छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
23/10/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''श्रद्धा वैली'' जिला–बिलासपुर (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 हैं। – 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। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपने विधिक प्रतिनिधि श्री विजय छाबड़ा के माध्यम से उपस्थित होकर यह कथन किया है कि वह विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस लेना चाहता है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशित किये जाने के बावजूद भी उक्त संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है।	

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। हॉलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनाँक 17.08.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 96,776/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज–रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,5, अनुबंध पत्र, कन्वेयन्स डीड, वर्क प्लान, अक्षांश एवं देशांश की जानकारी आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस लेने का अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने वर्ष 2018 में पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत आज दिनाँक तक ना तो विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है और ना ही अधिनियम के प्रावधानों अनुसार पंजीयन की कार्यवाही पूर्ण करने में कोई रूचि दर्शायी गई है। 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 लगातार उल्लंघन किया है, इसलिये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक पर रूपये 20,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार कोई भी ऑनगोईंग प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन कराये बगैर इकाईयों का विक्रय अथवा विक्रय हेतु किसी भी माध्यम	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	से विज्ञापन नहीं कर सकता। अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि उसने पंजीयन के बिना विवादित प्रोजेक्ट में किसी इकाई का विक्रय नहीं किया है या विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण कर लिया है। अधिनियम के अधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट रेरा में पंजीयन करने के तीन उद्देश्य है – (1) रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की प्रगति को मॉनिटर करना ताकि निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण हो सके। (2) यह सुनिश्चित करना कि प्रोजेक्ट में आबंटितियों से प्राप्त राशि का उपयोग प्रोजेक्ट के विकास कार्यों हेतु ही किया जा रहा है। (3) यह मॉनिटर करना कि प्रमोटर द्वारा प्राप्त अनुमतियों व स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। इस प्रकार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन आवश्यक है। नियमानुसार पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित ऑनगोईंग प्रोजेक्ट अवैध प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आता है। अतः उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुये आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से विवादित प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाना 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 द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुये अनावेदक पर राशि रूपये 20,000/– 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	के संबंध में कलेक्टर–जिला–बिलासपुर (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–बिलासपुर (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/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 212 **SM-PRO-2021-001467**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री चन्द्रचूड़ त्रिपाठी, द्वारा–श्रद्धा इन्फ्रा एस्टेट प्राय.लिमि., निवासी–सी.एस.सी. प्लाजा, शॉप नं.–8, द्वितीय तल, महिन्द्रा फायनेंस के सामने, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्रद्धा वैली''

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