छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 226 **SM-PRO-2021-01485**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीराम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–न्यू कॉलेज रोड, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गुरूनानक रेसीडेन्सी'' बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/06/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''गुरूनानक रेसीडेन्सी'', बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) में भूखण्ड 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–03/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 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 द्वारा अपने प्रतिनिधि सी.ए. श्री आकर्ष अग्रवाल के माध्यम से उपस्थित होने उपरांत प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु लंबित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने हेतु समय की मांग की गई। – प्राधिकरण द्वारा नगरपालिका अधिकारी, चांपा, जिला–जांजगीर–चापां (छ.ग.) के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 226 **SM-PRO-2021-01485**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीराम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–न्यू कॉलेज रोड, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गुरूनानक रेसीडेन्सी'' बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। – 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 31.05.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 89,030/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज–ऑडिट रिपोर्ट, सर्च रिपोर्ट, वर्क प्लान, नॉन इनकमब्रेन्स प्रमाणा पत्र, विक्रय इकरारनामा का प्रारूप, कनवेयन्स डीड, भवन अनुज्ञा, विकास अनुमति, कॉलोनाईजर लाईसेंस, Annexure-02, 03, 04, 05, 09, 10, 11, 12, आक्षांश व देशांश की जानकारी आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण ही पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। प्राधिकरण द्वारा मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद चांपा के माध्यम से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार नगरपालिका परिषद्, चांपा क्षेत्र में गुरूनानक रेसीडेन्सी के कुल 5 प्रोजेक्ट प्रस्तावित था। कॉलोनाईजर द्वारा विकसित किये जा रहे उपरोक्त सभी 5 प्रोजेक्ट की भवन अनुज्ञा नगरपालिका से प्राप्त नहीं किया गया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि कॉलोनाईजर द्वारा फेस–1 के भूखण्ड क्रमांक–16, 17, 27, 38, 39 कुल 5 भूखण्ड तथा फेस–5 के भूखण्ड क्रमांक–ई–14, ई–28, ई–29, ई–40, ई–47, ई–65, ई–66, ई–67, ई–68, ई–69, एवं ई–70 कुल 11 भूखण्ड नगरपालिका के पास बंधक है। अर्थात् अनावेदक ने ना तो विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है और ना ही विकास करने के संबंध में अपने अन्य प्रोजेक्ट्स हेतु सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा प्राप्त की है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 2013 के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया गया है, जिसके संबंध में उपरोक्त नियम अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी को अनावेदक के विरूद्ध कार्यवाही करनी चाहिये। चूँकि अनावेदक ने ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया है, जो अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन है तथा उक्त संबंध में भू–संपदा (विनियमन और	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 अंतर्गत प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक की शास्ति तथा तीन वर्ष तक के कारावास से दंडित किये जाने का प्रावधान है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर करते हुये, पंजीयन राशि को राजसात कर अनावेदक पर रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट के अवैध होने की वजह से 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 को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाता है। 2) अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण विवादित अवैध प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुये अनावेदक पर राशि रूपये 1,00,000/– 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–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–जांजगीर–चांपा (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 – 226 **SM-PRO-2021-01485**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीराम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–न्यू कॉलेज रोड, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गुरूनानक रेसीडेन्सी'' बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (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 – 226 **SM-PRO-2021-01485**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीराम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–न्यू कॉलेज रोड, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गुरूनानक रेसीडेन्सी'' बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (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 – 226 **SM-PRO-2021-01485**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीराम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–न्यू कॉलेज रोड, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गुरूनानक रेसीडेन्सी'' बारपाली चौक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

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