छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 150 **SM-PRO-2021-001402**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री नरेन्द्र गुप्ता, बालाजी कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेव्हलपर्स, पता–श्री प्लाजा, सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री प्लाजा''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
27/08/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) स्थित अपने आवासीय भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट का 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। परंतु 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 प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु छ.ग. रेरा में आवेदन प्रस्तुत करते समय विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका था, किन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र अप्राप्त था। अनावेदक के अनुसार उपरोक्त उल्लेखित आवेदन अवधि में अनावेदक फर्म के वर्किंग पार्टनर श्री पीयूष गुप्ता अपने पुत्र के आपातकालीन इलाज हेतु हैदराबाद में थे तथा फर्म की द्वितीय पार्टनर उपरोक्त उल्लेखित लिवर ट्रांसप्लांट में डोनर होने के कारण मेडिकल	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निगरानी में थे। इस कारण अनावेदक प्रोजेक्ट के पंजीयन संबंधी निर्देशों का अनुपालन नहीं कर सके हैं। अनावेदक के अनुसार उन्हें दिनाँक 04.10.2019 को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस लेने की अनुमति प्रदान करने तथा अनावेदक के विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का अनुरोध 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 दिनाँक 23.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 81,979/– 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 :– फीस कैलकुलेशन शीट, रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, कॉलोनाईजर रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,3,4,5, आबंटन पत्र, एग्रीमेंट सेल, कन्वेयंस डीड, सेल्फ डिक्लेरेशन आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए हैं। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि फर्म के पार्टनर के परिवार में मेडिकल इमरजेंसी होने के कारण उसके द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन नहीं किया जा सका है। अनावेदक के अनुसार पंजीयन हेतु आवेदन दिनाँक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका था तथा दिनाँक 04.10.2019 को उसे सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट में कुल 131 इकाईयों/दुकानों का निर्माण होने का उल्लेख करते हुये कोई भी इकाई का विक्रय नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने उक्त संबंध में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। परन्तु उक्त शपथ पत्र में विक्रय की गई दुकानों तथा शेष दुकानों के संबंध में कोई स्पष्ट	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 150 **SM-PRO-2021-001402**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री नरेन्द्र गुप्ता, बालाजी कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेव्हलपर्स, पता–श्री प्लाजा, सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री प्लाजा''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उल्लेख नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक को पंजीयन हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की अवधि अर्थात् मई, 2018 से एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत अक्टूबर, 2019 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है। इस प्रकार आवेदन दिनाँक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण माना जाना संभव नहीं है। अर्थात् आवेदन के समय विवादित प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी का प्रोजेक्ट था; जिसके पंजीयन की प्रक्रिया अनावेदक द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पूर्ण नहीं हो सकी है। चूँकि समस्त ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स को अधिनियम की धारा–3 अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन छ.ग. रेरा में कराना अनिवार्य है। अतः अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन व शुल्क वापस किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। किन्तु यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक को वर्ष 2019 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। साथ ही अनावेदक ने परिवार में मेडिकल इमरजेंसी होने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं कर सकने का उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने हेतु कोई शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः अनावेदक को भविष्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किये जाने की चेतावनी देकर अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर करते हुये पंजीयन शुल्क को राजसात करना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर करते हुये पंजीयन शुल्क की राशि को राजसात किया जाता है। साथ ही अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने हेतु चेतावनी दी जाती है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 150 **SM-PRO-2021-001402**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री नरेन्द्र गुप्ता, बालाजी कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेव्हलपर्स,
पता–श्री प्लाजा, सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''श्री 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 – 150 **SM-PRO-2021-001402**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री नरेन्द्र गुप्ता, बालाजी कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेव्हलपर्स,
पता–श्री प्लाजा, सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री 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 – 150 **SM-PRO-2021-001402**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री नरेन्द्र गुप्ता, बालाजी कन्स्ट्रक्शन एण्ड डेव्हलपर्स,
पता–श्री प्लाजा, सीपत रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''श्री प्लाजा''

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