# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2023-01939**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री लाकेश्वर प्रसाद साहू, पिता–श्री कामता प्रसाद साहू,
निवासी–मकान नं.–2987, ए1 साहू आटो सेंटर के पास,
छत्तीसगढ़ नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .................. **आवेदक**

विरूद्ध

(1) श्री सीताराम साहू,
(2) श्री शिवराम साहू,
(3) श्रीराम साहू, पिता–श्री रिखीराम साहू,
निवासी–वार्ड नं.–18, बोरियाकला–धनेली मार्ग,
हाउसिंग बोर्ड फेस–2 के सामने, रायपुर (छ.ग.)
(4) श्री शिवकुमार चक्रधारी, बिल्डर,
निवासी–शिव प्रापर्टीज, प्रथम तल,
कार्या. क्रं.–11, रियो प्लाजा, लालपुर, रायपुर (छ.ग.) .................... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री पी.एल. साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''शिव कुंज कॉलोनी'', बोरियाकला–धनेली मार्ग, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–01/05/2024)

आवेदक श्री लाकेश्वर प्रसाद साहू, पिता–श्री कामता प्रसाद साहू, निवासी–मकान नं.–2987, ए1 साहू आटो सेंटर के पास छत्तीसगढ़ नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि श्री सीताराम साहू, श्री शिवराम साहू, एवं श्रीराम साहू, ग्राम–सेजबहार के जमीन खसरा नं.–446/3 का भाग को बिल्डर श्री शिकुमार चक्रधारी द्वारा प्लाटिंग कर शिवकुंज कॉलोनी के नाम से विकसित किया जा रहा है। उक्त आवासीय कॉलोनी में निम्नाकिंत सुविधा –मेन गेट, विद्युत पोल, कवर्ड कैम्पस, प्लाटेंशन, 25 फूट WMM रोड बनाकर देने का

वादा करके आवेदक एवं अन्य 57 लोगों को विक्रय किया गया है, जिसे पाम्पलेट में भी दर्शाया गया है। इस प्रकार प्रलोभन देकर सभी लोगों को प्लॉट विक्रय किया गया है। परन्तु किसी प्रकार की सुविधा प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा दो वर्ष से घूमाया जा रहा है, जिसके कारण सभी लोग क्रय की गई भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं कर पा रहे हैं। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से प्रार्थना किया गया है कि अनावेदकगण के विरूद्ध उचित कार्यवाही कर पाम्पलेट में दर्शाई गई सुविधा दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदकगण के विरूद्ध दिनाँक 21.03.2023 को जमानती वारंट प्रेषित किया गया।

3. अनावेदकगण द्वारा विकसित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया गया है। अनावेदकगण द्वारा विकसित की जा रही कॉलोनी अवैध कॉलोनी है। अनावेदकगण द्वारा अवैध कॉलोनी को विकसित करने के लिये ग्राम तथा नगर निवेश विभाग से विकास अनुज्ञा प्राप्त नहीं किया गया और ना ही सक्षम प्राधिकारी कॉलोनी विकास की अनुमति प्राप्त की गई है। इस प्रकार आलोच्य भू–संपदा प्रोजेक्ट की श्रेणी में नहीं आता है। अतः आवेदक को अधिनियम की धारा–31 के अंतर्गत आवेदन करने की पात्रता नहीं है।

4. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित की जा रही अवैध कॉलानी के संबंध में अनावेदकगण के विरूद्ध समुचित कार्यवाही करें।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष