छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 260 **SM-PRO-2021-01519**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आधारशिला बिल्डर्स, द्वारा–श्री केशव प्रसाद साहू, पता– नया बस स्टैण्ड के पास, पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आधारशिला कॉलोनी'' पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/05/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''आधारशिला कॉलोनी'' 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।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 260 **SM-PRO-2021-01519**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आधारशिला बिल्डर्स, द्वारा–श्री केशव प्रसाद साहू, पता–नया बस स्टैण्ड के पास, पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आधारशिला कॉलोनी'' पेण्ड्रा, 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 07.09.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 87,500/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने में विलंब किया गया है। वर्तमान में अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु दस्तावेज तो प्रस्तुत कर दिये गये हैं; परन्तु अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2017 के नियम–3 तथा आदेश क्रमांक–07, दिनाँक 04.10.2018 के अनुसार विलंबित पंजीयन राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदक को प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी राशि का भुगतान करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने उक्तानुसार विलंबित पंजीयन राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने इस संबंध में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा ना तो प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया गया है और ना ही 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। चूँकि अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, इसलिये 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	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट के अवैध होने की वजह से विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय तथा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित खातों से आहरण 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 10,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती 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। 3) विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य बैंक खातों से भी किसी भी प्रकार का आहरण प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 260 **SM-PRO-2021-01519**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आधारशिला बिल्डर्स, द्वारा–श्री केशव प्रसाद साहू, पता–
नया बस स्टैण्ड के पास, पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''आधारशिला कॉलोनी'' पेण्ड्रा, 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 – 260 **SM-PRO-2021-01519**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आधारशिला बिल्डर्स, द्वारा–श्री केशव प्रसाद साहू, पता– नया बस स्टैण्ड के पास, पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आधारशिला कॉलोनी'' पेण्ड्रा, 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 – 260 **SM-PRO-2021-01519**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध आधारशिला बिल्डर्स, द्वारा–श्री केशव प्रसाद साहू, पता–
नया बस स्टैण्ड के पास, पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''आधारशिला कॉलोनी'' पेण्ड्रा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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