री सुरेश सर्राफ, द्वारा–सर्राफ बिल्डर्स कान्हा विहार, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कान्हा विहार'' जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

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