छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
04/04/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''आशा विहार'', जिला–बिलासपुर (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 ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 03.12.2021 को बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र जारी करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया जा चुका है। अतः अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन से छूट प्रदान करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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। 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 1,61,750/– एवं दिनाँक 31.05.2018 को रूपये 19,450/– अर्थात् कुल रूपये 1,81,200/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज– बी–1, कॉलोनाईजर लाईसेंस, सीमांकन प्रतिवेदन 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। 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। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपंचायत बोदरी के माध्यम से दिनाँक 26.11.2021 को बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने का लेख करते हुये पंजीयन से छूट प्रदान करने का अनुरोध किया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त प्रोजेक्ट के कुछ विकास कार्य पूर्ण होने का उल्लेख बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र में है। परन्तु उक्त प्रमाण पत्र से प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होना प्रमाणित नहीं होता है। सक्षम प्राधिकारी को छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के प्रावधानों अंतर्गत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करना चाहिये, जो अनावेदक को अप्राप्त है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान पत्र दिनाँक 25.01.2022 के माध्यम से सक्षम प्राधिकारी से विवादित की कार्य पूर्णता के संबंध में जानकारी मंगाई गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रेषित प्रतिवेदन दिनाँक 04.02.2022 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निरीक्षण किये जाने पर विभिन्न सुविधाओं सहित निर्माण कार्य पूर्ण है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कार्य पूर्ण है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण हो चुका है, अतः अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान अनुसार कोई शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत नहीं होता है। किन्तु उपरोक्त दस्तावेजों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि विवादित प्रोजेक्ट, अधिनियम के प्रवर्तन उपरांत वर्ष 2021 में पूर्ण हुआ है और अनावेदक की अरूचि के कारण ही वर्ष 2018 से आज दिनाँक तक पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं की जा सकी है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट पूर्ण होने की सूचना भी वर्तमान प्रकरण में नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर करते हुये पंजीयन की राशि को राजसात किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक से यह शपथ पत्र प्राप्त किया जाना चाहिये कि वह भविष्य में विवादित प्रोजेक्ट व अन्य प्रोजेक्ट 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। 2) 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 – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (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 – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (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 – 291 **SM-PRO-2021-01490**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशा विहार, द्वारा–श्री आदित्य सिंह, एवं अशुमा सिंह, पता–मेन रोड, तिलक नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आशा विहार'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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