



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—SM-PRO-2022-01786

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर,  
पता—शास्त्री चौक रायपुर (छ.ग.)

### विरुद्ध

- (1) एस.पी. डेव्हलपर्स,  
निवासी—प्लॉट नं.—139, कुरुद रोड,  
इन्दु आई.टी. स्कूल के पास, कोहका, भिलाई, जिला—दुर्ग
- (2) श्री रंजीत साहनी,  
निवासी—न्यू कृष्णा नगर, वार्ड क्रमांक—8,  
सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) श्री अजय साहनी,  
निवासी— प्लॉट नं.—139, कुरुद रोड,  
इन्दु आई.टी. स्कूल के पास, कोहका,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (4) श्रीमती नीलम श्रीवास्तव,  
निवासी—इन्द्रावती नगर कोहका,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

### आदेश

(दिनांक—28 / 10 / 2022)

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर (छ.ग.) के द्वारा प्रमोटर—एस.पी. डेव्हलपर्स, पता—प्लॉट नं.—139, कुरुद रोड, इन्दु आई. टी. स्कूल के पास, कोहका, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) एवं अन्य 04 के विरुद्ध प्रचलित प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01721 में पारित आदेश दिनांक 25.08.2022 के अनुरूप अनावेदकगण के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—3 तथा धारा—11(2) के उल्लंघन हेतु प्रकरण दर्ज किया गया है।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त 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।

3. अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने मय शपथ पत्र जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उनके द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया है और ना ही अवैध तरीके से भूखण्डों का विक्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01721 के संबंध में लेख किया है कि विवादित भूमि अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के स्वामित्व की भूमि नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के अनुसार श्रीमती सुशीला बंजारे द्वारा अपनी मर्जी से स्वयं नक्शा व स्थान का चयन कर मौजा-कोहका, फरीद नगर वार्ड नं.-7 भगत सिंह चौक से एम.आर. 09, रोड, तहसील व जिला-दुर्ग स्थित भूमि खसरा नं.-1946/132, रकबा-1575 वर्गफीट प.ह.नं. 14/19, रा.नि.मं. दुर्ग 01, नगरपालिक निगम भिलाई बी. ब्लॉक प्लॉट नं.-12, परिवर्तित आवासीय भूमि को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.12.2019 के माध्यम में क्रय किया है और तहसीलदार के द्वारा नामान्तरण किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने यह भी लेख किया है कि पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.12.2019 में कहीं भी अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने विक्रेता की हैसियत से भूखण्ड नहीं विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने पंजीकरण अधिनियम की धारा-17, 60 और 32 का उल्लेख करते हुये पंजीकृत दस्तावेजों के बारे में यह उपधारणा होने का लेख किया है कि उक्त का निष्पादन विधि अनुसार किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने एस.पी.डेव्हलपर्स के भागीदार के द्वारा रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीयन कराने का भी लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अवैध रीति से भूखण्ड का विक्रय नहीं करने तथा अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा अपने हक व स्वामित्व की भूमि को श्रीमती सुशीला बंजारे को प्रतिफल लेकर विक्रय किये जाने का लेख है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने प्रकरण में कार्यवाही समाप्त करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने मय शपथ पत्र जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उसने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01721 की परिवर्तित आवासीय भूमि को श्रीमती सुशीला बंजारे द्वारा अपनी मर्जी से मौजा-कोहका, फरीद नगर वार्ड नं.-7 भगत सिंह चौक से एम.आर. 09, रोड, तहसील व जिला-दुर्ग स्थित भूमि खसरा नं. -1946/132, रकबा-1575 वर्गफीट प.ह.नं. 14/19, रा.नि.मं. दुर्ग 01, नगरपालिक निगम भिलाई बी. ब्लॉक प्लॉट नं.-12, पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.12.2019 के माध्यम में अनावेदक क्रमांक-4 के मुख्यार को पूर्ण विक्रय

