छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/07/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट '' गुरू घासीदास प्लाजा.'' आमापारा, जिला–रायपुर (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 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 वेबसाईट पर सहज उपलब्ध है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक व अनिवार्य सभी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। – अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 एवं 4 का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 19.03.2021 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 जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है और केवल भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होना शेष है। अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने का उल्लेख करते हुए पंजीयन हेतु आवश्यक समस्त दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष आवेदन के साथ प्रस्तुत किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने लगभग 10 वर्ष पूर्व प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	लिया है और भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदन प्रस्तुत किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् UTR No.-BKIBDN18149952580 के माध्यम से दिनाँक 29.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 1,76,825/– का भुगतान किया गया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु निम्नानुसार दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं :– नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, विवादित भूमि की सर्च रिपोर्ट, अक्षांश रेखांश की जानकारी, विकास अनुज्ञा, भवन अनुज्ञा, कॉलोनाईजर रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र, डायर्वसन आदेश। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भवन निर्माण अनुज्ञा, विकास अनुज्ञा, स्वीकृत लेआऊट, सर्च रिपोर्ट, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र तथा मेंटेनेंस खसरा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परंतु उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अनुज्ञा की अवधि समाप्त हो चुकी है तथा वर्तमान में उक्त अनुज्ञा वैध नहीं है। हॉलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण बताया है, परंतु इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं होना भी स्वीकार किया है। ऐसी परिस्थिति में वैध अनुज्ञा के अभाव में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। अनावेदक द्वारा वैध अनुज्ञाओं के बगैर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किये जाने तथा इतनी लंबी अवधि तक समय प्रदान करने के बावजूद भी वैध अनुमतियाँ प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा जमा पंजीयन शुल्क की राशि रुपये 1,76,825/– में से 50 प्रतिशत राशि रुपये 88,413/– की कटौती कर शेष राशि वापस की जाती है। रजिस्ट्रार रेरा उक्त आदेश के संबंध में अनावेदक को संसूचित करते हुए 15 दिवस के भीतर शेष राशि वापस करने सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– (नरेन्द्र कुमार असवाल) सदस्य सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध भिलाई बिल्डर्स प्रायवेट लिमिटेड, 301, गुरू घासीदास प्लाजा, बी/211, रविभवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' गुरू घासीदास प्लाजा ''

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