छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नं.–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
13/08/2026	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अधिवक्ता श्री लिकेश चन्द्राकर उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अधिवक्ता श्री सुनील यदु उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–03 की ओर से कोई उपस्थित नहीं। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर द्वारा दिनाँक 12.05.2026 को प्रतिवेदन दिए जाने पर कि अनावेदकगण श्री एकनाथ वर्मा, श्री कमलेश ठाकुर, श्री नरेश दोहन, श्री साहेब राम साहू, श्री कमलेश सिन्हा, श्री नाकोडा ज्वेलर्स श्री दीपक हटीले, श्री महेन्द्र चंद्राकर, श्री संतोष त्रिपाठी द्वारा ग्राम–सारागाँव, तहसील–धरसींवा के विरूद्ध शिकायत होने पर कार्यालय द्वारा अनवेषण किया गया। जिसमें श्री एकनाथ वर्मा द्वारा निम्नांकित भू–संपदा का निम्नांकित भूखंडों में उपविभाजन कर विक्रय किया गया है, जिसकी पुष्टि छ.ग. शासन राजस्व विभाग के भुईयां पोर्टल से होती है, खसरा नंबर–51/3 को 12, 57/3 को 04, 67/23 को 18, 72/24 को 11, 72/25 को 05, 72/26 को 20, 72/51 को 15, 72/48 को 15, 72/50 को 11, 72/209 को 10, 72/42 को 10, 72/256 को 04, 72/257 को 02, श्री दीपक हटीले द्वारा खसरा नंबर–67/45 को 17, 42/6 को 14, 45/5 को 12, 45/144 को 08, 45/145 को 09, 51/5 को 17, 57/5 को 21, 72/41 को 21, श्री संदीप हटीले द्वारा खसरा नंबर–70/1 को 07 भूखंडों में उपविभाजन कर विक्रय किया गया है। इस प्रकार उपर्युक्त अनावेदकगण द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(1) के अनुसार कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथा स्थिति किसी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नं.–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित बुक उसका विक्रय या विक्रय करने प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।''रेरा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन किया जा रहा है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–59 के प्रावधानों के अंतर्गत (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नंबर–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्डू, रायपुर, मो.न.–7987850625, (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्डू रायपुर (3) श्री संदीप हटीले, श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्डू, रायपुर के विरूद्ध प्रकरण दर्ज किये जाने हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रतिवेदन के आधार पर रेरा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन होने पर अनावेदकगण के विरूद्ध प्रकरण दर्ज करते हुए अनावेदकगण को अधिनियम की धारा–59 के अधीन सुनवाई हेतु आहुत किया गया। दिनाँक 08.07.2026 को अनावेदक क्रमांक–01 की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री लिकेश चंद्राकर, अनावेदक क्रमांक–02 की ओर से डॉ. सुनील यदु उपस्थित हुए अनावेदक क्रमांक–03 की ओर से बाद में नोटिस में तामिली में उपस्थित नहीं हुआ। दिनाँक 08.07.2026 को विद्वान अभिभाषकगण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों की माँग की गई। जिसे सुनवाई पश्चात् दिनाँक 08.07.2026 को आदेश पत्र में निराकृत किया गया। दिनाँक 03.08.2026 को अनावेदक क्रमांक–03 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति सहित नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक 01 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति सहित आधारभूत दस्तावेज उपलब्ध कराने का आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में विद्वान अभिभाषकों को सुना गया।	

छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक — प्रकरण क्रमांक—**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता—स्व. श्री संतराम वर्मा, पता—मकान नं.—953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्‌ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता—श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता—श्री दिलीप हटीले, पता—हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्‌ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आधारभूत दस्तावेज प्रदान किए जाने के संबंध में दिनाँक 08.07.2026 को मौखिक आवेदन पर निराकरण किया जा चुका है। चूँकि रजिस्ट्रार का प्रतिवेदन नोटिस के साथ संलग्न किया गया है। अतः पृथक से अन्य कोई दस्तावेज अनावेदकगण को दिये जाने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। भूखंड विक्रय अनावेदकगण द्वारा किया गया है, जो कि अनावेदकगण द्वारा निष्पादित अभिलेख है एवं अनावेदकगण के कब्जा एवं स्वामित्व में है। अस्तु प्राधिकरण से उक्त दस्तावेजों की मॉग करना युक्तियुक्त एवं न्यायपूर्ण नहीं है। अनावेदक क्रमांक—02 के द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनावेदक क्रमांक—02 प्रमोटर नहीं है। न ही किसी भू—संपदा को विकसित किए जाने हेतु भूखंड का विक्रय किया गया है न ही भूखंड को विक्रय किये जाने के विज्ञापन, ब्रोशर, प्रिंट अथवा सोशल मीडिया में किया गया है। अतः अधिनियम की धारा—03 का उल्लंघन अनावेदक क्रमांक—02 द्वारा नहीं किया गया है। अतः कार्यवाही प्रचलन योग्य नहीं है। प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति का अवलोकन विश्लेषण किया गया। रजिस्ट्रार के प्रतिवेदन का अवलोकन किया गया। अनावेदक क्रमांक—01 एवं 02 के विद्वान अभिभाषकों को श्रवण किया गया। अधिनियम की धारा—03 का उद्धरण निम्नानुसार हैः—''कोई भी संप्रवर्तक भू—संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथा स्थिति किसी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित बुक उसका विक्रय या विक्रय करने प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।'' अनावेदकगण द्वारा खसरा नंबर—51/3 को 12, 57/3 को 04, 67/23 को 18, 72/24 को 11, 72/25 को 05, 72/26	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नं.–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	को 20, 72/51 को 15, 72/48 को 15, 72/50 को 11, 72/209 को 10, 72//42 को 10, 72/256 को 04, 72/257 को 02, श्री दीपक हटीले द्वारा खसरा नंबर–67/45 को 17, 42/6 को 14, 45/5 को 12, 45/144 को 08, 45/145 को 09, 51/5 को 17, 57/5 को 21, 72/41 को 21, श्री संदीप हटीले द्वारा खसरा नंबर–70/1 को 07 भूखंडों में उपविभाजन कर विक्रय किया गया है। अनावेदकगण का यह तर्क कि धनराशि की आवश्यकता होने के कारण कृषि भूमि को अनावेदकगण द्वारा विक्रय किया गया है और इसमें रेरा के प्रावधान आर्कषित नहीं होते है, ग्राहय योग्य नहीं है, क्योंकि एक खसरा नंबर को 12, 04, 18, 11, 05, 20, 15, 15, 11, 10, 10, 04, 02 तथा 17, 14, 12, 08, 09, 17, 21, 21, 07 टुकड़ों में विक्रय किया गया है और यह विक्रय श्री अशोक साहू, श्री संतोष सिंह, श्री कुंदन धुरंधर, सुनील कुमार पटेल, चंचल सोनी, दिलेश्वरी देवागंन, गरिमा वर्मा, अल्का मसीह, तिलेन्द्र वर्मा, लालेन्द्र वर्मा, तनु वर्मा, रंजना वर्मा, अल्का मसीह, ईश्वर दास, पुरूषोत्म वर्मा, मधु गोस्वामी, शिव जगत, नयन कमल वर्मा, प्रमिला साहू, पानपत्री यादव, छाया वर्मा, लवकुश यादव, रीन देवी यादव, लकेश्वर पैगंबर, लालेन्द्र वर्मा, रमेश कुमार साहू, दीपेन्द्र वर्मा, इन्द्राणी साहू, शांति पोडियाम, विकास वर्मा, रेखराम क्षेत्रपाल, रमेश पोटले, यामिनी यादव, पायल शांडिल्य, राहुल वर्मा नेहा कुमारी सिंह, मिकेश सिन्हा, मिथलेश सिन्हा, नीलकंठ वर्मा, टांगनलू कुमारी, धनंजय चौधरी, श्वेता कुमारी को श्री एकनाथ वर्मा द्वारा तथा श्री दीपक हटिले द्वारा श्री सुशांत लेनका , श्री रमेश कुमार सरपे, श्री गजेन्द्र साहू, सुश्री अंजली वर्मा, श्रीमती बिंदु कुम्भारे, श्री जय प्रकाश धृतलहरे, श्री जितेन्द्र निर्मलकर, श्री मोहन लाल वर्मा, श्री अर्जुन चौबे, श्री निर्मल साहू, रूखमणी साहू, हीरा साहू, सुश्री किरण भट्ट, अमरनाथ तेली को विक्रय किया गया है। यदि कृषि भूमि के रूप में विक्रय किया जाता है, उस स्थिति में कतिपय विक्रेताओं को कृषि भूमि विक्रय किया जाता, न कि भूखंडों को छोटे–छोटे टुकड़ों में जिसमें कृषि किया जाना संभव नहीं है, भिन्न–भिन्न लोगों को जैसे की विक्रय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नं.