Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश
रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556340, 2556760
Website:- www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in

क्रमांक 2022/ II-P/A-05/F-232/4877 भोपाल, दिनांक 19/10/2022

प्रति,

प्रकृति बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स
19, गोयल नगर,
इन्दौर (म.प्र.)

विषय: परियोजना 'प्रकृति विहार'' इन्दौर (P-IND-22-3482) के प्रतिसंहरण के संबंध में।

उपरोक्त विषय में प्राधिकरण द्वारा प्रतिसंहरण के संबंध में पारित आदेश दिनांक 14.09.2022 की सत्यापित प्रति संलग्न प्रेषित है।

संलग्न: उपरोक्तानुसार।

(नीरज दुबे)
सचिव
म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh | भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश

–समक्ष–

श्री ए.पी. श्रीवास्तव, अध्यक्ष
श्री एस.एस. राजपूत, सदस्य
श्रीमती रश्मि अग्रवाल, सदस्य

परियोजना – प्रकृति विहार, इन्दौर द्वारा सम्प्रवर्तक– प्रकृति बिल्डर एण्ड डेव्हलपर्स म.प्र.
प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक : P-IND-22-3482
में (भू-संपदा विनियमन एवं विकास) 2016 की धारा 7-के अन्तर्गत प्रतिसंहरण का पारित आदेश

(आज दिनांक 14/10/2022 को पारित किया)

1– प्रस्तुत प्रकरण में सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना पंजीयन हेतु आवेदन दिनांक 03.03.2022 को प्रस्तुत किया गया था। आवेदक के पंजीयन आवेदन पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारियों के आधार पर विचार करते हुए प्राधिकरण की आदेश पत्रिका दिनांक 21.06.2022 से आवेदन स्वीकार किया गया एंवं परियोजना को पंजीयन कमांक– P-IND-22-3482 प्रदान किया गया।

2– आवेदक द्वारा दिनांक 16.07.2022 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि उन्हें कलेक्टर, इन्दौर का पत्र कमांक– 844/का.से./202 दिनांक 11.04.2022 से सूचित किया गया कि परियोजना का क्षेत्र ग्राम पंचायत में आता है, अतः म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनियों का विकास)नियम, 2014 के नियम 11 एवं 12 के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए भूखण्डों या निवास एककों का प्रावधान ले–आउट प्लान में किया जाना चाहिए, ताकि उक्त वर्गों के भूखण्ड या आवास विकसित करने अथवा आश्रय शुल्क का प्रावधान लागू हो सके। उक्त आधार पर नगर तथा ग्राम निवेश को पूर्व में जारी अभिन्यास को संशोधित करते हुए ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. वर्ग के आरक्षण प्रावधान का पालन करते हुए संशोधित अभिन्यास स्वीकृत करने हेतु निर्देशित किया गया है।

3– उपरोक्त आधार पर सम्प्रवर्तक ने प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 16.07.2022 को प्रस्तुत अपने आवेदन में उल्लेख किया है कि वर्तमान में वे परियोजना का विकास कार्य प्रारम्भ नहीं कर सकते थे तथा जैसे ही संशोधित नगर तथा ग्राम निवेश की अनुमति एवं विकास अनुमति प्राप्त हो जाती है वे प्राधिकरण में इसे जमा कर देंगे तथा तब तक त्रैमासिक प्रतिवेदनों को प्रस्तुत करने की छूट चाही गई है।

4– उपरोक्त विवरण से प्रथम दृष्टया प्रतीत हुआ कि आवेदक को परियोजना पंजीयन दिनांक 21.06.2022 के पूर्व दिनांक 11.04.2022 को जानकारी प्राप्त हो चुकी थी कि

निरन्तरः–2

उनकी परियोजना में संशोधित अभिन्यास आवश्यक है, किन्तु आवेदक द्वारा पंजीयन के पूर्व उक्त जानकारी प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं करायी गई है एवं पंजीयन प्राप्त होने के बाद कण्डिका– 03 अनुसार आवेदन प्रस्तुत किया गया है। कलेक्टर का पत्र दिनांक 11.04.2022 आवेदक को भी पृष्ठांकित है। इस प्रकार आवेदक को परियोजना में नगर तथा ग्राम निवेश की अनुमति एवं विकास अनुमति की संशोधित अभिन्यास स्वीकृति की आवश्यकता की जानकारी थी, किन्तु उनके द्वारा उक्त जानकारी उन्हें प्राप्त होने के बाद भी परियोजना पंजीयन में यह जानकारी छुपाई गई। इस प्रकार आवेदक का उक्त कृत्य प्रथम दृष्टया अधिनियम की धारा 7(1)(c)(A)(ii) के अनुसार अऋजु पद्धति की श्रेणी में प्रतीत होने से आवेदक को कारण बताओं सूचना पत्र जारी किया गया कि क्यों न रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण की कार्यवाही की जावे।

