छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 154 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01775**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बसंत वाटिका'', प्रमोटर–श्री सीताराम अग्रवाल, पता–
राजा इंटरप्राईजेस, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''बसंत वाटिका'' सिर्वे, तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/01/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट ''बसंत वाटिका'' सिर्वे, तहसील–तिल्दा, 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 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। – अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उचित लाभ व बाजार मूल्य प्राप्त नहीं होने के कारण उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट स्थगित कर दिया है। अतः अनावेदकगण ने पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 30.05.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 2,00,000/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – नान इन्कमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, अनुमोदित ले–आउट, भवन अनुज्ञा, कॉलोनाईजर लाईसेंस, अक्षांश व देशांश की जानकारी, डायवर्सन आर्डर, वर्कप्लान Annexure-11, 12 प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह सूचित किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट स्थगित/ बंद कर दिया गया है। परन्तु अनावेदकगण ने यह जानकारी वर्तमान प्रकरण पंजीबद्ध होने उपरांत दी है और इसके पूर्व प्राधिकरण कार्यालय में कोई सूचना नहीं दी है। अनावेदकगण ने अपने शपथ पत्र में यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि उन्होंने प्रोजेक्ट में किसी इकाई का विक्रय किया है अथवा नहीं। अतः अनावेदकगण से उक्ताशय का (विक्रय के संबंध में) शपथ पत्र मंगाया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर करते हुये पंजीयन शुल्क में रूपये 50,000/– की कटौती कर शेष राशि अनावेदकगण द्वारा विक्रय के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत करने पर वापस किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदकगण द्वारा विक्रय की स्थिति के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने तक प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि रूपये 50,000/– को राजसात करते हुये अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 154 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01775**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बसंत वाटिका'', प्रमोटर–श्री सीताराम अग्रवाल, पता–
राजा इंटरप्राईजेस, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''बसंत वाटिका'' सिर्वे, तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2) अनावेदकगण को प्रोजेक्ट में कोई इकाई विक्रय नहीं होने अथवा विक्रय की स्थिति स्पष्ट करने के संबंध में दो माह के भीतर शपथ पत्र प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया जाता है। 3) अनावेदकगण द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय प्रतिबंधित किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा समुचित शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने पर ही रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा शेष राशि वापस करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये अनावेदकगण 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 – 154 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01775**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बसंत वाटिका'', प्रमोटर–श्री सीताराम अग्रवाल, पता–
राजा इंटरप्राईजेस, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''बसंत वाटिका'' सिर्वे, 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 – 154 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01775**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बसंत वाटिका'', प्रमोटर–श्री सीताराम अग्रवाल, पता–
राजा इंटरप्राईजेस, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''बसंत वाटिका'' सिर्वे, 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 – 154 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01775**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बसंत वाटिका'', प्रमोटर–श्री सीताराम अग्रवाल, पता–
राजा इंटरप्राईजेस, स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''बसंत वाटिका'' सिर्वे, तिल्दा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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