छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 93 **प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02722**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री धमेन्द्र कुमार देवांगन, पिता–श्री गोविंद जोत, पता–ग्राम–बेन्द्री, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/05/2025	– प्रकरण प्रस्तुत । – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 07.02.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदक श्री धर्मेन्द्र कुमार देवांगन, पिता–श्री गोविंद जोत, पता–ग्राम–बेन्द्री, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम–केन्द्री, नवा रायपुर, अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) खसरा नं.–74/6 कुल रकबा–0.2430 हेक्टेयर तके यक 0.0786 हेक्टेयर भूमि को 06 टुकड़ों में एवं 74/12 कुल रकबा–0.3200 हेक्टेयर में से 0.655 हेक्टेयर को 05 टुकड़ों में अवैध उप–विभाजन कर विक्रय 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 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। – प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 03.03.2025 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 93 **प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02722**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री धमेन्द्र कुमार देवांगन, पिता–श्री गोविंद जोत, पता–ग्राम–बेन्द्री, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि धर्मेन्द्र कुमार साहू, पिता–श्री गोविंद जोत, गरीब किसान परिवार से संबंधित हूँ और उसके द्वारा प्राथमिक कक्षा तक पढ़ाई की गई है। अनावेदक किसी प्रकार के रियल एस्टेट से संबंधित नहीं है। अनावेदक द्वारा निम्नलिखित भूखण्उ को काटकर मजबूरी में लोगो को विक्रय किया गया है, जिसे अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है। अनावेदक घरेलू कार्य हेतु पैसों की अत्यधिक आवश्यकता होने के कारण उसके द्वारा उक्त भूखण्ड को अलग–अलग करके विक्रय करने में पहले पूर्ण भूमि को विक्रय करने का अत्यधिक प्रयास किया गया, परन्तु पूर्ण भूमि विक्रय नहीं होने के कारण गांव के कुछ लोगो द्वारा अनावेदक को सलाह दिया गया कि पूर्ण भूमि एक साथ विक्रय नहीं हो रहा है, तो उसे अलग–अलग में विक्रय किया जा रहा है। उन लोगों की सलाह मानते हुये अनावेदक द्वारा उक्त भूमि को अलग–अलग करके विक्रय किया गया। अनावेदक कम पढ़ा लिखा है एवं मुझे भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों की जानकारी नहीं है, जिसके अज्ञानता एवं जानकारी के अभाव में उक्त भूमि को अलग करके विक्रय किया गया है, जिसके लिये क्षमा प्रार्थी हूँ। उक्त भूमि के अतिरिक्त उनके परिवार के पास अन्य कोई भूमि नहीं होने के कारण उक्त भूमि का खण्ड करके विक्रय किया गया है। अनावेदक किसी भी प्रकार के रियल एस्टेट से संबंधित प्रमोटर नहीं है, न ही अनावेदक द्वारा आज तक किसी भी प्रकार के कोई भी जमीन खरीदी बिक्री का कार्य नहीं किया गया है, न ही	

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री धमेन्द्र कुमार देवांगन, पिता–श्री गोविंद जोत, पता–ग्राम–बेन्द्री, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भविष्य में किसी भी प्रकार भूमि खरीदी बिक्री किया जायेगा। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा–3 (2) (क) का उद्धरण निम्नानुसार है :– ''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: 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।'' 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 घरेलू कार्य हेतु अत्यधिक पैसों की आवश्यकता होने के कारण परिवार के सदस्यों की कृषि भूमि को अलग–अलग करके विक्रय किया गया है। अनावेदक किसी प्रकार के रियल एस्टेट से संबंधित प्रमोटर नहीं है, न ही अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार के कोई भी जमीन का क्रय–विक्रय किया गया है, न ही भविष्य में किसी भी प्रकार भूमि की क्रय–विक्रय किया जायेगा। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है। अस्तु प्रकरण समाप्त किया जाता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 93 **प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02722**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर श्री धमेन्द्र कुमार देवांगन, पिता–श्री गोविंद जोत, पता–ग्राम–बेन्द्री, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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**	