# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 08/08/2022 | – प्रकरण प्रस्तुत ।<br>– प्राधिकरण में ''प्राईम डेव्हपलर्स'' पार्टनरशिप फर्म द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–3, धारा–4 के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''समृद्वि विहार'' एवं समृद्वि कॉमर्शियल सेन्टर'' के नाम से क्रमशः PCGRERA070320001104 एवं PCGRERA 230420001105 पंजीयन कराया गया है।<br>श्री निर्मल चोपड़ा, पार्टनर ''प्राईम डेव्हलपर्स'' फर्म ने आवेदन पेश किया है कि उक्त प्रोजेक्ट ''समृद्वि विहार एवं समृद्वि कमर्शियल सेंटर को श्री अनुपम उपाध्याय द्वारा फर्जी सहमति पत्र के माध्यम से प्राधिकरण में पंजीयन कराया है। श्री अनुपम उपाध्याय फर्म का भागीदार (पार्टनर) नहीं है और उक्त दोनो प्रोजेक्ट्स की भूमि का भूमिस्वामी भी नहीं है। अतएव उक्त दोनो प्रोजेक्ट्स के विकास कार्य हेतु श्री अनुपम उपाध्याय के स्थान पर श्री निर्मल चोपड़ा को अधिकृत करने हेतु निवेदन किया गया है।<br>प्राधिकरण के समक्ष श्री निर्मल चोपड़ा पार्टनरशिप फर्म ''प्राईम डेव्हलपर्स'' के पार्टनर द्वारा उक्त दोनों प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज– ''सहमति पत्र'' को फर्जी होने का कथन किया गया है।<br>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 | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | 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।<br>– चूँकि प्रोजेक्ट्स से संबंधित फर्म के एक पार्टनर द्वारा पंजीयन हेतु फर्जी दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने का लेख किया गया है, जो अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–4 एवं 11 का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 16.03.2022 को अनावेदकगण के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया।<br>– अनावेदक क्रमांक–1, 2, 4, 5, 6, 7 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–8 ने धोखाधड़ी कर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रदत्त होना उल्लेखित करते हुये फर्जी सहमति पत्र प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के पंजीयन के समय प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार उक्त सहमति पत्र में अनावेदक क्रमांक–1 के हस्ताक्षर नहीं है तथा अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त पत्र अनावेदक क्रमांक–8 को प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि उक्त पत्र के आधार पर ही अनावेदक क्रमांक–8 ने स्वयं को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स का अधिकृत डेव्हलपर बताते हुये छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया है। जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के विकास हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ अनावेदक फर्म प्राईम डेव्हलपर्स के नाम पर जारी हुई है। अनावेदकगण ने अनावेदक क्रमांक–8 को फर्म से प्रोजेक्ट के विकास हेतु कोई अनुमति प्रदान नहीं करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया है, जिससे आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदक क्रमांक –1 , 2 , 4, 5 व 7 ने स्वयं प्रोजेक्ट का विकास कार्य तथा यूनिट्स का विक्रय किये जाने हेतु इच्छुक होने का उल्लेख करते हुए उन्हें विकास व विक्रय का दायित्व सौंपे जाने का अनुरोध किया है।<br>– अनावेदक क्रमांक–3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स पार्टनरशिप डीड दिनाँक 18.09.2017 के माध्यम से गठित भागीदारी फर्म है, जिसमें आठ भागीदार हैं – (1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद ज्ञानंचद बोथरा, (8) श्री अनिल कुमार सुराना। उक्त डीड के कंडिका–14 में तीन भागीदारों–श्री धरमचंद भंसाली, श्री निर्मल चोपड़ा और श्री अनिल कुमार सुराना को संयुक्त रूप से अधिकृत किया गया है। उक्त फर्म के अधिकृत भागीदारों ने दिनाँक 24.01.2018 को अनावेदक क्रमांक–8 के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है तथा दिनाँक 12.03.2019 को विकास अनुबंध भी निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक–3 के अनुसार उसे विवादित सहमति पत्र के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। किन्तु पार्टनरशिप डीड के अनुसार श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा अकेले अधिकार पत्र जारी नहीं किया जा सकता। अनावेदक क्रमांक–3 ने यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स में यूनिट्स के विक्रय से प्राप्त राशि को एक्सिस बैंक, दुर्ग में स्थित रेरा खाते में जमा कराया गया है। अनावेदक क्रमांक–3 के अनुसार | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अनावेदक क्रमांक–1 व अन्य भागीदारों द्वारा श्री निर्मल चोपड़ा को भूखण्डों के विकास व विक्रय हेतु अधिकृत किये जाने संबंधी अभिकथन पार्टनरशिप डीड में हुई सहमति के विपरीत है और अनावेदक क्रमांक–3 को उक्त पर आपत्ति है। अतः अनावेदक क्रमांक–3 ने अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।<br>– अनावेदक क्रमांक–8 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत उक्त जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित आवेदन पत्र में अनावेदक क्रमांक–2 को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है और ना ही रेरा अधिनियम की संबंधित धारा एवं नियमों का उल्लेख करते हुये वांछित अनुतोष चाहा है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1 ने किसी स्पष्ट विधिक प्रावधान के बिना ही आवेदन प्रस्तुत किया है, जिसके क्षेत्राधिकार का निर्धारण व विधिक निराकरण संभव नहीं होने के कारण आवेदन प्रारंभिक तौर पर निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–8 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 ने प्राईम डेव्हलपर्स के लिखित सहमति के बिना आवेदन प्रस्तुत किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–8 ने यह बताया है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स का अनुबंधित विकासकर्ता है। अनावेदक क्रमांक–8 ने इस संबंध में प्राईम डेव्हलपर्स के साथ दिनाँक 24.01.2018 को इकरारनामा निष्पादित किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि इकरारनामा में प्रदत्त अधिकारों के अंतर्गत उसे विकास कार्य किये जाने हेतु उसे प्रमोटर के समान अधिकार प्राप्त है। अनावेदक क्रमांक–8 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 के असहयोगत्मक रवैये तथा विकास कार्य हेतु धनराधि उपलब्ध नहीं कराने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स का क्रमबद्ध विकास | |

