छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 210 **SM-PRO-2021-01465**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध स्वास्तिक डेव्हलपर्स, पता–गोपाल दाल मिल बिल्डिंग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
23/11/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) में भूखण्ड 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 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 वेबसाईट 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 24.08.2021 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 उपस्थित होकर प्रस्तुत जवाब में शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 28.04.2018 को ग्राम–खुटेरी, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट ''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' में द्वारा भागीदार श्री रवि आहूजा, पिता–श्री प्रभु आहूजा एवं अन्य से कुल 208 भूखण्ड	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	को क्रय कर रजिस्ट्री कराई गई थी। उक्त 208 भूखण्डों को अनावेदक फर्म द्वारा अलग–अलग क्रेताओं को विक्रय कर 206 भूखण्डों की रजिस्ट्री करा दी गई है एवं 2 भूखण्ड विक्रय हेतु शेष है। अनावेदक द्वारा 206 भूखण्डों में से वर्ष 2018 में 75 भूखण्ड की रजिस्ट्री, वर्ष 2019 में 87 भूखण्ड की रजिस्ट्री, वर्ष 2020 में 34 भूखण्ड की रजिस्ट्री एवं वर्ष 2021 में 10 भूखण्ड की रजिस्ट्री कर दी गई थी। अनावेदक ने बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट ''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' के मूल स्वामी श्री रवि आहूजा है, जिसने छ.ग. रेरा से रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर PCGRERA241218000882 प्राप्त किया था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि भविष्य में अनावेदक और क्रेताओं के मध्य रेरा अधिनियम के नियम व शर्तों के अंतर्गत कोई वाद–विवाद होता है, तो उसका निराकरण अनावेदक द्वारा आपसी सहमति से कर लिया जावेगा। अतः अनावेदक द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत आवेदन को वापस करने 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 एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनाँक 30.05.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 1,00,186/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, भवन अनुज्ञा, वर्क प्लान, Annexure-2,3,4,5 आदि प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदक को प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत शपथ पत्र में बल्क निवेशक–प्रमोटर के रूप में 208 भूखण्डों को क्रय करने का उल्लेख करते हुये वर्ष 2018, 2019, 2020 व वर्ष 2021 में 206 क्रेताओं/आबंटितियों को विक्रय करने का भी लेख किया है। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रमोटर–निवेशक श्रेणी के प्रमोटर्स के पंजीयन हेतु अपने परिपत्र क्रमांक–7, दिनाँक 11.05.2018, परिपत्र क्रमांक–10, दिनाँक 22.05.2018 तथा परिपत्र क्रमांक–38, दिनाँक 24.12.2019 के माध्यम	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 210 **SM-PRO-2021-01465**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध स्वास्तिक डेव्हलपर्स, पता–गोपाल दाल मिल बिल्डिंग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	से विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये गये हैं। किन्तु उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि वर्तमान अनावेदक द्वारा उक्त परिपत्रों अनुसार पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण कराये बगैर ही भूखण्डों का विक्रय किया गया है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 तथा उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देशों का उल्लंघन है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों तथा निर्देशों का उल्लंघन किये जाने पर क्रमशः अधिनियम की धारा–59 में प्रोजेक्ट लागत की 10 प्रतिशत तक की शास्ति व 3 वर्ष की कारावास तथा धारा–63 में प्रोजेक्ट लागत की 5 प्रतिशत की शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई है। रिपोर्ट की अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट के मूल प्रमोटर श्री रवि आहूजा द्वारा प्रोजेक्ट से संबंधित त्रैमासिक प्रगति की जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की जा रही है। कार्य स्थल के निरीक्षण पर रिपोर्ट अनुसार निम्नलिखित विकास कार्य अभी भी शेष/अपूर्ण है :– पेयजल हेतु स्थापित टंकी का परीक्षण पूर्ण नहीं हुआ है अर्थात् पेयजल व्यवस्था का कार्य 90 प्रतिशत पूर्ण है; इसी प्रकार रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सामुदायिक भवन, स्ट्रीट लाईट, उद्यान व वृक्षारोपण, स्टार्म वाटर हेतु सरफेस ड्रेन व निकासी कार्य तथा रोड निर्माण भी अपूर्ण/अप्रारंभ है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कुल इकाईयों की 90 प्रतिशत इकाईयाँ क्रय कर सभी इकाईयाँ अन्य क्रेताओं को विक्रय कर दी गई है। परन्तु ना तो मूल प्रमोटर द्वारा और ना ही वर्तमान अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय संबंधी जानकारी तथा प्रोजेक्ट के विकास कार्य की प्रगति की जानकारी से प्राधिकरण को अवगत कराया गया है। अनावेदक द्वारा शपथ पत्र भी प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने उपरांत ही प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार वर्तमान अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 210 **SM-PRO-2021-01465**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध स्वास्तिक डेव्हलपर्स, पता–गोपाल दाल मिल बिल्डिंग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट में प्रमोटर–निवेशक है, अतः विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित नहीं किया जा रहा है। हॉलाकि अनावेदक ने भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का पालन करने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। परन्तु प्रकरण के तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दिया जाना भी उचित होगा। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट के मूल प्रमोटर के विरूद्ध भी नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना 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 को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। 2) अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि यदि उसके द्वारा भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है, तो अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम के प्रावधानों अनुसार कठोर कार्यवाही की जावेगी। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही / – **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 210 **SM-PRO-2021-01465**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध स्वास्तिक डेव्हलपर्स, पता–गोपाल दाल मिल बिल्डिंग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–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 – 210 **SM-PRO-2021-01465**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध स्वास्तिक डेव्हलपर्स, पता–गोपाल दाल मिल बिल्डिंग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक न्यू केपिटल'' आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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