5– आवेदक को प्राधिकरण के समसंख्यक सूचना पत्र दिनांक 18.08.2022 से उपरोक्त के संबंध में सूचित किया गया कि वे दिनांक 06.10.2022 तक अपना पक्ष लिखित में प्रस्तुत कर सकते हैं एवं प्रकरण की सुनवाई दिनांक 14.10.2022 को प्रातः 11:00 बजे प्राधिकरण के समक्ष नियत की जाकर सम्प्रवर्तक को यह भी सूचित किया गया कि या तो स्वयं अथवा अपने अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से सुनवाई के दौरान उपस्थित रह कर अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं तथा निर्धारित तिथि तक नोटिस के जवाब में लिखित रूप से कारण स्पष्ट नहीं किया गया और उनकी ओर से नियत की गई सुनवाई दिनांक को उपस्थित नहीं होता है तो आपकी अनुपस्थिति में प्रकरण की सुनवाई की जाकर प्राधिकरण द्वारा विधि अनुकूल निर्णय लिया जाएगा।

6– उपरोक्त सूचना पत्र के अनुक्रम में आवेदक द्वारा दिनांक 21.09.2022 में को अपना लिखित पक्ष प्रस्तुत किया गया, किन्तु सुनवाई तिथि में कोई उपस्थित नहीं हुआ। आवेदक द्वारा प्रस्तुत लिखित उत्तर का परिशीलन किया गया।

7– आवेदक का प्रमुख तर्क यह है कि आवेदन करते समय उनके पास वैधानिक अनुमतियां थी जिन्हें उन्होंने रेरा के समक्ष प्रस्तुत किया है। कलेक्टर इन्दौर से जारी पत्र से संशोधित स्वीकृति हमें प्राप्त नहीं हुई तथा हम प्राधिकरण द्वारा जो भी जानकारी चाही जाती रही वह प्रदान करते रहे तथा अभी तक हमे स्वीकृत अनुमति में कोई कमी की सूचना नहीं मिली है और जैसे ही हमे स्थिति स्पष्ट हुई हमने स्वप्रेरणा से प्राधिकरण को कलेक्टर के पत्र के बारे में संसूचित किया गया। इस प्रकार हमारे द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई गलत अभिलेख नहीं प्रस्तुत किये गये।

8– प्राधिकरण के समक्ष अब निम्नानुसार विषय विचारणीय है :–

(अ). क्या आवेदक द्वारा परियोजना पंजीयन से पूर्व प्राप्त अनुमतियों के संबंध में कोई तथ्य छुपाया गया अथवा नहीं ?

9– यहाँ जिला कलेक्टर, इन्दौर के द्वारा संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला–

निरन्तरः–3.....

इन्दौर को दिनांक 11.04.2022 को जारी पत्र महत्त्वपूर्ण हो जाता है जिसके अनुसार म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनियों का विकास)नियम, 2014 के नियम 11 एवं 12 के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए भूखण्डों या निवास एककों का प्रावधान ले–आउट प्लान में किया जाना चाहिए, ताकि उक्त वर्गों के भूखण्ड या आवास विकसित करने अथवा आश्रय शुल्क का प्रावधान लागू हो सके। कलेक्टर के उक्त पत्र में यह भी उल्लेख किया गया है कि **उपरोक्त कारण से विभाग कॉलोनाइजर को कॉलोनी विकास अनुमति भी जारी नहीं कर सकता तथा विधिक अभिमतानुसार ई.डब्ल्यू.एस., एल.आई.जी वर्ग के आरक्षण प्रावधान का पालन करते हुए संशोधित अभिन्यास जारी करें**। उक्त पत्र की प्रति आवेदक को भी पृष्ठांकित थी। इस प्रकार परियोजना पंजीयन की दिनांक 21.06.2022 से भलीभांति पूर्व आवेदक को यह ज्ञात था कि उन्हें प्राप्त अभिन्यास में संशोधन आवश्यक है तथा कलेक्टर द्वारा कॉलोनी विकास अनुमति पर भी रोक लगायी गई है। आवेदक द्वारा परियोजना पंजीयन के संबंध में पोर्टल पर विभिन्न जानकारियां प्रस्तुत की जाती रहीं, किन्तु परियोजना पंजीयन होने तक इस तथ्य को छुपाये रखा कि प्रकरण में प्राप्त अनुमतियां संशोधित होनी हैं। इस प्रकार आवेदक द्वारा उक्त तथ्य संज्ञान में होने के बाद भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जाना पाया जाता है।

10— उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक को परियोजना के पंजीयन से पूर्व यह जानकारी थी कि उन्हें प्राप्त नगर तथा ग्राम निवेश का अभिन्यास एवं कॉलोनी विकास अनुमति संशोधित होनी है, किन्तु उक्त तथ्य को प्राधिकरण के संज्ञान में नहीं लाया गया। आवेदक का यह कृत्य अधिनियम की धारा 7(1)(c)(A)(ii) के अनुसार अऋजु पद्धति की श्रेणी में आता है। अतः अधिनियम की धारा 5 के अंतर्गत परियोजना को प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 7 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रतिसंहरित किया जाता है।

सचिव प्राधिकरण सर्वसाधारण की सूचना हेतु प्राधिकरण के पोर्टल पर प्रकाशित करें एवं अनुवर्ती कार्यवाही करे।

(ए.पी. श्रीवास्तव)
अध्यक्ष

(रश्मि अग्रवाल)
सदस्य

(सुरेन्द्र सिंह राजपूत)
सदस्य

सत्यापित
अवर सचिव
म.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
भोपाल (म.प्र.)