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | कार्य एवं त्रैमासिक अपडेशन नहीं हो पाया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने प्राईम डेव्हलपर्स द्वारा अपडेशन हेतु आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने सहमति पत्र के संबंध में यह कथन किया है कि उसने उक्त पत्र में प्राईम डेव्हलपर्स फर्म के किसी डायरेक्टर के हस्ताक्षर नहीं किये हैं और ना ही स्वयं को उक्त कंपनी का भागीदार बताया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रेरा पंजीयन को अवैध बताने के कथन को अनुचित बताया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक–8 ने यह भी लेख किया है कि प्राईम डेव्हलपर्स द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में कोई राशि व्यय नहीं की गई है और अपने दायित्वों से बचने के लिये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने फर्म द्वारा संभावित क्रेताओं के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करने में भी विलंब किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक–8 ने इकरारनामा धारकों के पक्ष में आबंटित भूखण्डों का विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये जाने का भी निवेदन अपने जवाब में किया है। अनावेदक क्रमांक–8 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट स्थल पर विकास कार्य करते हुये रूपये 81,62,361/– का व्यय किया है, जिसमें से प्राईम डेव्हलपर्स द्वारा केवल रूपये 32,00,000/– का ही भुगतान किया गया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने यह भी उल्लेख किया है कि वह दोनों प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार है। किन्तु इसके लिये प्राईम डेव्हलपर्स कंपनी द्वारा आवश्यक राशि का भुगतान किया जाना आवश्यक है। अतः अनावेदक क्रमांक–8 ने अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार किये जाने तथा उसे शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने हेतु प्राईम डेव्हलपर्स फर्म को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।<br>– प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स से संबंधित समस्त दस्तावेजों का | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदकगण द्वारा समृद्धि विहार, भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर, कॉमर्शियल प्रोजेक्ट को पृथक–पृथक छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत कराया है, जिनकी पूर्णता दिनांक 30.09.2024 है। उक्त प्रोजेक्ट्स के पंजीयन संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्राधिकरण द्वारा समस्त अनावेदकगण को प्रोजेक्ट्स प्रमोटर्स के रूप में दर्ज किया गया है। प्राधिकरण द्वारा वर्तमान कार्यवाही संस्थित किये जाने का कारण अनावेदक क्रमांक –1 द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 16.03.2022 है। जिसमें अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा फर्जी सहमति पत्र उपरोक्त उल्लेखित प्रोजेक्ट्स के पंजीयन के समय प्रस्तुत किये जाने का लेख किया है। उक्त पत्र में अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा स्वयं को कूटरचना कर प्रोजेक्ट विकास हेतु अनुचित रूप से अधिकृत होने का भी उल्लेख है। उक्त पत्र के माध्यम से अनावेदक क्रमांक–1 के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के विकास हेतु स्वयं को अधिकृत किये जाने का अनुरोध किया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय कूचरचित दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख अनावेदक क्रमांक–1 ने किया है, इसलिए प्राधिकरण की धारा –3, 4 व 11 अंतर्गत प्रकरण पंजीद्ध करते हुए पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में उल्लेखित समस्त प्रमोटर्स को नोटिस जारी किया गया है।<br><br>प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाबों तथा तर्कों के परिशीलन तथा प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्यन से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के संबंध में निम्नलिखित तथ्य प्रकाश में आये हैं–<br><br>1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स संबंधी समस्त अनुमतियाँ अनावेदक भागीदारी फर्म प्राईम डव्हलपर्स के नाम पर जारी हुई हैं; जिसमें अनावेदक क्रमांक 1 से 7 पार्टनर्स हैं। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स का विकास का कार्य करना उक्त अनावेदक फर्म का दायित्व है। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | 2. अनावेदक प्राईम डेव्हलपर्स के अधिकृत भागीदारों अनावेदक क्रमांक–1, 3 व 6 द्वारा अनावेदक क्रमांक –8 के साथ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स भूमि के विक्रय हेतु दिनांक 24.01.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उक्त इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि क्रेता, विक्रेतागण को सौदे के एवज् में रूपये 20,35,85,000/– का भुगतान करेगा और इकरारनामा निष्पादित किये जाने पश्चात् क्रेता भूमि का विकास कार्य कर सकता है।