

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 118

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध प्रमोटर श्रीमती रेशमा, पति-श्री शेख आबीद, पता-शंकर चौक, सदर बाजार, नयापारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
09/04/2025	<p>- प्रकरण प्रस्तुत ।</p> <p>- रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनांक 06.03.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदिका श्रीमती रेशमा, पति-श्री शेख आबीद, पता-शंकर चौक, सदर बाजार, नयापारा, जिला-रायपुर (छ.ग.) के द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम-कुम्हारी, जिला-गौरैला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.) खसरा नं.-205/5 एवं अन्य कुल रकबा-0.0796 हेक्टेयर भूमि का अवैध रूप से 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 अनावेदिका के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।</p> <p>- प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत दिनांक 12.03.2025 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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 – 118

प्रकरण क्रमांक—SM-URP-2025-02747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्रीमती रेशमा, पति—श्री शेख आबीद, पता—शंकर चौक, सदर बाजार, नयापारा, जिला—रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>– अनावेदिका द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि उक्त भूमि कृषि भूमि है तथा उनका कोई भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट नहीं है। उपर्युक्त भूमि उनकी पैत्रिक संपत्ति है, जो उन्हें उनके पिता स्व. अशरफ अंसारी से प्राप्त हुई है और आवश्यकतानुसार उक्त भूमि को विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है। वर्ष 2022–2023 में उनके द्वारा कृषि भूमि के क्रय–विक्रय किये जाने के नियमों का पालन करते हुये प्रश्नगत भूमि को विक्रय किया गया है। वर्तमान में उपर्युक्त भूमि मेरे नाम पर नहीं है और उक्त भूमि को क्रय–विक्रय करने का उद्देश्य कृषि कार्य का ही है। वर्तमान में अभी भी उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं हुआ है।</p> <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 अनावेदिका द्वारा तीन यूनिट का विक्रय किया गया है एवं आठ से अधिक इकाई का विक्रय नहीं किया गया है। अनावेदिका द्वारा अपने परिवार के</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 118

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2025-02747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्रीमती रेशमा, पति-श्री शेख आबीद, पता-शंकर चौक, सदर बाजार, नयापारा, जिला-रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>सदस्यों के मध्य विक्रय किया गया है। अनावेदिका द्वारा रेरा अधिनियम 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>	