छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 223 **SM-PRO-2021-001482**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स निवेश वेल, पता–निवेश चेम्बर, मंडी गेट पंडरी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इम्प्रेशिया एलाईट (ई–2)'' देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/11/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''इम्प्रेशिया एलाईट (ई–2)'' देवपुरी, जिला–रायपुर (छ.ग.) में ग्रुप हाउसिंग 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 03.09.2021 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 अपने जवाब में लंबित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने हेतु मार्गदर्शन मांगा है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट के मूल प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर दिये जाने का भी उल्लेख किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 29.05.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 4,243/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, वर्क प्लान, Annexure-2,3,4,5, कन्वेयन्स डीड 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 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी उक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु मार्गदर्शन मांगा है। साथ ही अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के मूल प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर दिये जाने का उल्लेख भी किया है। किन्तु अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित प्रोजेक्ट की मूल प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत अधिनियम के प्रावधानों के अधीन जून, 2021 तक प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक प्रगति अपलोड की गई है तथा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने पर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अपलोड नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने केवल विक्रय करने के उद्देश्य से प्रमोटर–निवेशक के रूप में बल्क में 8 फ्लैट्स को क्रय किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में वर्तमान में विक्रय हेतु शेष भूखण्डों के बारे में उल्लेख नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में प्रस्तुत आवेदन में 9 फ्लैट्स का विक्रय करने हेतु बल्क में क्रय करने का उल्लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब व पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में कुल इकाईयों की संख्या में भिन्नता है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि उसके द्वारा कितनी इकाईयों का विक्रय कर दिया गया 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	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–38, दिनाँक 24.12.2019 के माध्यम 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 फ्लैट्स का विक्रय किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्राधिकरण के द्वारा निर्देशित किये जाने के बावजूद भी विक्रय की गई इकाईयों के संबंध में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं 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। चूँकि अनावेदक ने उक्त प्रावधानों व निर्देशों का 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। इसके अतिरिक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक पर रूपये 2,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना भी 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। किन्तु अनावेदक को यह शपथ पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि वह भविष्य में विवादित प्रोजेक्ट व अन्य प्रोजेक्ट्स के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों का परिपालन करेगा। – 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।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 223 **SM-PRO-2021-001482**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स निवेश वेल, पता–निवेश चेम्बर, मंडी गेट पंडरी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इम्प्रेशिया एलाईट (ई–2)'' देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2) अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अनावेदक पर राशि रूपये 2,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्तानुसार शास्ति की राशि को दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 3) अनावेदक, दो माह के भीतर उपरोक्तानुसार उल्लेखित शपथ पत्र प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं 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/– (राजीव कुमार टम्टा) **सदस्य** सही/– (विवेक ढाँड) **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 223 **SM-PRO-2021-001482**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स निवेश वेल, पता–निवेश चेम्बर, मंडी गेट पंडरी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इम्प्रेशिया एलाईट (ई–2)'' देवपुरी, 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 कमांक – 223 **SM-PRO-2021-001482**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स निवेश वेल, पता–निवेश चेम्बर, मंडी गेट पंडरी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इम्प्रेशिया एलाईट (ई–2)'' देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

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