छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 663 **SM-PRO-2019-00932**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध दिशा टावर्स, नंदिनी रोड, जामुल, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
06/04/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''दिशा टॉवर्स'' नंदिनी रोड, जामुल, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में मकानों का विक्रय करने हेतु ब्रोशर के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया जा रहा है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट अथवा रियल एस्टेट एजेंट का छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उल्लेखित नहीं 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। – अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 04.12.2019 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में कोई पाम्पलेट जारी नहीं किया है और ना ही करवाया है। अनावेदक के अनुसार विवादित पाम्पलेट में संपर्क हेतु अंकित तीनों मोबाईल नम्बर्स उससे संबंधित नहीं है और ना ही उसके किसी परिचित व्यक्ति से संबंधित है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसने अपने स्वामित्व की नंदनी रोड, जामुल भिलाई, जिला–दुर्ग स्थित भूमि पर वर्ष 2008–09 में आवासीय कॉलोनी निर्मित किया जाना प्रस्तावित किया था। परंतु उसी समय उनकी पत्नी को कैंसर हो जाने के कारण अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास व निर्माण कार्य नहीं किया। अनावेदक ने विवादित स्थल को आज दिनाँक पर भी खुली भूमि होने का उल्लेख किया है। अतः अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 663 **SM-PRO-2019-00932**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध दिशा टावर्स, नंदिनी रोड, जामुल, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	ने उसे विवादित प्रकरण से विमुक्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित ब्रोशर में उल्लेखित मोबाईल नम्बर से संबंधित जानकारी प्राप्त कर श्री प्रेम कुमार साहू पिता मोहन लाल साहू को आहूत किया गया। श्री साहू ने प्राधिकरण के समक्ष शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह लेख किया है कि वर्ष 2013 में उसके द्वारा विवादित पाम्पलेट छपवाया गया था तथा अपना मोबाईल नम्बर 96911–67026 भी पाम्पलेट में उल्लेखित किया गया था। श्री साहू के अनुसार उक्त नम्बर वर्तमान में बंद है और उनके द्वारा पूर्व व वर्तमान में विवादित भूमि से संबंधित किसी भूखण्ड व मकान का विक्रय नहीं किया गया है। – प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट भूमि के स्वीकृत लेआऊट के संबंध संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, जिला–दुर्ग से जानकारी प्राप्त की गई। प्राप्त पत्र दिनाँक 01.02.2021 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित कोई भी लेआऊट उक्त कार्य कार्यालय से अनुमोदित नहीं कराया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजो का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने किसी प्रकार का प्रोजेक्ट विकास करने से इंकार किया है, परंतु यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित पाम्पलेट में उल्लेखित भूमि अनावेदक के स्वामित्व की भूमि है तथा अनावेदक ने वर्ष 2008–09 में विवादित भूमि पर आवासीय प्रोजेक्ट प्रस्तावित किया था। परन्तु इस संबंध में उनके द्वारा कोई लेआऊट स्वीकृत नहीं कराये जाने की पुष्टि नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय जिला–दुर्ग की रिपोर्ट से होती है। श्री प्रेम कुमार साहू द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र से यह स्पष्ट है कि विवादित पाम्पलेट उनके द्वारा छपवाया गया। श्री साहू ने वर्ष 2013 में पाम्पलेट छपवाना स्वीकार किया है, लेकिन किसी भूखण्ड/मकान के विक्रय से इंकार किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विवादित पाम्पलेट, में उल्लेखित प्रोजेक्ट अनावेदक की भूमि से संबंधित है। चूँकि अनावेदक ने कोई प्रोजेक्ट विकास नहीं किये जाने का अभिकथन किया है। अतः अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी देते हुये प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। साथ ही कलेक्टर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 663 **SM-PRO-2019-00932**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध दिशा टावर्स, नंदिनी रोड, जामुल, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जिला–दुर्ग को यह निर्देशित किया जाता है कि छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्ते) नियम, 1999 अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से विवादित भूमि का स्थल निरीक्षण करवाकर, अवैध कॉलोनी विकास पाये जाने की स्थिति में नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस संबंध में कलेक्टर जिला–दुर्ग को पृथक से पत्र प्रेषित करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। **सही/–** **(राजीव कुमार टम्टा)** **सदस्य** **सही/–** **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 663 **SM-PRO-2019-00932**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध दिशा टावर्स, नंदिनी रोड, जामुल, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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