छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 155 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01776**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मयूर पार्क'', प्रमोटर–एम.एम. रियल एस्टेट, पता– तृतीय तल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा, रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''मयूर पार्क'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/10/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''मयूर पार्क'' अमलीडीह, 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। – प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक को सूचित किये जाने उपरांत भी अनावेदक के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा के अधिकारियों के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 155 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01776**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मयूर पार्क'', प्रमोटर–एम.एम. रियल एस्टेट, पता–
तृतीय तल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा, रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मयूर पार्क'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 28.05.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 14,860/– का भुगतान किया है। लेकिन उक्त जमा शुल्क निर्धारित पंजीयन शुल्क रूपये 19,956/– से कम है। साथ ही अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज –अक्षांश व देशांश की जानकारी, वर्क प्लान, Annexure-01, 03, 04, 09, 11, 12, 15, कन्वेयन्स डीड, आदि भी प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 27.09.2022 के प्रतिवेदन अनुसार कॉलोनी के विकास कार्य के अंतर्गत क्रांकीट सड़क का निर्माण, प्रवेश द्वार के समीप गॉर्डन के रूप में छोटा–सा पार्क, प्रकाश व्यवस्था अंतर्गत ट्रॉंसफार्मर सह तीन विद्युत पोल्स में लाईट लगाकर व्यवस्था की गई है। रिपोर्ट में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एक प्रवेश द्वार का निर्माण होने तथा प्रवेश द्वार की बायी ओर 06 भवन एवं दायी ओर 08 दो मंजिला भवनों का निर्माण किये जाने का उल्लेख है। रिपोर्ट में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम एवं जल प्रदाय व्यवस्था के अंतर्गत एक नलकूप खनन कर पॉवर पम्प स्थापित होने का भी उल्लेख है। इस प्रकार रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत संरचना का विकास किया जा चुका है। किंतु रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त नहीं किया गया है; जबकि प्रश्नाधीन कॉलोनी के सभी भवनों में विगत 8–10 वर्षों से लोग निवासरत है और कॉलोनी का संधारण वहीं के सोसायटी में निवासरत श्री नरेश लुला (अध्यक्ष, मयूर पार्क) के द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक ने दिनाँक 28.09.2022 को प्राधिकरण कार्यालय में प्रोजेक्ट के संबंध में प्राप्त बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र दिनाँक 20.06.2013 प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने उक्त दिनाँक को प्रस्तुत आवेदन में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अप्राप्त होने का भी लेख किया है। अर्थात् उपरोक्त तथ्यों के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आधार पर यह माना जा सकता है कि अनावेदक ने कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं होने के बावजूद भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन में कोई रूचि नहीं ली है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 अंतर्गत प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक की शास्ति तथा तीन वर्ष तक के कारावास का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, इसलिये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट के अवैध होने की वजह से विवादित 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 विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाता है। 2) अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण प्रश्नाधीन अवैध प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुये अनावेदक पर राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्तानुसार शास्ति की राशि को दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध के संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 155 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01776**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मयूर पार्क'', प्रमोटर–एम.एम. रियल एस्टेट, पता– तृतीय तल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा, रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मयूर पार्क'' अमलीडीह, 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 – 155 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01776**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मयूर पार्क'', प्रमोटर–एम.एम. रियल एस्टेट, पता–
तृतीय तल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा, रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मयूर पार्क'' अमलीडीह, 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 – 155 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01776**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मयूर पार्क'', प्रमोटर–एम.एम. रियल एस्टेट, पता–
तृतीय तल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा, रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मयूर पार्क'' अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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