छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **SM-PRO-2021-001514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री शंकर गुप्ता, एच.आर. बिल्डर्स, पता–शॉप नं.–1, ओम कॉम्पलेक्स, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''एच.आर. टॉवर'' रायपुरा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
14/12/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''एच.आर टॉवर'' रायपुरा, 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 प्रत्येक प्रमोटर को प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु 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 प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में पंजीयन हेतु आवश्यक समस्त अनिवार्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 (1) एवं 11 (2) का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 22.09.2021 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। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर प्रस्तुत जवाब में शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि वर्ष 2008 में विवादित प्रोजेक्ट एच.आर. टॉवर, बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारियों से विधिवत् अनुमति प्राप्त किया था। उपरोक्त आधार पर नगर पालिक निगम, रायपुर के द्वारा भार मुक्त प्रमाण पत्र	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रदान किया गया था। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में निर्मित किये गये बहुमंजिला ईमारत के सभी फ्लैट्स को विगत 6–7 वर्षों पूर्व विक्रय किये जा चुके हैं। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के नाम से संचालित किये जाने वाले सभी कार्यों का देख–रेख, सार–सम्भाल आदि को उसके पुत्र श्री अंकित गुप्ता द्वारा किया जाता था, जिसका फरवरी, 2019 में कोविड–19 के कारण निधन हो गया है। अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों व परिस्थितियों को देखते हुये विवादित प्रोजेक्ट के कार्य एवं व्यवसाय का संचालन कर पाने में असमर्थ होने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि व्यवसाय से संबंधित फाईलों व कागजातों में पूर्व में दीमक लगने से नष्ट हो गये हैं। अनावेदक के अनुसार वह वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन कराने को इच्छुक नहीं है तथा प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु जमा की गई राशि को भी वापस नहीं लेना चाहता है। अतः अनावेदक द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत आवेदन को वापस करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनाँक 04.10.2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 83,605.90/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – नान इनकमब्रेन्स प्रमाण पत्र, सर्च रिपोर्ट, अक्षांश एवं देशांश की जानकारी, Annexure-2,3,4,5, अनुबंध पत्र का प्रारूप आदि प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत शपथ पत्र में विवादित प्रोजेक्ट को भारमुक्त किये जाने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि उसके पुत्र श्री अंकित गुप्ता का निधन कोविड महामारी से संक्रमित होने के कारण हो गया है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संबंधी कार्य उसके दिवंगत पुत्र द्वारा किये जाने का लेख करते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन वापस किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र दिनाँक 03.06.2011 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित आवासीय कॉलोनी में सभी बंधक फ्लैट्स को बंधक मुक्त कर दिया गया है। इस प्रकार अनावेदक का यह कथन उचित प्रतीत होता है कि विवादित प्रोजेक्ट को भारमुक्तता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने अपने शपथ पत्र में विवादित परिसर के सभी फ्लैट्स विक्रय हो जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने पंजीयन शुल्क की वापसी नहीं चाहने का लेख करते हुये पंजीयन हेतु इच्छुक नहीं होने का कथन किया है। इस प्रकार अनावेदक के शपथ पत्र अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में सभी फ्लैट्स का विक्रय हो चुका है और अनावेदक को वर्ष 2011 में बंधक मुक्त प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो चुका है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को पंजीयन हेतु बाध्य करना नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत होगा। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेखित अभिकथनों को स्वीकार करते हुये अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाता है। चूँकि अनावेदक द्वारा पंजीयन राशि की वापसी की मांग नहीं की गई है और ना ही अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर पाया है। इसलिये पंजीयन हेतु जमा शुल्क राजसात किया जाता है। साथ ही प्रकरण के तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दिया जाना भी उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा राशि को राजसात करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **SM-PRO-2021-001514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री शंकर गुप्ता, एच.आर. बिल्डर्स, पता–शॉप नं.–1, ओम कॉम्पलेक्स, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''एच.आर. टॉवर'' रायपुरा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2) अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि यदि उसके द्वारा भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है, तो अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम के प्रावधानों अनुसार कठोर कार्यवाही की जावेगी। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **SM-PRO-2021-001514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री शंकर गुप्ता, एच.आर. बिल्डर्स, पता–शॉप नं.–1, ओम कॉम्पलेक्स, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''एच.आर. टॉवर'' रायपुरा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **SM-PRO-2021-001514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री शंकर गुप्ता, एच.आर. बिल्डर्स, पता–शॉप नं.–1, ओम कॉम्पलेक्स, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''एच.आर. टॉवर'' रायपुरा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **SM-PRO-2021-001514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री शंकर गुप्ता, एच.आर. बिल्डर्स, पता–शॉप नं.–1, ओम कॉम्पलेक्स, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''एच.आर. टॉवर'' रायपुरा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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