

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 574

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03205

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध प्रमोटर रॉयल डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री अरुण श्रीवास्तव, पता-
ऑफिस-301, द्वितीय तल लैण्डमार्क कॉम्प्लेक्स, करबला रोड, सूर्या होटल के
पीछे, जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"साई संस्कार" पता-जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/09/2026	— प्रकरण प्रस्तुत। — रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन अनुसार यह पाया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2019-00939, M-PRO-2019-00940 में पारित आदेश दिनांक 25.06.2020 एवं माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी के प्रकरण क्रमांक-EXE-M-PRO-2019-00939, EXE-M-PRO-2019-00940 में दिनांक 27.11.2021 को आदेश पारित किया गया है। अनावेदक द्वारा छ.ग. रेरा में प्रोजेक्ट का पंजीयन कराये बिना विक्रय किया गया 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 प्रमोटर रॉयल डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री अरुण श्रीवास्तव, पता-ऑफिस-301, द्वितीय तल, लैण्डमार्क कॉम्प्लेक्स, करबला रोड, सूर्या होटल के पीछे, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा अधिनियम की धारा-03 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-59 के अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध 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 दिनांक 19.11.2025 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 574

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03205

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध प्रमोटर रॉयल डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री अरुण श्रीवास्तव, पता-
ऑफिस-301, द्वितीय तल लैण्डमार्क कॉम्प्लेक्स, करबला रोड, सूर्या होटल के
पीछे, जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"साई संस्कार" पता-जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 प्रोजेक्ट "साई संस्कार" जिला-बिलासपुर में भूखण्ड क्रमांक-15; क्षेत्रफल 1680 वर्गफीट एवं भूखण्ड क्रमांक-07 क्षेत्रफल 1260 वर्गफीट को विक्रय कर विक्रय प्रतिफल प्राप्त किया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा कथन किया गया है कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीकृत नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का टुकड़ों में विभाजन कर विक्रय किया गया है। स्पष्ट रूप से अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण के नगर निवेशक एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रोजेक्ट के अंतर्गत निवेशित भूमि का कलेक्टर	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 574

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03205

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध प्रमोटर रॉयल डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री अरुण श्रीवास्तव, पता-
ऑफिस-301, द्वितीय तल लैण्डमार्क कॉम्पलेक्स, करबला रोड, सूर्या होटल के
पीछे, जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-“साई संस्कार” पता-जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गाईडलाईन अनुसार मूल्यांकन किया गया है, जिसके अनुसार प्रोजेक्ट लागत रुपये 2,07,80,283/- आंकलित होती है। अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन किये जाने के कारण धारा-59 के अधीन प्रोजेक्ट लागत का 10 प्रतिशत तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। अतः अनावेदक के विरुद्ध रुपये 20,78,000/- (अक्षरी राशि बीस लाख अट्ठहत्तर हजार) 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	