FAROOQUI TANZEEM
Wednes day 10.07.2019 PATNA

پروجکٹس کو رجسٹرڈ نہیں کرانے والے بلڈرس و پروموٹرس پر قانونی کاروائی ہوگی

رئیل اسٹیٹ ریگولیٹری آتھاریٹی کے چیرمین افضل امان اللہ کا ہوٹل چانکیہ میں منعقد پریس کانفرنس سے خطاب

پٹنہ (پی آر) ریرا کا اصل مقصد کنزیومرس کے مفادات کا تحفظ کرنا ہے۔ بلڈنگس یا اپارٹمنٹس خریدنے سے پہلے یہ ضرور دریافت کرلیں کہ انکا پروجیکٹس ریرا میں رجسٹرڈ ہے کہ نہیں؟ اور اس بلڈر نے اور کتنے پروجیکٹ کیے ہیں اور سب بھی ریرا سے رجسٹرڈ ہیں کہ نہیں۔ کسی بھی حال میں ریرا سے رجسٹرڈ نہیں ہونے والے بلڈرس سے زمین یا اپارٹمنٹ خرید کر اپنے آپ کو خود سے پھنسانے کی کوشش نہ کریں۔ ۵۰۰ اسکوائر فٹ اور کم سے کم ۸ فلیٹ والے کمرشیل یا رہائشی فلیٹ یا اپارٹمنٹ کو ریرا سے رجسٹرڈ کرانا ضروری ہے۔ ہملوگوں کے سامنے یہ معاملہ بھی زیر غور آیا ہے کہ کئی بار تاریخ میں توسیع کے بعد بھی اب تک آتھاریٹی میں ایک بڑی تعداد میں پروموٹرس رڈیولپرس نے اپنے رئیل اسٹیٹ پروجیکٹ رجسٹرڈ کرانے میں ناکامیاب ہوئے ہیں۔ اگر ریرا میں پروجکٹس کو رجسٹرڈ نہیں کرایا جاتا ہے تو ایسے بلڈرس اور پروموٹرس پر قانونی کاروائی ہوگی اور انکو کم سے کم تین سال کیلئے جیل کی سزا بھی ہوسکتی ہے۔ ابھی بھی یہ دیکھا جارہا کہ کچھ غیر قانونی بلڈرس ادھ پکا مکان کو ریرا سے کام ختم ہونے کی سند لئے بغیر رجسٹری آفس سے رجسٹریشن کراکر فلیٹ کنزیومر کے حوالہ کررہے ہیں۔ یہ قانونی طور پر غلط ہے۔ ہملوگوں نے پرنسپل سکریٹری رجسٹریشن اور ائی جی رجسٹریشن کو ایسے غلط کاری کو روکنے کیلئے باور کرایا ہے۔ ریاست کے ۳۸ ضلعوں میں ۳۰ ضلعے ایسے ہیں جہاں سے کسی بھی پروموٹرس رڈیولپرس نے اپنے رئیل اسٹیٹ پروجیکٹس کے رجسٹریشن کیلئے درخواستیں بھی نہیں دی ہے۔ یہ باتیں رئیل اسٹیٹ ریگولیٹری آتھاریٹی (ریرا) کے چیرمین افضل امان اللہ، نے ہوٹل چانکیہ میں منعقد پریس کانفرنس میں کہیں۔ پریس کانفرنس میں ممبران ڈاکٹر سیودھ کمار سنہا اور آر بی سنہا بھی موجود تھے۔ افضل امان اللہ نے کہا کہ بہار میں ریرا کا قیام ۱۴/ مارچ ۲۰۱۷ء کو ہوا تھا اور ۲/ اپریل ۲۰۱۸ء کو ہملوگوں نے اپنی اپنی ذمہ داریاں سنبھالیں۔ جیسا کہ آپ کو معلوم ہے کہ ریرا ایکٹ مارچ ۲۰۱۶ء میں پاس ہوا تھا۔ اس ایکٹ کے تحت سبھی چلنے والے کمرشیل اور ریسڈینشیل رئیل اسٹیٹ پروجیکٹس جو کسی بھی مجاز آتھاریٹی کے ذریعہ مکمل ہونے کی سند نہیں حاصل تھا انکو ۳۱/ جولائی ۲۰۱۷ تک ریرا میں رجسٹرڈ کرنے کی ہدایت دی گئی۔ حکومت بہار نے اس کے بعد کئی بار رجسٹریشن کرانے کی تاریخ میں توسیع کرتے ہوئے حتمی تاریخ ۳۱/ مارچ ۲۰۱۸ء کا اعلان کیا۔ اب تک ریرا میں ۶۸۳ پروجیکٹس رجسٹرڈ ہوئے ہیں جبکہ ۳۴۴ رجسٹریشن ہونے کے مرحلہ میں ہیں۔ اسی طرح ریرا میں ابتک ۱۵۱/ ایجنٹس ہی رجسٹرڈ ہوئے ہیں جبکہ اس میں اب تک لگ بھگ ۱۵۰۰۰/ ایجنٹ کو رجسٹرڈ ہونا تھا۔ پہلے انفرادی ایجنٹ کیلئے دس ہزار رجسٹریشن فیس لیا جاتا تھا جسکو بڑھا کر بیس ہزار کردیا گیا ہے۔ افضل امان اللہ نے مزید بتایا کہ ریرا میں لگ بھگ ۴۳۸ شکایتیں موصول ہوئی تھیں۔ جس میں سے ۳۴۴ مقدمات سماعت کے مرحلہ میں ہے جبکہ ۷۰ مقدمات پر آرڈر پاس کردیا گیا۔ اسکے علاوہ ۳۷۲ مقدمات میں سے زائد خاص پروموٹرس کے خلاف سیوموٹو نوٹس جاری کرکے پوچھا گیا کہ کیوں نہیں انکے خلاف ریرا ایکٹ ۲۰۱۶ء کے دفعہ ۳ کے تحت متعلقہ پروجیکٹس کے رجسٹرڈ نہیں ہونے کی صورت میں ان پر کارروائی کیا جائے۔ اب تک ۲۵ مقدمات کا نپٹارہ ہوچکا ہے۔ جس کے تحت صارفین کو سود کے ساتھ انکے رقم کی واپسی کرائی گئی اور کچھ معاملوں میں فلیٹ کی ملکیت بھی دلائی گئی۔ غلط پروموٹرس کے بنک اکاؤنٹ کو ضبط کردیا گیا ہے۔ ابھی ریرا کے تحت ۳ بنچ میں مقدمہ کی سماعت کا کام چل رہا ہے۔ انہوں نے مزید بتایا کہ ریرا نے سیمینار اور ورکشاپ منعقد کرکے بلڈرس، پروموٹرس، ایسوسی ایشن، لیگیلٹس اور کنزیومرس کے مابین قانونی بیداری پروگرام بھی چلانے کا کام کیا گیا ہے۔ اس کے علاوہ ویب سائٹ کے ذریعہ "بغیر اوکوپنسی سرٹیفکیٹ کے اپنے مکان میں داخل مت ہوں" پبلک نوٹس بھی جاری کیا گیا۔ بغیر اوکوپنسی سرٹیفکیٹ کے رجسٹریشن ڈیپارٹمنٹ کو رجسٹریشن کرنے کی ہدایت جاری کی گئی ہے۔