छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 336 प्रकरण क्रमांक –**SM-UNR-2026-03619**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''एस.बी. हाईट्स'' सबा इन्फ्रावेन्चर्स, द्वारा–श्री संजय बघेल
पता–59, शहनाई गार्डन के सामने, गोल चौंक के पास रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर
प्रोजेक्ट–''एस.बी. हाईट्स'', पता–रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
08/06/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 07.04.2026 के अनुसार सबा इन्फ्रावेन्चर्स द्वारा–श्री संजय बघेल, पता–59, शहनाई गार्डन के सामने, गोल चौंक के पास, रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर (छ.ग.) का दिनाँक 19.03.2026 को समाचार पत्र के माध्यम से विज्ञापन जारी किया गया है। भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 प्रावधानानुसार रेरा में पंजीयन किये बिना किसी भू–खण्ड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. 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 अनोवदक 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 20.04.2026 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि परियोजना ''एस. बी. हाईट्स'' के संबंध में दैनिक भास्कर अखबार में दिनाँक 19.03.2026 को प्रकाशित विज्ञापन विवादित नहीं है। हॉलाकि उक्त प्रकाशन अधिनियम की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	धारा–3(1) के अंतर्गत नहीं आता है, क्योंकि परियोजना अधिनियम की धारा–3(2)(क) के अंतर्गत दी गई वैधानिक छूट के दायरे में आती है। परियोजना के अंतर्गत विकसित की जाने वाली भूमि का कुल क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक नहीं है। अधिनियम की धारा–3(2)(क) का प्रावधान इस प्राधिकरण के संदर्भ के लिये नीचे दिया गया है :– ''जहाँ प्रस्तावित विकास भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक नहीं है या प्रस्तावित विकास किये जाने अपार्टमेंटों की संख्या सभी चरणों सहित आठ से अधिक नहीं है।'' अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि विधिक छूट के दो भागों के बीच या शब्द का प्रयोग करता है। विधिक व्याख्या का स्थापित नियम यह है कि ''या'' शब्द को एक दूसरे के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिये और इसलिये दोनों शर्तों में से किसी एक की पूर्ति ही किसी परियोजना की अधिनियम की धारा–3(1) के अंतर्गत पंजीकरण की आवश्यकता से छूट प्राप्त करने के लिये पर्याप्त है। चूँकि वर्तमान प्रकरण में प्रस्तावित विकास योग्य भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से कम है, इसलिये इकाईयों की संख्या चाहे जो भी हो, यह परियोजना विधिवत रूप से छूट के योग्य है। प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा विरूद्ध प्राणतोष शर्मा प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02720 में दिनाँक 15.05.2025 को पारित आदेश में अधिनियम की धारा–3(2)(क) को स्पष्ट रूप से उद्धृत करने के बाद यह निर्णय दिया गया है कि जहाँ वैधानिक यदि उसमें निर्धारित सीमा का उल्लंघन नहीं किया गया है, तो परियोजना अधिनियम की विनियामक दायरे से बाहर है, और अधिनियम की धारा–59 के तहत् प्रारंभ की गई कार्यवाही रद्द की जा सकती है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा इसी आधार पर प्रमोटर के विरूद्ध कार्यवाही समाप्त करने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 284.16 वर्गमीटर है, जिस पर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 336 प्रकरण क्रमांक –**SM-UNR-2026-03619**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''एस.बी. हाइट्स'' सबा इन्फ्रावेन्चर्स, द्वारा–श्री संजय बघेल
पता–59, शहनाई गार्डन के सामने, गोल चौंक के पास रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर
प्रोजेक्ट–''एस.बी. हाइट्स'', पता–रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	''एस.बी. हाइट्स'' परियोजना चल रही है, जो अधिनियम की धारा–3(2)(क) के तहत् 500 वर्गमीटर की वैधानिक सीमा से स्पष्ट रूप से कम है। यह तथ्य साझेदारी विलेख द्वारा विधिवत् प्रमाणित है, जिसमें अपार्टमेंट निर्मित भूमि का वहीं क्षेत्रफल शामिल है और वर्तमान प्रकरण में साझेदारी फर्म/गैर–आवेदक के नाम पर हस्तांतरित किया गया है। यह साझेदारी विलेख संलग्न है और इस जवाब का अभिन्न अंग है। चूँकि ''एस.बी. हाइट्स'' परियोजना अधिनियम की धारा–3(2)(क) के तहत् पंजीकरण से वैधानिक रूप से छूट प्राप्त है, इसलिये नोटिस प्राप्तकर्ता द्वारा दैनिक भास्कर में दिनाँक 19.03.2026 को प्रकाशित विज्ञापन अधिनियम की धारा– 3(1) का उल्लंघन नहीं करता है। यह कानून में स्थापित है कि पंजीकरण से वैधानिक रूप से छूट प्राप्त परियोजना के संबंध में प्रकाशन या विपणन का कार्य स्वतः ही अधिनियम के अंतर्गत अपराध या उल्लंघन नहीं हो सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को समाप्त करने का अनुराध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा–3(2)(क) का उद्धरण 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 हैः 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।''	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 336 प्रकरण क्रमांक –**SM-UNR-2026-03619**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''एस.बी. हाईट्स'' सबा इन्फ्रावेन्चर्स, द्वारा–श्री संजय बघेल
पता–59, शहनाई गार्डन के सामने, गोल चौंक के पास रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर
प्रोजेक्ट–''एस.बी. हाईट्स'', पता–रोहिणीपुरम, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उपर्युक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा पांच सौ वर्गमीटर से अधिक नहीं है। अनावेदक का जवाब एवं तर्क से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 284.16 वर्गमीटर है, जिस पर ''एस.बी. हाईट्स'' परियोजना चल रही है, जो अधिनियम की धारा–3(2)(क) के तहत् 500 वर्गमीटर की वैधानिक सीमा से स्पष्ट रूप से कम 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 / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	