छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 467 प्रकरण क्रमांक –**SM-URP-2025-03109**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्री हरबक्श सिंह बतरा, पता–सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
09/07/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता सुश्री भूमिका गौते उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 26.09.2025 के अनुसार पाया गया है कि श्री हरबक्श सिंह बतरा, पिता–स्व. श्री गुरूबक्श सिंह बतरा, पता–सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.) का नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय से स्वीकृत विकास अनुज्ञाओं की सूची का रेरा पंजीयन पोर्टल से मिलान करने पर पंजीकृत पंजीयन योग्य एवं पंजीयन योग्य नहीं प्रकरणों के पृथककरण पश्चात् पंजीयन योग्य प्रकरणों की छ.ग. भुईया पोर्टल से जानकारी प्राप्त की गई है, जिसके अनुसार PL-14/19 पत्र क्रमांक–4769, दिनाँक 27.03.2029 भूमिस्वामी प्रमोटर/अनावेदक द्वारा खसरा क्रमांक–90/3, 90/4 भाग कुल रकबा–0.406 हेक्टेयर पर निर्मित आवासीय निगमित के 03 भवनों को रेरा में पंजीयन कराये बिना विक्रय कर दिया गया है। छत्तीसग भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा–3 के प्रावधानानुसार कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम–क के अधीन स्थापित भू–सपंदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथास्थिति किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 467 | प्रकरण क्रमांक –**SM-URP-2025-03109**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्री हरबक्श सिंह बतरा, पता–सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 सूचित किया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक केवल उक्त भूमि का भूमि का स्वामी है। यह भूमि मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, बंगलो नंबर–157, सफायर ग्रीन, आमासिवनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) का संयुक्त उद्यम व्यवस्था के तहत् विकास के लिये दी गई थी, जिसके अंतर्गत निर्माण, बिक्री और वैधानिक अनुपालन की संपूर्ण जिम्मेदारी उक्त डेव्हलपर की थी। अनावेदक द्वारा स्वयं अधिनियम की धारा–2(zk) के अंतर्गत प्रमोटर के रूप में कभी भी कोई फ्लैट निर्मित या विक्रय नहीं किया गया है। ग्राम–सड्ढू स्थित खसरा क्रमांक–90/3 और 90/4 पर स्थित भू–संपदा परियोजना ''पॉम रिसोर्टस'' उक्त डेव्हलपर के नाम पर पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA02904200001106 के तहत् इस प्राधिकरण के पास विधिवत् पंजीकृत है, जिसे अधिनियम की धारा–6 के तहत् दिनाँक 18.05.2025 तक विधिवत् बढ़ाया गया है। सभी फ्लैट उक्त पंजीकृत प्रमोटर द्वारा उक्त पंजीकरण के तहत् निर्मित और विक्रय किये गये थे। अतः पंजीकरण के बिना बिक्री का आरोप तथ्यात्मक रूप से गलत है और अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–3 का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। बिना किसी पूर्वाग्रह के नगरपालिका निगम, रायपुर द्वारा अनावेदक के पक्ष में कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 24.09.2025 को जारी किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा स्वयं अधिनियम की धारा–2(zk) के अंतर्गत प्रमोटर के रूप में कभी भी कोई फ्लैट निर्मित या विक्रय नहीं किया गया है। अनावेदक केवल उक्त भूमि का भूमि	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 467 प्रकरण क्रमांक –**SM-URP-2025-03109**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स श्री हरबक्श सिंह बतरा, पता–सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	का स्वामी है। यह भूमि मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, बंगलो नंबर–157, सफायर ग्रीन, आमासिवनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) का संयुक्त उद्यम व्यवस्था के तहत् विकास के लिये दी गई थी, जिसके अंतर्गत निर्माण, बिक्री और वैधानिक अनुपालन की संपूर्ण जिम्मेदारी उक्त डेव्हलपर की थी। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–03 का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है, अतः 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	