छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 153 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01774**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''राजबाड़ा'', प्रमोटर–राजबाड़ा पार्टनरशिप फर्म,
पता–स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''राजबाड़ा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/11/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''राजबाड़ा'' ताकिया पारा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में कॉमर्शियल 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 सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शपथ पत्र में यह कथन किया है कि अनावेदक द्वारा छ.ग. रेरा कार्यालय में व्यवसायिक भवन विकास (अनुज्ञा) करने हेतु आवेदन किया गया था। अनावेदक द्वारा व्यवसायिक भवन विकास (अनुज्ञा) की अग्रिम कार्यवाही होने में विलंब होने पर नगरपालिक निगम, दुर्ग (छ.ग.) से अनुज्ञा प्राप्त कर भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 19.03.2019 को प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक ने भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दुकानों का विक्रय भी कर दिया गया है। 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। हॉलाकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् पंजीयन शुल्क का भुगतान नहीं किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज –फार्म–बी, बी–1, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, आक्षांश व देशांश की जानकारी, Annexure-02, 04, 07, 08, 10, 15, विक्रय इकरारनामा की प्रारूप आदि 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 अनावेदक द्वारा नगरपालिक निगम, दुर्ग से दिनाँक 19.03.2019 को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर दुकानों का विक्रय भी कर दिये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने 1 मई, 2017 को प्रोजेक्ट ऑनगोईंग होने के बावजूद भी प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया है और वर्तमान में स्वयं आवेदन वापस लेना चाह रहा है। चूँकि प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है, अतः अनावेदक को अधिनियम 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 रूपये 50,000/– को प्रक्रिया शुल्क जमा करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा शुल्क का भुगतान किये जाने तक प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। –उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक रूपये 50,000/– का प्रक्रिया शुल्क प्रतिधारित करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 153 प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01774

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''राजबाड़ा'', प्रमोटर–राजबाड़ा पार्टनरशिप फर्म,
पता–स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''राजबाड़ा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	नामंजूर किया जाता है। अनावेदक दो माह के भीतर उक्त राशि को प्राधिकरण के खाता क्रमांक–5911841322 कोटक महिन्द्रा बैंक, शाखा सिविल लाईन्स, रायपुर में जमा करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक द्वारा उक्त शुल्क का भुगतान किये जाने तक प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–दुर्ग तथा जिला–पंजीयक, जिला–दुर्ग को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। 3) अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि भविष्य में अन्य प्रोजेक्ट का विकास प्रारंभ करने के पूर्व रेरा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। – 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 – 153 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01774**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''राजबाड़ा'', प्रमोटर–राजबाड़ा पार्टनरशिप फर्म,
पता–स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''राजबाड़ा'' 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

क्रमांक – 153 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01774**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''राजबाड़ा'', प्रमोटर–राजबाड़ा पार्टनरशिप फर्म,
पता–स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''राजबाड़ा'' 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

क्रमांक – 153 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01774**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''राजबाड़ा'', प्रमोटर–राजबाड़ा पार्टनरशिप फर्म,
पता–स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''राजबाड़ा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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