छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –206 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/12/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्रमोटर ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़ द्वारा प्रोजेक्ट उषा उपवन फेस-3 विकसित किया गया है, जिसका कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनाँक 10.10.2019 को प्राप्त किया गया है। प्रमोटर द्वारा विकसित प्रोजेक्ट, अधिनियम के प्रवर्तन के समय ऑन-गोइंग होने के बावजूद भी, प्रमोटर ने प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं कराया है। भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के प्रावधान अनुसार रेरा में पंजीयन किये बिना किसी भी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-3 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के संबंध में दिनाँक 21.10.2020 प्रकरण पंजीबद्ध करते हुए अनावेदक को नोटिस जारी किया गया है। – अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि मेसर्स ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड में श्री घनश्याम शुक्ला तथा उनके भाई श्री श्याम शुक्ला डायरेक्टर्स रहे हैं। परंतु श्री श्याम शुक्ला के व्यवसायरत आर्किटेक्ट होने के कारण पूर्व में उक्त फर्म का समस्त कार्य श्री घनश्याम शुक्ला द्वारा किया जाता है। उक्त फर्म में विवाद होने के कारण श्री श्याम शुक्ला द्वारा वर्तमान में फर्म का कार्य किया जा रहा है तथा श्री घनश्याम शुक्ला ने फर्म के डायरेक्टर के पद से इस्तीफा दे दिया है। अनावेदक ने फर्म द्वारा 3 ले–आउट स्वीकृत कराये जाने का लेख करते हुए निम्नानुसार विवरण प्रस्तुत किया है :-	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –206 | प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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

स. क्र.	विवरण	अभिन्यास स्वीकृत दिनांक	क्षेत्रफल (एकड़)	खसरा नम्बर
1.	उषा उपवन फेस–1	15.09.2011	6.42 एकड़	242/3, 242/6 260/1, 429, 431, 432/1
2.	उषा उपवन फेस–2	28.08.2013	2.84 एकड़	428, 432/2, 433
3.	उषा उपवन फेस–3	28.09.2018	0.28 एकड़	425

अनावेदक के अनुसार फेस–1 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रर्वतन के पूर्व दिनांक 10.02.2015 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर दिया गया है तथा फेस–**II** छ.ग रेरा में पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA05071800472** के रुप में पंजीकृत है, जिसका दिनाँक 11.03.2019 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हुआ है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि फेस–**III** हेतु भी दिनाँक 10.10.2019 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो चुका है। लेकिन तत्समय फर्म के डायरेक्टर श्री घनश्याम शुक्ला की त्रुटि से उक्त फेस रेरा में पंजीकृत नहीं हो पाया है। अनावेदक ने वर्तमान डायरेक्टर को उक्त संबंध में कोई जानकारी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उक्त फेस को प्राप्त समस्त अनुमतियों की वैधता अवधि समाप्त हो चुकी है और प्रोजेक्ट पूर्ण होने के कारण अनुमतियों का नवीनीकरण कराना संभव नहीं है, जिससे वर्तमान स्थितिमें प्रोजेक्ट का पंजीयन भी संभव नहीं है। अनावेदक ने परिवारिक विवाद के कारण रजिस्ट्रेशन न करा पाने को सद्भाविक भूल बताते हुये इस संबंध प्राधिकारण द्वारा प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2021-001402** में दिनाँक 27.08.2021 को पारित आदेश का उल्लेख भी किया है। अतः उपरोक्त तथ्यो के आधार पर अनावेदक ने प्रकरण में कार्यवाही समाप्त करने का अनुरोध किया है।

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –206 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक में यह स्वयं स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन फेस–**III** के रेरा अधिनियम, 2016 के प्रर्वतन के समय ऑनगोइंग होने के बावजूद भी उन्होंने प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया है। अनावेदक ने यह उल्लेख भी प्राधिकरण द्वारा बार–बार नोटिस दिये जाने पश्चात् अपने जवाब में किया है। जबकि पूर्व में अनावेदक ने कोई तीसरा फेस नहीं होने का उल्लेख संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय को रेरा कार्यालय द्वारा जानकारी मंगाये जाने के परिप्रेक्ष्य में किया था। हॉलाकि अनावेदक ने फर्म के अन्य डायरेक्टर की त्रुटि व पारिवारिक विवाद होने के कारण पंजीयन न करा पाने को सद्भाविक भूल बताया है। लेकिन यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदक ने पूर्व में अपने दूसरे प्रोजेक्ट को ऑनगोईंग श्रेणी में पंजीकृत कराया था। अर्थात् अनावेदक को इस बात की जानकारी थी कि विक्रय के पूर्व पंजीयन कराना आवश्यक है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 का उल्लंघन है, जिसके लिये अधिनियम की धारा–59 में शास्ति अधिरोपित किये जाने व करावास का प्रावधान है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को उक्त भूल सद्भाविक प्रतीत नहीं होने के कारण अनावेदक पर उक्त प्रावधान अंतर्गत रुपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा शास्ति का भुगतान किये जाने तक प्रश्नाधीन फेस में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका हैं; इसलिए अनावेदक के विरुद्ध कोई अन्य कार्यवाही नहीं की जा रही है। परंतु अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दिया जाना भी उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –206 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति रुपये 50,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक द्वारा शास्ति का भुगतान किये जाने तक प्रश्नाधीन फेस में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। 3) अनावेदक, को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दी जाती है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये अनावेदक को ई–मेल के माध्यम से प्रेषित की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –206 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, 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 –206 प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01827**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''उषा उपवन फेस–3'' प्रमोटर–ईशा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–श्री श्याम शुक्ला, पता–ग्राम–लोखण्डी, तहसील–संकरी, जिला–बिलासपुर प्रोजेक्ट–'' उषा उपवन फेस–3'' ग्राम–लोखण्डी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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