छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि., पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/01/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''कृष्णा विहार'' घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (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 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 05.09.2022 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 अपने विधिक प्रतिनिधि उपस्थित होकर यह शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय ''कृष्णा विहार'' प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट के रूप में पंजीकृत था। अनावेदक के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट में ग्रुप हाउसिंग की मंशा से उसने ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। परन्तु कुछ कारणों से ग्रुप	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि., पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	हाउसिंग के विकास का प्लान ड्राप कर दिया गया। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन 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 आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 31.01.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 3,21,690/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता, भवन अनुज्ञा, आबंटन पत्र का प्रारूप, अनुबंध पत्र का प्रारूप, कन्वेयन्स डीड, Annexure-1 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 किये जाने पर शपथ पत्र प्रस्तुत कर ग्रुप हाउसिंग विकास का प्लान ड्राप करने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक ने यह सूचना प्रश्नाधीन प्रकरण पंजीबद्ध करने उपरांत दी है और उसके पूर्व कोई जानकारी प्राधिकरण कार्यालय में नहीं प्रस्तुत की है, जो कदापि उचित नहीं है। चूँकि अनावेदक ने प्रोजेक्ट के ग्रुप हाउसिंग के रूप में विकास नहीं करने का लेख किया है। इसलिये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 व 5 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–3 अनुसार अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि रूपये 50,000/– की कटौती कर शेष राशि वापस किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को चेतावनी दी जाती है कि भविष्य में प्रोजेक्ट विकास करने या प्रोजेक्ट में परिवर्तन करने के पूर्व प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि., पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि में से रूपये 50,000/– की कटौती करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा शेष राशि वापस करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक को भविष्य में उक्त कृत्य की पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी भी दी जाती है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये अनावेदक को ई–मेल के माध्यम से तामिल की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ में भेजा जावे। सही/– **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि.,
पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (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 – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि.,
पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (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 – 149 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01770**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कृष्णा विहार'', प्रमोटर–अग्रसेन बिल्डकॉन प्रा.लि.,
पता–घुटिया, जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''कृष्णा विहार'' जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

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