छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 254 **SM-PRO-2021-01513**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–श्री अक्षय जैन, पता–चतुर्थ, तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
14/02/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–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 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 प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि पैसों की अनुपलब्धता तथा सक्षम शासकीय प्राधिकारियों से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त नहीं होने के कारण उसने यथास्थिति प्रोजेक्ट के सभी भूखण्डों का विक्रय कर दिया था। अनावेदक के अनुसार उसने भूखण्डों का विक्रय उपरोक्त उल्लेखित तथ्य के संबंध में आबंटितियों को जानकारी प्रदाय कर	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आपसी सहमति से किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट में किये गये कुछ विकास कार्यों का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार विकास अनुज्ञा अप्राप्त होने के कारण प्रोजेक्ट का विकास कार्य बंद कर दिया है। अनावेदक ने उपरोक्त समस्त तथ्यों का उल्लेख करते हुये शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने अपने शपथ पत्र में यह भी लेख किया है कि यदि भविष्य में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्ड धारकों व उसके मध्य विकास कार्यों के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो अनावेदक, आवश्यक निराकरण करने हेतु उत्तरदायी होगा। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने कार्यवाही समाप्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हॉलाकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् चेक के माध्यम से दिनाँक 05.06.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 39,251/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज–सर्च रिपोर्ट में खसरा नं.–781/30 का उल्लेख नहीं है, भारमुक्त प्रमाण पत्र, विकास अनुज्ञा, तहसीलदार द्वारा सीमांकन प्रतिवेदन, डायवर्सन आदेश की प्रति, अक्षांश व देशांश का जानकारी आदि दस्तावेज 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 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त नहीं होने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट को बंद किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त के अतिरिक्त अपने शपथ पत्र में यह भी लेख किया है कि "........ declared and undertaken on behalf of the company that any dispute from the plot owners/allottees of the said project post adjudication, giving rise to any obligation upon the company, related to the above said development work of said project, the same shall be accepted and discharged." साथ ही अनावेदक ने शपथ पत्र में	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 254 SM-PRO-2021-01513

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–श्री अक्षय जैन, पता–चतुर्थ, तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	यह भी उल्लेख किया है कि उसने आबंटितियों को उपरोक्त तथ्यों के संबंध में अवगत कराते हुये आपसी सहमति से विक्रय की प्रक्रिया पूर्ण की है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व अनावेदक के अभिकथन से यह प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट बंद हो चुका है। परन्तु अनावेदक ने उक्त जानकारी प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लगभग तीन वर्ष पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अनावेदक ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि क्या विकास कार्य पूर्ण हो चुका है अथवा नहीं ? अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाना तथा पंजीयन राशि को राजसात किया जाना उचित प्रतीत होता है। हाँलाकि अनावेदक ने विकास कार्यों के संपादन तथा भविष्य में आबंटितियों के साथ उत्पन्न विवाद के निराकरण हेतु स्वयं का उत्तरदायित्व बताया है। किन्तु अनावेदक को उक्त संबंध में भी चेतावनी दिया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में इकाईयों के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अर्थात् आबंटिती उनके द्वारा क्रय की गई इकाई को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र है; परन्तु अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई विक्रय नहीं कर सकेगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्डों / इकाईयों के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध के संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 254 **SM-PRO-2021-01513**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–श्री अक्षय जैन, पता–चतुर्थ, तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	3) अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि वह भविष्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का पालन करना सुनिश्चित करे, अन्यथा अनावेदक के विरूद्ध नियमानुसार 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 – 254 **SM-PRO-2021-01513**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–श्री अक्षय जैन, पता–चतुर्थ, तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–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 क्रमांक – 254 **SM-PRO-2021-01513**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–श्री अक्षय जैन, पता–चतुर्थ, तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी गोल्ड'' हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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