छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
25/11/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, तहसील–सरायपाली, जिला–महासमुंद (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 किए गए थे, जो कि प्राधिकरण के वेबसाइट 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 24.08.2021 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत आवेदन में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस लेने का आग्रह करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक के पार्टनर द्वारा विवादित भूमि सरायपाली, जिला–महासमुंद में क्रय की गई थी। इसके उपरांत विवादित भूमि पर विकास अनुज्ञा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राप्त कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का नियमानुसार विकास किया जा रहा था। अनावेदक ने अपने पार्टनर के माध्यम से उक्त भूमि वर्ष 2008 में क्रय की थी, जिसका भूमिस्वामी हक अनावेदक को प्राप्त है। अनावेदक ने आगे बताया है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट पिटीशन क्रमांक– WP 2064/2000 के माध्यम से कोटवारों को सेवा भूमि पर भूमिस्वामी हक प्रदान करने हेतु निर्देशित किया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में अन्य माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक–WP 2632/2000 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने भी उक्त सेवा भूमि कोटवार से उपरोक्तानुसार उल्लेखित आदेश के अनुरूप क्रय की है। अनावेदक ने विवादित भूमि के विकास हेतु बड़ी राशि भी व्यय की है। किन्तु अनावेदक के संज्ञान में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट प्रकरण क्रमांक–WPC 7048/2007 में पारित आदेश दिनाँक आया है, जिसके माध्यम से माननीय एकल जज द्वारा पूर्व उल्लेखित सेवा भूमि संबंधी आदेश से विपरीत आदेश किया गया है। अनावेदक के पार्टनर श्री धरमचंद बोथरा द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में रिव्यू पिटीशन– REVP/121/2020 प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। वर्तमान में श्री बोथरा का फरवरी, 2021 में निधन हो चुका है। वर्तमान में अनावेदक फर्म की पुर्नगठन की प्रक्रिया की जा रही है। अनावेदक ने उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण हो जाने तक कोई इकाई विक्रय नहीं करने का निर्णय लिया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु आवेदन वापस लेने तथा पंजीयन शुल्क वापस करने का अनुरोध किया है। – 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 05.09.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 29,999/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	नॉन इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, विकास अनुज्ञा, डायवर्सन आदेश की जानकारी आदि दस्तावेज 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 आवेदन में विवादित प्रोजेक्ट भूमि के कोटवार को प्रदत्त सेवाभूमि होने का लेख किया है। उक्त भूमि के सेवाभूमि होने के कारण अनावेदक ने सेवाभूमि संबंधी प्रकरण/रिव्यू पिटीशन माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन होने का लेख किया है। किन्तु वर्तमान प्रकरण में नोटिस जारी किये जाने के पूर्व अनावेदक ने उक्त तथ्य के संबंध में कभी भी प्राधिकरण अथवा प्राधिकरण कार्यालय को पूर्व में सूचित नहीं किया है। अनावेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित भूमि के सेवाभूमि होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रकरण के विचाराधीन होने की वजह से विवादित प्रोजेक्ट में कोई इकाई विक्रय नहीं किये जाने का निर्णय लेने का भी उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है, जिसके संबंध में अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों अनुसार शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने फर्म के पार्टनर का निधन होने के कारण फर्म के पुर्नगठन होने का भी उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर कर पंजीयन राशि में से रूपये 10,000/– राजसात किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक से इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त करना चाहिये कि वह उपरोक्तानुसार भूमि संबंधी विवाद के निराकरण होने तक विवादित प्रोजेक्ट या उससे संबंधित किसी भाग का अवैध रीति से कोई विक्रय नहीं करेगा तथा अधिनियम के प्रावधानों का अनुसरण करेगा।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (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) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि में से रूपये 10,000/– को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा अनावेदक द्वारा जमा की गई शेष राशि दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे। 2) अनावेदक, एक माह के भीतर उपरोक्तानुसार उल्लेखित शपथ पत्र प्रस्तुत करना सुनिश्चित 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 – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (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 – 219 **SM-PRO-2021-01474**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री पशुपति नाथ कन्स्ट्रक्शन, पता–गीतांजली नगर, सेक्टर–2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''जय जगन्नाथ विहार फेस–2'' ग्राम–बैतारी, जिला–महासमुंद (छ.ग.)

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