छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
08/11/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''हर्षित नियो सिटी'' ग्राम–अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में ग्रुप हाउसिंग 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। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह उल्लेख किया है कि उक्त प्रोजेक्ट भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पूर्व से पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA070718000496 है। अतः अनावेदक ने वर्तमान पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को त्रुटिवश प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख करते हुये उक्त आवेदन को अस्वीकार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् डी.डी. के माध्यम से दिनाँक 23.10.2018 को पंजीयन शुल्क में से केवल राशि रूपये 14,000/– का भुगतान किया है। अनावेदक द्वारा उक्त आवेदन ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। परन्तु अनावेदक ने संपूर्ण पंजीयन शुल्क तथा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज –रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, Annexure-9, सेल्फ डिक्लरेशन (Annexure-7) , अंडरटेकिंग (Annexure-8), भारमुक्त प्रमाण पत्र, अनुबंध पत्र आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। हॉलाकि अनावेदक ने भूखण्डीय श्रेणी में प्रोजेक्ट पूर्व से पंजीकृत होने का उल्लेख किया है। किन्तु प्राधिकरण द्वारा कराये गये स्थल निरीक्षण दिनाँक 27.10.2021 के उपरांत प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में लगभग 80 प्रतिशत विकास कार्य के अंतर्गत सड़क का मुख्य मार्ग एवं क्रॉस मार्ग A,B,C,D,E एवं F ब्लॉक में 95 प्रतिशत का क्रांकीट कार्य पूर्ण कर लिया गया है। रिपोर्ट में यह उल्लेखित है कि परिसर के D ब्लॉक में प्रमोटर द्वारा निर्मित मकान को क्रेताओं द्वारा प्रमोटर से क्रय किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा सौदेशुदा प्लॉट्स में मकान बनाकर क्रेता को उपलब्ध कराये जाने का उल्लेख भी रिपोर्ट में है। उक्त प्रोजेक्ट में 339 भूखण्डों में से 257 भूखण्डों का विक्रय किया जा चुका है। प्रोजेक्ट स्थल में A,B,C एवं D ब्लॉकों में 30–35 मकानों का निर्माण परिलच्छित होता है तथा लगभग 75–80 भूखण्डों विक्रय हेतु शेष है। उक्त प्रतिवेदन के साथ संलग्न फोटोग्राफ्स के अवलोकन से ब्लॉक डी में निर्मित सभी मकानों की बाहरी संरचना भी एक जैसी प्रतीत होती है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने उक्त प्रोजेक्ट में भवन निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञायें भी प्राप्त की है, जिसमें से 7 भवन अनुज्ञा छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन के साथ संलग्न है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आलोप में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने मकानों का विक्रय करने के बावजूद भी नियमानुसार ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराने के स्थान पर भूखण्डीय श्रेणी में पंजीयन कराया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 में उल्लेखित प्रावधानों अनुसार रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की भिन्न–भिन्न श्रेणियाँ है – भूखण्डीय प्रोजेक्ट, मिश्रित प्रोजेक्ट (आवासीय और वाणिज्यिक), वाणिज्यिक (भूखण्डीय तथा भवन निर्माण) तथा ग्रुप हाउसिंग। उक्त श्रेणियों हेतु पंजीयन शुल्क की राशि भी पृथक–पृथक है। किन्तु अनावेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग का निर्माण व विकास करते हुये पंजीयन भूखण्डीय श्रेणी में कराया गया है, जो कदापि उचित नहीं है। नियमानुसार अनावेदक को भवन निर्माण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने उपरांत विवादित प्रोजेक्ट अथवा प्रोजेक्ट के संबंधित भाग का पृथक फेस के रूप में ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराना था। अनावेदक द्वारा उक्तानुसार कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण को विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में सही जानकारी अप्राप्त है, जिससे प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर भी सही जानकारी अनुपल्बध है। अधिनियम अंतर्गत छ.ग. रेरा के गठन के मुख्य उद्देश्यों में से एक प्रमुख उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शी रीति से इकाईयों का विक्रय सुनिश्चित करना भी है। अनावेदक के उक्त कृत्य से अधिनियम अंतर्गत प्रावधानित पारदर्शिता संबंधी उपबंधों का उल्लंघन हुआ है। इस प्रकार अनावेदक के उक्त कृत्य से अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट लागत की 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किया जाना अधिनियम अंतर्गत प्रावधानित है। अतः अनावेदक को भूखण्डीय श्रेणी के स्थान नियमानुसार पंजीयन शुल्क तथा आवश्यक दस्तावेज जमा कर ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उक्त उल्लेखित तथ्यों को स्पष्ट नहीं किये जाने	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	के कारण अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा जब तक उचित रीति से सही श्रेणी में पंजीयन नहीं कराया जाता, तब तक विवादित प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा इकाईयों के विक्रय को आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) अनावेदक, नियमानुसार दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट/संबंधित भाग का ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 50,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 3) अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) एवं जिला पंजीयक, जिला–दुर्ग (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित 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 कमांक – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (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 – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (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 – 258 **SM-PRO-2021-001517**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन, द्वारा–श्री सुबोध सिंघानिया, पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, कबीर नगर चौक, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'' अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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