छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
20/10/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम विहार'' सशाहोली, तिल्दा, जिला–रायपुर (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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि अनावेदक द्वारा ग्राम–सासाहोली, तहसील व जिला–रायपुर में स्थित एक आवासीय प्रोजेक्ट का विकास के रूप में खसरा क्रमांक–97/2, 97/9,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 151 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	183 / 22, 183 / 23, 183 / 24, 183 / 41, 483 / 42, कुल क्षेत्रफल 13.322 एकड़ में किया जा रहा था। अनावेदक के अनुसार अनावेदक कंपनी की निदेशक श्रीमती अंकिता बिल्धारे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम विहार'' के कागजी कार्यों तथा अनुमोदनों को देखती थी। किन्तु श्रीमती अंकिता बिल्धारे का नवम्बर, 2019 में कार दुर्घटना में निधन होने के पश्चात् कंपनी के तत्कालीन निदेशकों ने आपसी सहमति से निदेशकों को तद्नुसार परिवर्तन किया था। वर्तमान में श्री महेश कुमार अग्रवाल और श्री सुनील कुमार अग्रवाल संचालक है। अनावेदक, वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संशोधन के लिये आवेदन करने की प्रक्रिया में है। इसलिये अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान रजिस्ट्रीकरण की कार्यवाही तथा आवेदन को वापस करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वर्ष 2017 से आज दिनाँक तक किसी इकाई का विक्रय नहीं करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने संशोधित ले–आउट और अन्य वैधानिक अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नये पंजीकरण के लिये नियमानुसार पुनः आवेदन करने का लेख करते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को वापस करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 30.07.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 3,00,000 / – का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज– अनुमोदित ले–आउट प्लान, विकास अनुज्ञा, आक्षांश एवं देशांश की जानकारी आदि भी 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 प्रस्तुत शपथ पत्र में वर्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2017 से आज दिनाँक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किसी इकाई का विक्रय नहीं करने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने शपथ पत्र में प्रोजेक्ट हेतु संशोधित ले–आउट और अन्य वैधानिक अनुमतियाँ प्राप्त करने के पश्चात् माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नये पंजीकरण के लिये नियमानुसार पुनः आवेदन करने का भी लेख किया है। चूँकि अनावेदक स्वयं पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस ले रहा है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आधार पर 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(5) अंतर्गत अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि रूपये 3,00,000/– में से रूपये 50,000/– को प्रक्रिया शुल्क के रूप में प्रतिधारित करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाना तथा शेष राशि वापस किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को यह चेतावनी दिया जाना भी उचित प्रतीत होता है कि भविष्य में प्रोजेक्ट का विकास पुनः प्रारंभ करने के पूर्व अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट का पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। –उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि में से रूपये 50,000/– को प्रतिधारित करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा अनावेदक द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रूपये 2,50,000/– वापस करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि भविष्य में प्रोजेक्ट का विकास पुनः प्रारंभ करने के पूर्व रेरा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, जिला–रायपुर (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। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ में भेजा जावे। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, 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

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, 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

क्रमांक – 151 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01772**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोकुलधाम विहार'', प्रमोटर–गोकुलधाम विहार डेव्हलपर्स, गोकुलधाम डेव्हलपर्स प्रा.लि., पता–103, शकुन्तला कॉम्लेक्स, नर्मदा पारा, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम विहार'' तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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