छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 253 **SM-PRO-2021-01512**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स सूर्या बिल्डकॉन, द्वारा–श्री रवि मोटवानी, पता–राजा नर्सरी के पास, तालापारा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आजाद वाटिका'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
31/05/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''आजाद वाटिका'' 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 किये गये थें, 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। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु लगातार समय की मांग की है। अनावेदक के आग्रह पर प्राधिकरण ने दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को समुचित अवसर भी प्रदान किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनाँक 12.04.2022 को आवेदन प्रस्तुत करते हुये यह भी बताया है कि उसके द्वारा कॉलोनाईजर श्री हरदीप सिंह खनूजा के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 253 **SM-PRO-2021-01512**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स सूर्या बिल्डकॉन, द्वारा–श्री रवि मोटवानी, पता–राजा नर्सरी के पास, तालापारा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आजाद वाटिका'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	साथ विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु साझेदारी की गई थी और श्री खनूजा द्वारा ही विकास कार्य हेतु कॉलोनाईजर लाईसेंस प्राप्त किया गया था। अनावेदक के अनुसार श्री खनूजा द्वारा धोखाधड़ी किये जाने के कारण अनावेदक ने श्री खनूजा के विरूद्ध पुलिस में अपराध पंजीबद्ध कराया है। चूँकि खनूजा के नाम पर प्राप्त कॉलोनाईजर लाईसेंस का नवीनीकरण नहीं हो पा रहा है, इसलिये अनावेदक ने उक्त आवेदन के माध्यम से आवश्यक कार्यवाही करने का अनुरोध किया है। – 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 डी.डी. के माध्यम से दिनाँक 04.10.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 2,00,000/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – नान इन्कमब्रेन्स प्रमाण पत्र में खसरा नं. –678/1, 684/9 का उल्लेख नहीं है, सर्च रिपोर्ट में खसरा नं. –678/1, 684/9 प्रदर्शित नहीं है, कॉलोनाईजर लाईसेंस, सीमांकन प्रतिवेदन 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 को प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने उक्तानुसार दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। हॉलाकि अनावेदक ने कॉलोनाईजर लाईसेंस के संबंध में यह लेख किया है कि फर्म में साझेदार श्री खनूजा द्वारा धोखाधड़ी किये जाने के कारण श्री खनूजा के विरूद्ध अपराध पंजीबद्ध होने के कारण कॉलोनाईजर लाईसेंस का नवीनीकरण नहीं हो पा रहा है और इस संबंध में एफ.आई.आर. की प्रति व अधिराज इन्फ्रा स्टेट प्रा. लि. के साथ निष्पादित अनुबंध की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त आवेदन के संबंध में दिनाँक 04.05.2022 को निर्धारित सुनवाई में अनावेदक अनुपस्थित रहा है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय भी फर्म के अन्य साझेदार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा तथाकथित छल कारित कर प्रोजेक्ट के संबंध में किये गये अपराधिक कृत्य के बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी। इस प्रकार अनावेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था, जो कदापि उचित नहीं है। साथ ही अनावेदक ने इस संबंध में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है। अर्थात् अनावेदक द्वारा ना तो प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया गया है और ना ही सभी तथ्यों को प्राधिकरण के संज्ञान में लाते हुये 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 का प्रावधान है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर 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 25,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये 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 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 25,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 253 **SM-PRO-2021-01512**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स सूर्या बिल्डकॉन, द्वारा–श्री रवि मोटवानी, पता–राजा नर्सरी के पास, तालापारा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आजाद वाटिका'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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–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 – 253 **SM-PRO-2021-01512**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स सूर्या बिल्डकॉन, द्वारा–श्री रवि मोटवानी, पता–राजा नर्सरी के पास, तालापारा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आजाद वाटिका'' 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 – 253 **SM-PRO-2021-01512**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स सूर्या बिल्डकॉन, द्वारा–श्री रवि मोटवानी, पता–राजा नर्सरी के पास, तालापारा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आजाद वाटिका'' जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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