छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 239 **SM-PRO-2021-01498**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स शुभांगन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा–श्री स्वाधीन नाग चौधरी, पता–शॉप नं.–210, प्रथम तल, जे.जे. हॉस्पिटल टॉवर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
17/11/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, जिला–बिलासपुर (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 किए गए थे, जो कि प्राधिकरण के वेबसाइट पर सहज उपलब्ध है। – 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 22.09.2021 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 के प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर कमिश्नर के माध्यम से स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 31.05.2018 को एन.ई.एफ.टी. के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 239 **SM-PRO-2021-01498**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स शुभांगन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा–श्री स्वाधीन नाग चौधरी, पता–शॉप नं.–210, प्रथम तल, जे.जे. हॉस्पिटल टॉवर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	माध्यम से पंजीयन शुल्क रूपये 11,550/– का भुगतान किया है। साथ ही अनावेदक ने लंबित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु प्रेषित विभिन्न सूचनाओं का भी कोई जवाब नहीं दिया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत करना होगा कि अनावेदक के लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण हेतु स्वतंत्र कमिश्नर/आर्किटेक्ट नियुक्त किया था, जिसके द्वास स्थल निरीक्षण उपरांत निरीक्षण हेतु व्यय की गई राशि का व्यय रूपये 21,500/– दर्शाया गया है। कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित बहुमंजिला आवासीय प्रोजेक्ट में 6 ब्लॉक्स हैं, जिसमें निम्नानुसार सुविधायें स्वीकृत ले–आउट के अनुरूप नहीं हैं – प्रवेश द्वार, सेप्टिक टैंक और स्टील्ट पार्किंग। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि विवादित प्रोजेक्ट स्ट्रीट लाईट का कार्य नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में बिल्टअप एरिया, पार्किंग एरिया आदि में भी विचलन (deviation) होने का उल्लेख है। अर्थात् उपरोक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक ने अपने आवेदन व इसके उपरांत कभी भी प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने संबंधी कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु छत्तीसगढ़ रेरा में आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत कोई रूचि नहीं ली गई है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने विवादित ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का पंजीयन कराये बगैर ही इकाईयों का विक्रय किया है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–3 में उपबंधित प्रावधानों का उल्लंघन है। उक्त धारा के उल्लंघन किये जाने पर अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत की 10 प्रतिशत तक की शास्ति व 3 वर्ष के कारावास का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन में कोई रूचि नहीं दर्शाई है, अतः अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर करते हुये अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत रूपये 20,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण हेतु नियुक्त कमिश्नर की फीस की राशि भी अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि को समायोजित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 239 **SM-PRO-2021-01498**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स शुभांगन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा–श्री स्वाधीन नाग चौधरी, पता–शॉप नं.–210, प्रथम तल, जे.जे. हॉस्पिटल टॉवर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कर वसूल किया जाना उचित प्रतीत होता है तथा फीस की शेष राशि रूपये 9,950/– अनावेदक से वसूल की जानी चाहिये। चूँकि किसी भी ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में बिना रेरा पंजीयन के इकाईयों का विक्रय करना नियम विरूद्ध व अवैध है, इसलिये आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा किये गये शुल्क की राशि से कमिश्नर की फीस के भाग का भुगतान किया जावे। साथ ही अनावेदक दो माह के भीतर फीस की शेष राशि रूपये 9,950/– का भुगतान प्राधिकरण के संबंधित खाते में करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 20,000/– का भुगतान भी निर्धारित शासकीय मद में करना सुनिश्चित करे। 3) अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण विवादित प्रोजेक्ट अवैध होने की वजह से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस संबंध में कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) एवं जिला पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 239 **SM-PRO-2021-01498**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स शुभांगन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा–श्री स्वाधीन नाग चौधरी, पता–शॉप नं.–210, प्रथम तल, जे.जे. हॉस्पिटल टॉवर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, 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

प्रकरण कमांक – 239 **SM-PRO-2021-01498**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स शुभांगन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा–श्री स्वाधीन नाग चौधरी, पता–शॉप नं.–210, प्रथम तल, जे.जे. हॉस्पिटल टॉवर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''मधुसूदन हाईट्स'' तोरवा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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