छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/12/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (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 की गई।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (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 2019 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 26.03.2019 को पंजीयन शुल्क रूपये 1,56,000/– का भुगतान किया है। लेकिन अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज–रेरा विनिर्दिष्ट खाता, बी–1, नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, भवन अनुज्ञा, अक्षांश व देशांश की जानकारी, Annexure-09 आदि भी प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 02.11.2022 के प्रतिवेदन अनुसार प्रोजेक्ट स्थल पर प्रवेश द्वार के सामने ब्लॉक–ए में बहुमंजिला (G+6) भवन निर्मित होना पाया गया है तथा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार बडे भू–भाग में ब्लॉक–बी एवं प्रवेश द्वार से लगे हुये भूखण्ड पर वाणिज्यिक इकाई का निर्माण प्रस्तावित है। रिपोर्ट में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सामने भाग ब्लॉक–ए में 36 फ्लैट्स का निर्माण कार्य किया जाना, एक ग्रिल गेट, सरहदी दीवार का निर्माण किया जाना तथा परिसर में मात्र ए ब्लॉक के चारों ओर क्रांक्रीट सड़क का निर्माण, प्रकाश व्यवस्था किया जाना उल्लेखित है। रिपोर्ट अनुसार ब्लॉक–बी का निर्माण मात्र प्लिंथ स्तर तक किया जाकर अधूरा छोड दिया गया है तथा वाणिज्यिक इकाई के अंतर्गत भवनों का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया है। रिपोर्ट में नाली, गॉर्डन, सड़क निर्माण, एस.टी.पी., सीवर लाईन, रेनवाटर हार्वेस्टिंग संबंधी कार्य नहीं किये जाने का भी उल्लेख हैं। रिपोर्ट अनुसार अनावेदक द्वारा एनेक्सर–5 में ब्लॉक–ए हेतु कार्य पूर्णता प्रतिशत 96.94 प्रतिशत दर्शाया गया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि स्थल पर उपस्थित प्रमोटर श्री अब्दुल रफीक खान के द्वारा जानकारी दी गई कि ब्लॉक–ए के 36 फ्लैट्स में से 28 फ्लैट्स का विक्रय किया गया है तथा 06 फ्लैट्स को बंधक के रूप में (ब्लॉक–ए में फ्लैट क्रमांक–105,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	205, 305, 405, 505, 605 भवन ईकाईयों को बंधक के रूप में रखे गये हैं तथा अनुविभागीय अधिकारी(राजस्व), द्वारा दिनाँक 17.05.2013 के अनुसार जारी कॉलोनी विकास अनुमति में ब्लॉक–बी में कुल 22 फ्लैट्स, टॉवर –सी–जी, एफ एवं एस में –8 ईकाई) बंधक हैं; अर्थात् कुल 36 भवन ईकाईयों को बंधक के रूप में रखा गया है। इस प्रकार उपरोक्त रिपोर्ट में प्रकट तथ्यों के 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 और बिना पंजीयन ही इकाईयों का विक्रय किया 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 158 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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–बिलासपुर (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। – आदेश की प्रति को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये अनावेदक को तामिल की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ में भेजा जावे। सही/– **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, 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 – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, 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 – 158 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01779**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ए.आर. टॉवर फेस–1'', प्रमोटर–श्री अब्दुल रफीक खान, पता–153, जुनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ए.आर. टॉवर फेस–1'' खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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