<br><br>3. इसके पश्चात् अनावेदकगण अर्थात् प्राईम डेव्हलपर्स तथा अनावेदक क्रमांक–8 के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के विकास हेतु दिनांक 12.03.2019 को विकास अनुबंध भी निष्पादित हुआ है, जिसमें विकास की शर्तों, अनुबंध के निरस्तीकरण के कारणों/प्रक्रिया तथा अनावेदकगण के दायित्वों का भी उल्लेख है।<br><br>4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा उपरोक्त अनुबंधों के निष्पादित होने उपरांत प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य प्रांरभ किया गया तथा अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स को छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीकृत कराया। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि वर्तमान में अनावेदक क्रमांक–8 व प्राईम डेव्हलपर्स के मध्य विवाद है। फर्म के भागीदारों में से अनावेदक क्रमांक–1, 2, 4, 5, 6 व 7 प्रोजेक्ट्स के विकास हेतु प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य स्वयं करना चाहते है। जबकि अन्य भागीदार, अनावेदक क्रमांक–3 को उक्त पर आपत्ति है। साथ ही अनावेदक क्रमांक –8 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण कार्य में व्यय की गई राशि के विरूद्ध केवल रूपये 32,00,000/– ही प्राप्त होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक –8 ने प्रोजेक्ट्स में संभावित क्रेताओं से इकरारनामा निष्पादित होने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक 1 से 7 द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया | |

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | है।<br><br>इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए यह स्पष्ट है कि अनावेदक फर्म प्राईम डेव्हलपर्स तथा डेव्हलपर/अनावेदक क्रमांक–8 के मध्य विवाद की स्थिति है, जिसके कारण प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य बाधित है। उपरोक्त के आधार पर यह भी प्रतीत होता है कि फर्म प्राईम डेव्हलपर्स के भागीदारों में भी संभवतः विवाद है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना महत्वपूर्ण है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स में जून, 2020 उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी प्रोजेक्ट्स के विकास की स्थिति को स्थापित करने हेतु कोई प्रोफेशनल सर्टिफिकेट अथवा प्रोजेक्ट्स के विकास में व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण ने यह भी जानकारी प्रदान नहीं की है कि प्रोजेक्ट्स में कितनी यूनिट्स का विक्रय हो गया है और कितनी यूनिट्स हेतु इकरारनामा होने उपरांत रजिस्ट्री की कार्यवाही लंबित है? साथ ही अनावेदकगण ने आबंटितियों से प्राप्त राशि के संबंध में भी कोई सारवान जानकारी प्रदान नहीं की है। अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण आबंटितियों का हित भी विपरीत रूप से प्रभावित हो रहा है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। चूँकि अधिनियम की धारा 2(zk) के अतंर्गत समस्त अनावेदकगण प्रमोटर की श्रेणी में आते है; इसलिए आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स के प्रमोटर्स के मध्य विवाद होने के कारण अधिनियम की धारा –36 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रोजेक्ट्स में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाना तथा प्रोजेक्ट्स संबंधी समस्त खातों से आहरण को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन विवाद के | |

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)**

**प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | समुचित निराकरण हेतु अनावेदकगण से प्रोजेक्ट्स में हुए विकास कार्य तथा विकास कार्य में व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु निर्धारित प्रारूप–3, 4 व 5 में जानकारियाँ मंगाया जाना तथा प्रोजेक्ट्स में आबंटितियों से प्राप्त राशि, विक्रय किये गये भूखण्डों की जानकारी तथा इकरारशुदा यूनिट्स की जानकारी मंगाया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही रेरा कार्यालय के अधिकारियों के माध्यम से प्रोजेक्ट्स का स्थल निरीक्षण कराया जाना भी उचित होगा।<br>– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–<br>1) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध के संबंध में कलेक्टर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।<br>2) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स से संबंधित बैंक खातों से भी किसी भी प्रकार का आहरण प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।<br>3) अनावेदकगण, एक माह के भीतर प्रोजेक्ट्स में हुए विकास कार्य तथा विकास कार्य में व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु निर्धारित प्रारूप–3, 4 व 5 में जानकारियाँ प्रस्तुत करना तथा प्रोजेक्ट्स में आबंटितियों से प्राप्त राशि, विक्रय किये गये भूखण्डों की जानकारी एवं इकरारशुदा यूनिट्स की जानकारी प्रस्तुत करना सुनिश्चित करें।<br>4) रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट्स का स्थल निरीक्षण कराने हेतु समुचित कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।<br>– प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु।<br><br>सही/–<br>**(विवेक ढाँड)**<br>**अध्यक्ष** | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**क्रमांक – 48** **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01669**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना (HUF), (4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली, (7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) श्री अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''समृद्धि विहार एवं समृद्धि कॉमर्शियल सेंटर''ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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