छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 157 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01778**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इंदु हेरिटेज'', प्रमोटर–इंदु इंटरप्राईजेस,पता–इन्दु उद्यान चौक, जरहाभाठा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इंदु हेरिटेज'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
18/10/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''इंदु हेरिटेज'' चटौला, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में व्यवसायिक 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 शपथ पत्र में यह कथन किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर कोई विकास कार्य नहीं किया जा रहा है और अनावेदक द्वारा योजना रद्द कर दी गई है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से भवन निर्माण की अनुमति नहीं मिलने के कारण प्रोजेक्ट को छोड़ दिया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 157 प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2022-01778

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इंदु हेरिटेज'', प्रमोटर–इंदु इंटरप्राईजेस,पता–इन्दु उद्यान चौक, जरहाभाठा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इंदु हेरिटेज'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भविष्य में अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के पूर्व माननीय प्राधिकरण को सूचित किया जावेगा तथा आवश्यक दस्तावेज जमा करने के साथ पंजीयन की कार्यवाही की जावेगी। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते 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। हॉलाकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2020 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 03.07.2020 को पंजीयन शुल्क रूपये 56,600/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज –फार्म–बी, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, अनुमोदित ले–आउट प्लान, भवन अनुज्ञा 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर कोई विकास कार्य नहीं किये जाने और योजना रद्द कर दिये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से भवन निर्माण की अनुमति नहीं मिलने के कारण प्रोजेक्ट को छोड़ दिया है। चूँकि अनावेदक स्वयं पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस ले रहा है। अतः 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 56,600/– में से रूपये 50,000/– को प्रक्रिया शुल्क के रूप में प्रतिधारित करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन निरस्त 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 करने के पूर्व अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट का पंजीयन कराना सुनिश्चित	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 6,600/– 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। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ में भेजा जावे। सही/– सही/– (राजीव कुमार टम्टा) (विवेक ढाँड) **सदस्य** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 157 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01778**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इंदु हेरिटेज'', प्रमोटर–इंदु इंटरप्राईजेस,पता–इन्दु उद्यान चौक, जरहाभाठा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''इंदु हेरिटेज'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (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 — 157 प्रकरण क्रमांक—**SM-PRO-2022-01778**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इंदु हेरिटेज'', प्रमोटर—इंदु इंटरप्राईजेस,पता—इन्दु उद्यान चौक, जरहाभाठा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट—''इंदु हेरिटेज'' तखतपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

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