

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2026-03747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल, पिता-श्री बनारसी अग्रवाल, पता-
वार्ड नं.-02, नगर पंचायत बसना, जिला-महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/09/2026	- प्रकरण प्रस्तुत । - अनावेदक स्वयं उपस्थित । - रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनांक 31.07.2026 के अनुसार प्रमोटर श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल, पिता-श्री बनारसी अग्रवाल, पता-वार्ड नं.-02, नगर पंचायत बसना, जिला-महासमुंद (छ.ग.) के द्वारा खसरा नं.-112 को उपविभाजन कर 12 टुकड़ों रकबा-0.3409 हेक्टेयर को उपविभाजन कर अवैध प्लॉटिंग की गई है, के संबंध में लेख किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3(2)(क) अनुसार विकसित किये जाने वाला प्रस्तावित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से अधिक या विकसित किये जाने के लिये प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या 08 से अधिक होने पर रेरा में पंजीयन कराया जाना अनिवार्य है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा-3 के प्रावधान अनुसार "कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम-क अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथास्थित किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।" 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 विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2026-03747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल, पिता-श्री बनारसी अग्रवाल, पता-
वार्ड नं.-02, नगर पंचायत बसना, जिला-महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत दिनांक 05.08.2026 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा-2(zk)(ii) का उद्धरण निम्नानुसार है:- “ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भूखण्ड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भूखण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिये विकास करता है;” उक्त उद्धरण के अनुसार भू-संपदा का भूखण्डों में विकास करने के प्रयोजन से विकास किये जाने पर अनावेदक संप्रवर्तक की श्रेणी में जाना जाता है। अधिनियम की धारा-3(1) का उद्धरण निम्नानुसार है:- “ कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।” अनावेदक द्वारा खसरा नं.-112 को उपविभाजन कर 12 टुकड़ों रकबा-0.3409 हेक्टेयर को उपविभाजन कर अवैध प्लॉटिंग की गई है। इससे स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा अवैध प्लॉटिंग कर विक्रय किया जा रहा है। स्पष्ट रूप से अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर नियमितीकरण के लिये आवेदन दिया जा चुका है, जल्द से जल्द इस	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -

प्रकरण क्रमांक-SM-URP-2026-03747

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल, पिता-श्री बनारसी अग्रवाल, पता-
वार्ड नं.-02, नगर पंचायत बसना, जिला-महासमुंद (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रक्रिया को पूरा करने का कथन किया गया है, अनावेदक को पैसों की आवश्यकता होने के कारण बड़े ग्राहक मिलने के कारण छोटे-छोटे टुकड़ों में विक्रय करने का कथन किया गया है। अतः अनावेदक के विरुद्ध रुपये दस लाख की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद-मुख्य शीर्ष 0216-आवास, उप मुख्य शीर्ष 02-शहरी आवास, लघु शीर्ष 105-भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 योजना क्रमांक 3201-रेरा द्वारा अधिरोपित अर्थदण्ड में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करें तथा सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त कर अधिनियम की धारा-03 एवं धारा-04 के अंतर्गत प्राधिकरण में भू-संपदा के पंजीयन की कार्यवाही करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही / - (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / - (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	