छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/03/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''रूद्र होम्स' मोपका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में मकानों का विक्रय करने हेतु ब्रोशर के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया जा रहा है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट अथवा रियल एस्टेट एजेंट का छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उल्लेखित नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 (1) के प्रावधान अनुसार रेरा में पंजीयन के बिना किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा किराये के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। अतः अनावेदक द्वारा उक्त प्रावधान का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक को नोटिस जारी कर आहूत किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से मय शपथ पत्र प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि वह ''रूद्र इन्फ्राटेक प्रोपराईटरशिप फर्म का प्रमोटर है। उसकी फर्म द्वारा भूमिस्वामियों से निर्माण अनुबंध निष्पादित कर मकानों के निर्माण का कार्य किया जाता है। अनावेदक के अनुसार वह केवल ठेकेदार के रूप में निर्माण कार्य करता है और वह प्रमोटर या कॉलोनाईजर नहीं है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसके द्वारा भूलवश वर्ष 2014–2015 में विवाादित ब्रोशर छपाया गया था। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि इसके पश्चात् उसने कोई ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसके द्वारा पृथक–पृथक स्थानों पर मकान का निर्माण कार्य किया जाता है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से कम हैं; इसलिये ब्रोशर में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर उल्लेखित नहीं है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा निर्मित मकानों के क्रेताओं को सहयोग प्रदान करने के उद्देश्य से उसने सड़क और नाली बनाने का आश्वासन दिया था। परन्तु उसके द्वारा प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। अतः अनावेदक ने उसके द्वारा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संपादित कार्यों को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार छत्तीसगढ़ रेरा के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने भूलवश ब्रोशर के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित करना स्वीकार करते हुये भविष्य में पुनः ऐसा नहीं किये जाने का भी लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा विवादित ब्रोशर वापस ले लिया गया है। अतः अनावेदक ने उसके विरूद्ध संस्थित वर्तमान जाँच को समाप्त करने का अनुरोध किया है। – प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। इस संबंध में विवादित ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने विवादित ब्रोशर में प्रोजेक्ट की स्थिति मोपका, जिला–बिलासपुर दर्शाई है। साथ ही अनावेदक ने विवादित ब्रोशर में प्रोजेक्ट का नाम ''रूद्र होम्स'' उल्लेखित करते हुये विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का भी उल्लेख किया हैः– 20 फीट चौड़ी आर.सी.सी. रोड, कवर्ड सिवरेज, 24 घंटे वाटर सप्लाई, पृथक वाटर टैंक, आकर्षक प्रवेश द्वार, पृथक ट्रांसफार्मर, कॉलम फूटिंग स्ट्रक्चरर, ब्रांडेड स्टील एण्ड सीमेंट, वाटर प्रूफिंग कम्पाउंड, ब्रांडेड बाथरूम फिटिंग, विक्ट्रीफाईड टाईल्स, बाथरूम में डिजिटल टाईल्स, रॉयल इमलशन पेंट, बाहरी दीवारों पर वेदर कोट, वूडन डोर, लेमिनेटेड फ्लश डोर, ग्रेनाइट स्टेयर्स, ग्रेनाईट किचन प्लेटफार्म, अल्युमिनियम स्लाईडिंग खिड़किया, स्टील रेलिंग, आयरन ग्रिल, पृथक पार्किंग और गार्डन। अर्थात् अनावेदक ने विवादित ब्रोशर में मकान के स्पेशिफिकेशन्स के साथ–साथ प्रोजेक्ट में प्रदाय की जाने वाली सुविधाओं का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में भी सड़क व नाली निर्माण करने हेतु आश्वासन देने का अभिकथन किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक के विरूद्ध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2020-01009 की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं का आश्वासन देकर अन्य व्यक्तियों के माध्यम से भूखण्डों का विक्रय कराया जाकर मकान का निर्माण करने का कार्य किया जाता है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक का यह कथन कि उसके द्वारा किये जा रहे कार्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में नहीं आते हैं, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पूर्व पंजीयन किये बगैर ही मकानों का विक्रय/निर्माण किया जा रहा है। साथ ही अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का विकास किये जाने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कोई अनुमतियाँ भी प्रस्तुत नहीं की हैं। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा अवैध कॉलोनी का विकास किया जा रहा है। अतः अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के साथ–साथ छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1999 के प्रावधानों का उल्लंघन है। अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किये जाने पर अधिनियम की धारा–59 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। अतः अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किये जाने हेतु अनावेदक पर धारा–59 अंतर्गत रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किये जाने एवं अवैध कॉलोनी के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी को नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – अनावेदक, दो माह के भीतर अधिरोपित शास्ति की राशि रूपये 50,000/– निर्धारित मद में जमा कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा उपरोंक्तानुसार निर्धारित समयावधि में शास्ति की राशि जमा नहीं की जाती है, तो प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को डिफाल्टर घोषित करते हुये शास्ति की राशि की वसूली आर.आर.सी. के माध्यम से किये जाने हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी। साथ ही रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को अनावेदक के विरूद्ध छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु पृथक से पत्र प्रेषित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। **सही/–** **सही/–** **(राजीव कुमार टम्टा)** **(विवेक ढाँड)** **सदस्य** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 627 **SM-PRO-2019-00894**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध रूद्र इन्फ्राटेक, द्वारा–श्री रविशंकर सोनी, जिला–बिलासपुर

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