छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 175 **प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02804**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती प्रभा, पति–श्री दिनेश कुमार, पता–मकान नं.–23, साहू गली, आमापारा वार्ड नं.–07, कांकेर, जिला–कांकेर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
23/06/2025	– प्रकरण प्रस्तुत । – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 14.05.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदिका श्रीमती प्रभा, पति–श्री दिनेश कुमार, पता–मकान नं.–23, साहू गली, आमापारा वार्ड नं.–07, कांकेर, जिला–कांकेर (छ.ग.) के द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम–कांकेर, खसरा नं.–288/1 का अवैध रूप से उपविभाजन कर श्री वरूण देवांगन को 243 वर्गमीटर, श्री सुनील देवांगन को 162 वर्गमीटर, श्री पूनम चन्द्राकर को 162 वर्गमीटर एवं श्रीमती संतोषी बैस को 162 वर्गमीटर भूमि कुल 729 वर्गमीटर भूमि को विक्रय किया गया 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 विरूद्ध 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 दिनाँक 22.05.2025 को अनावेदिका के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 175 **प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02804**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती प्रभा, पति–श्री दिनेश कुमार, पता–मकान नं.–23, साहू गली, आमापारा वार्ड नं.–07, कांकेर, जिला–कांकेर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदिका द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि मौजा–कांकेर, जिला–कांकेर में अपने नाम से कृषि भूमि स्थित है, जिसका खसरा नं.–288/1 रकबा–0.247 हेक्टेयर स्थित है, जिसको रूपये 2,00,000/– प्रति डिसीमिल के हिसाब से श्री पूनम चन्द्राकर, श्री खेमेश्वर जैन, श्री धर्मेन्द कुमार साहू के पास विक्रय इकरारनामा दिनाँक 24.04.2023 को किया गया, जिसके प्रतिफल राशि के रूप में रूपये 5,00,000/– चेक द्वारा प्राप्त किया गया। उक्त भूमि में तीन माह का समय बैनामा पंजीयन हेतु क्रेता द्वारा लिया गया, परन्तु उक्त भूमि का बैनामा पंजीयन नहीं करवाया गया, पैसों की अति आवश्यकता होने के कारण उक्त भूमि को विक्रय किया गया था, तत्पश्चात् क्रेता द्वारा क्रेता के कहने पर उक्त भूमि को तीन अन्य व्यक्तियों श्री वरूण देवांगन को 243 वर्गमीटर, श्री सुनील देवांगन को 162 वर्गमीटर, श्री पूनम चन्द्राकर को 162 वर्गमीटर एवं श्रीमती संतोषी बैस को 162 वर्गमीटर इस प्रकार कुल 729 वर्गमीटर बैनामा पंजीयन क्रेता के कहने पर उसके द्वारा किया गया। चूँकि अपने भूमि का रकबा बहुत कम होने के कारण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा–03 के प्रावधान अनुसार जानकारी के अभाव में पंजीयन नहीं कराया गया था, जिसके लिये क्षमा प्रार्थी हूँ। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा–3 (2) (क) का उद्धरण	

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्रीमती प्रभा, पति–श्री दिनेश कुमार, पता–मकान नं.–23, साहू गली, आमापारा वार्ड नं.–07, कांकेर, जिला–कांकेर (छ.ग.),

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 अनावेदिका द्वारा कृषि भूमि को विक्रय किया गया है एवं आठ से अधिक इकाई का विक्रय नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है। अस्तु प्रकरण नस्तीबद्ध किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। **सही/–** **सही/–** **(धनंजय देवांगन)** **(संजय शुक्ला)** **सदस्य** **अध्यक्ष**	