छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 471 **प्रकरण क्रमांक –SM-URP-2025-03113**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्रीराम प्रापर्टीज, द्वारा–भागीदार श्री राकेश अग्रवाल, पता–पार्क एवेन्यू कॉलोनी रायगढ़, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19/02/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री अभिषेक झा उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 26.09.2025 के अनुसार पाया गया है कि मेसर्स श्रीराम प्रापर्टीज, द्वारा भागीदार–श्री राकेश अग्रवाल, पता–पार्क एवेन्यू कॉलोनी, रायगढ़, जिला–रायगढ़ का नगर तथा ग्राम निवेश विभग के रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय के स्वीकृत विकास अनुज्ञाआं की सूची का रेरा पंजीयन पोर्टल से मिलान करने पर पंजीकृत पंजीयन योग्य नहीं प्रकरणों के पृथककरण पश्चात् पंजीयन योग्य प्रकरणों की छ.ग. भुईयां पोर्टल से जानकारी प्राप्त की गई है, जिसके अनुसार CGAWAAS/2022/00209 पत्र क्रमांक–108, दिनाँक 23.01.2023 भूमिस्वामी अनावेदक प्रमोटर द्वारा खसरा क्रमांक–15002 एवं 53/10 कुल रकबा–0.376 हेक्टेयर पर निर्मित आवासीय भूखण्डीय का रेरा में पंजीयन कराये बिना कार्यालय नगरपालिक निगम, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) के पत्र क्रमांक–624, दिनाँक 11.06.2024 द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। 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, छ.ग. रेरा 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 अनोवदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 03.10.2025 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 471 **प्रकरण क्रमांक –SM-URP-2025-03113**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्रीराम प्रापर्टीज, द्वारा–भागीदार श्री राकेश अग्रवाल, पता–पार्क एवेन्यू कॉलोनी रायगढ़, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सूचित किया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि प्रमोटर मेसर्स श्री राम प्रापर्टीज द्वारा पार्क स्ट्रीट नामक एक छोटी प्लॉटेड डेव्हलपमेंट परियोजना को बढ़ावा दिया गया है, जिसका क्षेत्रफल 3760 वर्गमीटर है, जिसमें कुल 07 प्लॉट शामिल है, जिनमें से 06 आवासीय प्लॉट और 01 वाणिज्यिक प्लॉट है। प्रमोटर द्वारा सक्षम स्थानीय प्राधिकरण से दिनाँक 27.02.2023 को वैध विकास अनुमति प्राप्त की गई और उसके बाद स्वीकृत ले–आउट और लागू नियोजन कानूनों के अनुसार सख्ती से विकास कार्य प्रारंभ किया गया। संपूर्ण विकास कार्य पूरा हो चुका है और प्रमोटर द्वारा दिनाँक 11.06.2024 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, जो इस बात का प्रमाण है कि परियोजना पूरी तरह से पूर्ण हो चुकी है और कोई भी विकास गतिविधि लंबित नहीं है। प्रमोटर द्वारा स्वीकृत ले–आउट प्लॉन प्रस्तुत कर रहा है, जिसमें स्पष्ट है कि परियोजना में इकाइयों की कुल संख्या केवल सात है। प्रारंभ में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–03 के उल्लंघन का आरोप लगाने वाली वर्तमान कार्यवाही अनुरक्षणीय नहीं है, क्योंकि विचाराधीन परियोजना अधिनियम के तहत् निर्धारित अनिवार्य पंजीकरण सीमा के अंतर्गत नहीं आती है। भू–संपदा संपत्ति नियामक प्राधिकरण के साथ भू–संपदा परियोजना का पूर्व पंजीकरण :– (1) कोई भी प्रमोटर किसी भी योजना क्षेत्र में किसी भी भू–संपदा संपत्ति परियोजना या उसके किसी भाग में किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, का विज्ञापन, विपणन, बिक्री या बिक्री के लिये पेशकश नहीं करेगा, या किसी भी तरह से व्यक्तियों को खरीदने के लिये आमंत्रित नहीं करेगा, जब तक कि वह भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के तहत् स्थापित भू–संपदा नियामक प्राधिकरण के साथ पंजीकृत न करा ले। (2)उपधारा–(1) में किसी बात के होते हुये भी, भू–संपदा परियोजना का कोई पंजीकरण आवश्यक नहीं होगा :– (क) जहाँ प्रस्तावित विकास भूमि का क्षेत्रफल पांच सौ वर्गमीटर से अधिक न हो या प्रस्तावित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 471 **प्रकरण क्रमांक –SM-URP-2025-03113**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्रीराम प्रापर्टीज, द्वारा–भागीदार श्री राकेश अग्रवाल, पता–पार्क एवेन्यू कॉलोनी रायगढ़, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विकास अपार्टमेंटों की संख्या सभी चरणों सहित आठ से अधिक न हो. धारा–3(2)(ए) का सीधा और सुसंगत पठन यह स्पष्ट करता है कि आठ अपार्टमेंट/प्लॉट से अधिक वाली परियोजना वैधानिक रूप से पंजीकरण से छूट प्राप्त हैं। वर्तमान प्रकरण में परियोजना में केवल 7 इकाईयाँ है, जो वैधानिक सीमा से कम है, इसलिये धारा–3(1) के प्रावधान बिल्कुल भी लागू नहीं होते हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर केवल 7 इकाईयाँ उक्त परियोजना रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3(2)(क) के अंतर्गत पंजीकरण से मुक्त है तथा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा–3(2)(क) का उद्धरण निम्नानुसार हैः– जब विकसित किये जाने वाला प्रस्तावित भू–क्षेत्र पांच सौ वर्गमीटर से अधिक नहीं है या विकसित किये जाने के लिये प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या आठ से अधिक नहीं है, इसमें ऐसे सभी अवस्थान क्रम की संख्या भी है।'' उपरोक्त उद्धरण से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा केवल 07 यूनिट के लिये सक्षम प्राधिकारी दिनाँक 27.02.2023 को विकास अनुमति प्राप्त की गई थी। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 11.06.2024 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा 08 से अधिक यूनिट का विकास नहीं किया गया है, इसलिये प्राधिकरण में उक्त प्रोजेक्ट का पंजीयन कराने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होता है। अस्तु प्रकरण में कोई कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण प्रकरण समाप्त किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य	