छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 156 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01777**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्री दया राम साहू'', प्रमोटर–श्री दया राम साहू, पता–सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री दया राम साहू'' जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
07/11/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''श्री दया राम साहू'' सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) में भूखण्ड 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 156 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01777**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्री दया राम साहू'', प्रमोटर–श्री दया राम साहू, पता–सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री दया राम साहू'' जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	की गई। – 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 किया; परन्तु इसके पश्चात् अनावेदक ने पंजीयन शुल्क का भुगतान नहीं किया है। साथ ही अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज –रेरा विनिर्दिष्ट खाता, नान इन्कमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, भवन अनुज्ञा, वर्क प्लान, Annexure-01, 02, 03, 04, 05, 09, 10, विक्रय इकरारनामा की प्रारूप, कन्वेयन्स डीड आदि भी प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 27.09.2022 के प्रतिवेदन अनुसार प्रोजेक्ट स्थल पर कार्य बंद/अपूर्ण होना पाया गया है। रिपार्ट के अनुसार प्रोजेक्ट के संबंध में प्रमोटर या उनके प्रतिनिधि से सम्पर्क नहीं हो पाया। रिपार्ट में यह भी उल्लेखित है कि प्रोजेक्ट से लगे भूखण्ड पर एक अस्थाई शेड निर्मित है, जिसमें श्री रामू सोनकर द्वारा ढ़ाबा संचालित किया जा रहा है, जिसके द्वारा दी गई जानकारी अनुसार प्रमोटर श्री दया राम साहू का निधन हो गया है। रिपोर्ट में श्री सोनकर द्वारा दी गई जानकारी अनुसार प्रोजेक्ट का कार्य बहुत दिनों से बंद पड़ा है। रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट का संचालन करने के लिए कोई अधिकृत व्यक्ति वर्तमान में नहीं है। रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य के अंतर्गत मात्र एक मुख्य मार्ग (18 मीटर प्रस्तावित चौड़ाई) एवं 07 क्रास रोड (9 मीटर प्रस्तावित चौड़ाई) पर स्टोन डस्ट मटेरियल बिछाकर आधी–अधूरी कच्ची सड़कों का निर्माण किये जाने का लेख किया गया है। अर्थात् उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह माना जा सकता है कि अनावेदक ने ना तो प्रोजेक्ट पूर्ण किया है और ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन में कोई रूचि नहीं ली है। प्राधिकरण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय की गई इकाईयों के संबंध में कोई भी जानकारी नहीं 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 156 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01777**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्री दया राम साहू'', प्रमोटर–श्री दया राम साहू, पता–सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री दया राम साहू'' जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक की मृत्यु होने के कारण अनावेदक के विधिक वारिसों 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 प्रश्नाधीन 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 के विधिक वारिसों पर राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। वह/वे 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–राजनांदगांव (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना 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 – 156 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01777**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्री दया राम साहू'', प्रमोटर–श्री दया राम साहू,
पता–सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''श्री दया राम साहू'' जिला–राजनांदगांव (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 – 156 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01777**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्री दया राम साहू'', प्रमोटर–श्री दया राम साहू,
पता–सिंघोला, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''श्री दया राम साहू'' जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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