

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 91

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02720

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/05/2025	<p>- प्रकरण प्रस्तुत ।</p> <p>- रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनांक 14.02.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदक श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता-कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.) के द्वारा खसरा नं.-61/1 एवं 61/2 की भूमि को 17 नग वाणिज्यिक भूखण्डों एवं 22 नग आवासीय भूखण्डों का अवैध उप-विभाजन कर विक्रय किया गया है।</p> <p>भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 (1) के प्रावधान अनुसार रेरा में पंजीयन के बिना किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा किराये के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। रजिस्ट्रार द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-3 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-59 के अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।</p> <p>- प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत दिनांक 03.03.2025 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।</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 91

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02720

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>- अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि श्री ओमप्रकाश कोडवानी द्वारा किये गये शिकायत के आधार पर प्रारंभ की गई है, जो पहले कलर्स ग्रुप नामक एक अन्य फर्म में अनावेदक के भागीदार थे। भागीदारों के मध्य उत्पन्न हुये विवादों के कारण श्री ओमप्रकाश कोडवानी अनावेदक पर दबाव डालने और उसे परेशान करने के दुर्भावनावश इरादे से तुच्छ और निराधार शिकायतें प्रस्तुत कर रहा है। वर्तमान कार्यवाही प्रक्रिया का एक और दुरुपयोग है, जिसका उद्देश्य अनावेदक को अनुचित रूप से परेशान करना है और इसे प्रारंभ से ही खारजि करने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि नियामक शक्तियाँ विशेष रूप से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-35 के साथ धारा-59 के तहत शक्तियों का प्रयोग सावधानी के साथ किया जाना चाहिये और इसका व्यक्तिगत द्वेष रखने वाले व्यक्तियों के कहने पर दुरुपयोग नहीं किया जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा खसरा नं.-61/1 के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा श्री गुलाल ध्रुव एवं अन्य से दिनांक 04.12.2023 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खसरा क्रमांक-61/1 की 0.260 हेक्टेयर भूमि क्रय की गई है। उक्त भूमि पूरी तरह से कृषि भूमि है। अनावेदक द्वारा भूमि पर कोई विकास कार्य, कोई बुनियादी ढांचा स्थापना और कोई भू-संपदा मार्केटिंग गतिविधि प्रारंभ नहीं की गई है। अनावेदक आज भी खसरा क्रमांक-61/1 में समझौता की गई भूमि का एकमात्र मालिक है और अनावेदक द्वारा उसी भूमि का कोई भी हिस्सा किसी भी व्यक्ति को नहीं बेचा गया है। जैसा कि कथित पाम्पलेट में कहा गया है, उसी भूमि पर न तो कोई आवासीय</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 91

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02720

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>और न ही कोई व्यवसायिक भूखण्ड है। अनावेदक द्वारा खसरा नं.-61/2 के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि खसरा नं.-61/2 का मालिक नहीं है और उक्त भूमि पर उसका कोई अधिकार, हक या हित नहीं है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा खसरा नं.-1000 का हिस्सा होने वाली कृषि भूमि क्रय की गई है। श्री गुलाल ध्रुव और अन्य से पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 04.12.2023 के अनुसार 0.839 हेक्टेयर भूमि 61/2 कृषि भूमि है। उक्त भूमि पूरी तरह से कृषि भूमि है। अनावेदक द्वारा भूमि पर कोई विकास कार्य, कोई बुनियादी ढांचा स्थापना ओर कोई भू-संपदा मार्केटिंग गतिविधि प्रारंभ नहीं की गई है। जैसा कि कथित पाम्पलेट में कहा गया है, उसी भूमि पर न तो कोई आवासीय और न ही कोई व्यवसायिक भूखण्ड है। अनावेदक द्वारा एक अलग खसरे का कुछ हिस्सा अलग-अलग बिक्री विलेखों के माध्यम से विक्रय किया गया था, प्रत्येक विक्रय कृषि भूमि की थी, जो विशुद्ध रूप से परिवार के सदस्य के चिकित्सा उपचार के लिये तत्काल वित्तीय आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये थी, जो आज तक जारी है। इसके अतिरिक्त यह उल्लेख करना सबसे अधिक प्रासंगिक है कि अनावेदक द्वारा 08 इकाईयों से अधिक नहीं विक्रय की गई है, इसलिये एकमात्र कारण नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-03 के अनुसार किसी भी पंजीकरण के लिये आवश्यक है। वर्तमान कार्यवाही में श्री ओमप्रकाश कोडवानी द्वारा कथित रूप से संलग्न किया गया पैम्फलेट पूरी तरह से मनगढ़ंत है और अनावेदक को झूठा फंसाने और परेशान करने के एकमात्र इरादे से हेर-फेर किया गया है।</p> <ul style="list-style-type: none">■ कथित पैम्फलेट में उल्लेखित संपर्क नंबर अनावेदक का नहीं	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 91

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02720

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>है।</p> <ul style="list-style-type: none">■ अनावेदक द्वारा कभी भी ऐसा कोई पैम्फलेट जारी, प्रसारित या अधिकृत नहीं किया गया है।■ अनावेदक द्वारा कभी भी प्रश्नगत संपत्ति पर कोई आवासीय या व्यवसायिक भूखण्ड नहीं विक्रय किया गया है।■ अनावेदक द्वारा कोई भी भू-संपदा परियोजना विकसित नहीं की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(zn) के तहत भू-संपदा परियोजना की परिभाषा को आकर्षित करने वाली कोई गतिविधि नहीं की गई है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा-101 के तहत श्री ओमप्रकाश कोडवानी पर साबित करने का दायित्व है कि विकास गतिविधियाँ उनके पत्र में बताये अनुसार की गई थी। वर्तमान प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य मौजूद नहीं है। यह एक स्थापित कानूनी सिद्धांत है कि किसी भी विकास कार्य, विपणन या प्लाटिंग के बिना, प्राकृतिक अवस्था में कृषि भूमि की विक्रय मात्र "रियल एस्टेट परियोजना" नहीं मानी जायेगी, जिसके लिये रेरा के तहत पंजीकरण की आवश्यकता होगी। प्राधिकरण द्वारा स्वयं लगातार माना है कि स्वतंत्र विक्रय विलेखों के माध्यम से कृषि भूमि की विक्रय, बिना विकास के अनिवार्य पंजीकरण के दायरे से बाहर है। इसके अतिरिक्त यह भी स्थापित नियम है कि केवल 8 से अधिक इकाई की विक्रय ही भू-संपदा परियोजना के रूप में योग्य मानी जायेगी, जिसके लिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 के तहत पंजीकरण अनिवार्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 91

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02720

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री प्राणतोष शर्मा, पिता-श्री सीताराम शर्मा, पता कंकाली मठ, ब्राम्हण पारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा-3 (2) (क) का उद्धरण निम्नानुसार है :-</p> <p>“जब विकसित किये जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र पांच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित किये जाने के लिये प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या आठ से अधिक नहीं है, इससे ऐसे सभी अवस्थान क्रम की संख्या भी है:</p> <p>परन्तु यदि समुचित सरकार इस आवश्यक समझती है, तो वह इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट के लिये अवसीमा, यथास्थिति, पांच सौ वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंटों से नीचे तक, सभी अवस्थानक्रमों सहित, कम कर सकेगी।”</p> <p>उपर्युक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा कृषि भूमि को विक्रय किया गया है एवं आठ से अधिक इकाई का विक्रय नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा भूमि पर कोई विकास कार्य, कोई बुनियादी ढांचा स्थापना ओर कोई भू-संपदा मार्केटिंग गतिविधि प्रारंभ नहीं की गई है। जैसा कि कथित पाम्पलेट में कहा गया है, उसी भूमि पर न तो कोई आवासीय और न ही कोई व्यवसायिक भूखण्ड है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है। अस्तु प्रकरण समाप्त किया जाता है।</p> <p>– आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।</p> <p>– प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे।</p> <p>सही /- (धनंजय देवांगन) सदस्य</p> <p>सही /- (संजय शुक्ला) अध्यक्ष</p>	