प्रतिफल का भुगतान कर क्रय किया था और विक्रय करने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-4 के नाम से उक्त जमीन का प्रमाणीकरण भी हो गया। उक्त जमीन विधिवत् परिवर्तित भूमि है, जिस पर नगर निगम ने भवन अनुज्ञा जारी की है तथा वहां पर भवन निर्माण का कार्य लगभग पूरा हो गया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा अन्य कई व्यक्तियों को उसी खसरा नं. के अलग-अलग टुकड़ों को विभिन्न पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने शासन को लाखों रुपये का स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान कर भूखण्ड का विधिवत् तरीके से पंजीयन कराये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने माननीय न्यायालय के अभिलेख में ऐसा कोई दस्तावेज नहीं होने का लेख किया है, जिससे अनावेदक क्रमांक-4 के मकान बनाने का काम करने या मकान बनाने के प्रोजेक्ट होना प्रमाणित होता हो। अनावेदक क्रमांक-4 ने भारतीय संविधान के तहत संपत्ति के अधिकार के प्रावधानों का उल्लेख करते हुये बताया है कि कोई भी व्यक्ति अपनी संपत्ति किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर सकता है। अनावेदक क्रमांक-4 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर रियल एस्टेट प्रमोटर के रूप में कार्य नहीं करने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-4 ने प्रकरण की कार्यवाही को समाप्त किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब व दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01721 की सुनवाई के दौरान यह संज्ञान में आने पर कि अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा छ.ग. रेरा में पंजीयन कराये बिना अपनी भूमि को टुकड़ों में विभाजित कर अन्य व्यक्तियों को विक्रय किया जा रहा है; जिस पर अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 द्वारा मकान निर्माण का कार्य किया जा रहा है, अनावेदकगण के विरुद्ध वर्तमान प्रकरण अधिनियम की धारा-3 व 11 अंतर्गत पंजीबद्ध किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1, 3 व 4 ने स्वयं के प्रमोटर नहीं होने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने वर्तमान प्रकरण पंजीबद्ध होने उपरांत रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीकरण कराया है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 फर्म के डायरेक्टर्स अनावेदक क्रमांक-2 व 3 है; इसलिये यह माना जा सकता है कि अनावेदक क्रमांक-2 व 3 अपने फर्म के माध्यम से रियल एस्टेट सेक्टर में एजेंट के रूप में कार्य करने हेतु पंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के संबंध में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उनके द्वारा अलग-अलग स्थानों पर सौदेशुदा भूमियों में क्रेता के साथ मकान निर्माण करने का कार्य किया जाता है। लेकिन अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा बल्क में विक्रय के उद्देश्य से मकान निर्माण को प्रमाणित करने हेतु प्राधिकरण को समुचित साक्ष्य प्राप्त नहीं है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को रियल

एस्टेट एजेंट मानते हुये अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दिया जाना उचित प्रतीत होता है।

किन्तु अनावेदक क्रमांक-4 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं स्वीकार किया है कि उसने मौजा-कोहका, फरीद नगर वार्ड नं.-7 भगत सिंह चौक से एम.आर. 09, रोड, तहसील व जिला-दुर्ग स्थित भूमि खसरा नं.-1946/132, प.ह.नं. 14/19, रा.नि.मं. दुर्ग 01, नगरपालिक निगम भिलाई स्थित अपने हक व स्वामित्व की भूमि को टुकड़ों में विभाजित कर प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01721 की शिकायतकर्ता व अन्य व्यक्तियों का विक्रय किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) के अनुसार उक्त कार्य करने के कारण अनावेदक क्रमांक-4 रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "प्रमोटर" की श्रेणी में आती है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-4 ने उक्त भूमि के व्यपवर्तन के अतिरिक्त अपनी भूमि को टुकड़ों में काटकर विक्रय करने से संबंधित आवश्यक व अनिवार्य कोई भी शासकीय अनुमति प्रस्तुत नहीं की है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-4 अवैध रूप से बिना किसी अनुमति के अपनी भूमि को भूखण्डों में विभाजित कर विक्रय किया गया है, जो छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 का उल्लंघन है। अतः अनावेदक क्रमांक-4 के विरुद्ध उक्त अधिनियम अंतर्गत समुचित कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को रेरा अधिनियम के प्रावधानों का भविष्य में पालन करने की चेतावनी दी जाती है।
  2. अनावेदक क्रमांक-4 के विरुद्ध छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत दो माह के भीतर आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करें।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष