छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 250 **SM-PRO-2021-01509**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री प्रकाश केडिया, पता–202, स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''केडिया आर्केड'' टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/12/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''केडिया आर्केड'' टिकरापारा, 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 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 22.09.2021 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 उपस्थित होकर प्रस्तुत जवाब में शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि अनावेदक प्रोजेक्ट का पार्टनर है और उसने प्रोजेक्ट की भूमि अर्थात् प्लॉट नं.–15ए एवं प्लॉट नं.–15बी को 5 वर्षों के लिये किराया पर दिया है। अनावदेक ने शपथ पत्र में लेख किया है कि वह उक्त संपत्ति को विक्रय नहीं करना चाहता है। इसलिये अनावेदक को प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 250 **SM-PRO-2021-01509**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री प्रकाश केडिया, पता–202, स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''केडिया आर्केड'' टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आवश्यकता नहीं है। अतः अनावेदक ने पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हॉंलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनॉंक 07.07.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 37,395/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, 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 ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि प्रोजेक्ट की भूमि को किराये पर दे दिया है और वह प्रोजेक्ट में इकाईयों का विक्रय नहीं करना चाहता है। अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों अनुसार पंजीयन की आवश्यकता नहीं होने के कारण पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस लेने का लेख किया है। यहॉं यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक द्वारा उक्त शपथ पत्र वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किया गया है तथा आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत अनावेदक ने कभी भी प्राधिकरण को उक्त तथ्य के बारे में सूचित नहीं किया है। अनावेदक के उक्त कृत्य से प्राधिकरण का बहुमूल्य समय व्यर्थ हुआ है। अतः अनावेदक को भविष्य में ऐसा नहीं करने की चेतावनी देते हुये कॉस्ट के रूप में पंजीयन हेतु जमा राशि में से रूपये 10,000/– की कटौती कर शेष राशि अनावेदक को वापस किया जाना तथा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक से भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन करने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किया जाना भी उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 250 **SM-PRO-2021-01509**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री प्रकाश केडिया, पता–202, स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''केडिया आर्केड'' टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि में रूपये 10,000/– की कटौती करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। शेष पंजीयन शुल्क अनावेदक को वापस किया जावे। 2) अनावेदक इस आशय का शपथ पत्र दो माह के भीतर प्रस्तुत करे कि उसके द्वारा भविष्य में विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में यदि इकाईयों का विक्रय किया जाता है, तो नियमानुसार अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन किया जावेगा। 2) साथ ही 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/– (राजीव कुमार टम्टा) **सदस्य** सही/– (विवेक ढाँड) **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 250 **SM-PRO-2021-01509**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री प्रकाश केडिया, पता–202, स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''केडिया आर्केड'' टाटीबंध, 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 – 250 **SM-PRO-2021-01509**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री प्रकाश केडिया, पता–202, स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''केडिया आर्केड'' टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

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