–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया है। श्री एकनाथ वर्मा द्वारा खसरा नंबर–72/25 को उपलब्ध दस्तावेज अनुसार चार टुकड़ों में क्रमशः 0.0105 हे. (1130 वर्गफीट.), 0.0094 हे. (1012 वर्गफीट .), 0.0096 हे. (1033 वर्गफीट), 0.0113 हे. (1216 वर्गफीट), खसरा नंबर–51/3 को 12 टुकड़ों में क्रमशः 0.0076 हे. (818 वर्गफीट), 0.0089 हे. (957 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0130 हे. (1339 वर्गफीट), 0.0112 हे. (1205 वर्गफीट), 0.0105 हे. (1130 वर्गफीट), 0.0125 हे. (1345 वर्गफीट), 0.0084 हे. (904 वर्गफीट), 0.0038 हे. (409 वर्गफीट), 0.0140 हे. (1507 वर्गफीट), 0.0167 हे. (1798 वर्गफीट), 0.0189 हे. (2034 वर्गफीट), खसरा नंबर–67/23 को 16 टुकड़ों में क्रमशः–0.0139 हे. (1496 वर्गफीट), 0.0076 हे. (818 वर्गफीट), 0.0049 हे. (527 वर्गफीट), 0.0057 हे. (614 वर्गफीट), 0.0184 हे. (1980 वर्गफीट), 0.0041 हे.(441 वर्गफीट), 0.0046 हे. (495 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0112 हे. (1205 वर्गफीट), 0.0052 हे. (560 वर्गफीट), 0.0112 हे. (1205 वर्गफीट), 0.0052 हे. (560 वर्गफीट), 0.0092 हे. (990 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0047 हे. (505 वर्गफीट), 0.0130 हे. (1339 वर्गफीट), खसरा नंबर–72/24 को 10 टुकड़ों में क्रमशः–0.0145 हे. (1561 वर्गफीट), 0.0134 हे. (1442 वर्गफीट), 0.0074 हे. (795 वर्गफीट), 0.0105 हे. (1130 वर्गफीट), 0.0047 हे. (505 वर्गफीट), 0.0096 हे. (1033 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001 वर्गफीट), 0.0093 हे. (1001वर्गफीट), श्री दीपक हटीले द्वारा खसरा नंबर–42/6 को 13 टुकड़ों में क्रमशः–0.0058 हे. (624 वर्गफीट), 0.0052 हे. (560 वर्गफीट), 0.0063 हे. (678 वर्गफीट), 0.0092 हे.(990 वर्गफीट), 0.0096 हे. (1033 वर्गफीट), 0.0084 हे. (904 वर्गफीट), 0.0074 हे. (796 वर्गफीट), 0.0120 हे. (1291 वर्गफीट), 0.0054 हे.(581 वर्गफीट), 0.0113 हे. (1216 वर्गफीट), 0.0126 हे. (1356 वर्गफीट), 0.0109 हे. (1173 वर्गफीट), 0.0187 हे. (2012 वर्गफीट) उपर्युक्त विश्लेषण से प्राधिकरण का यह समाधान हो गया है कि अनावेदकगण	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा कृषि भूमि का कृषि प्रयोजना के लिए नहीं, अपितु भू–संपदा के विभिन्न लोगों को बिना सक्षम प्राधिकारी से विधिवत् अभिन्यास अनुमोदन करवाए भू–संपदा को विभिन्न लोगों को विक्रय किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा–03 का स्पष्ट रूप से उल्लंघन है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति एवं गुणदोष पर जवाब दोनों ग्राहय योग्य नहीं है। अतः प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की जाती है। प्राधिकरण द्वारा कार्यालय से मूल्यांकन प्रतिवेदन लिया गया, जिसमें अनावेदक क्रमांक–01 श्री एकनाथ वर्मा के प्रोजेक्ट लागत 2.30 हे. का गाईड का मूल्य अनुसार एवं विकास लागत को योग करते हुए कुल प्रोजेक्ट लागत 23.65 करोड़ रूपये नियत किया गया है, उसी प्रकार श्री दीपक हटीले का प्रोजेक्ट लागत 22.25 करोड़ रूपये नियत हुआ है एवं अनावेदक क्रमांक 03 श्री संदीप हटिले के प्रोजेक्ट की लागत 01 करोड़ रूपये नियत हुआ है। चूँकि अनावेदक क्रमांक–01, 02 एवं 03 के द्वारा अधिनियम की धारा–03 का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम की धारा–59 के अधीन अनावेदक क्रमांक–01, 02 एवं 03 दंड के भागी है। अधिनियम की धारा–59 का उद्धरण निम्नानुसार है:– ''धारा–03 के अधीन रजिस्ट्रीकरण न किए जाने के लिए दंड–(1)यदि कोई संप्रवर्तक धारा 3 के उपबंधों का उल्लंघन करता है, तो वह ऐसी किसी शास्ति के लिए जो प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू–संपदा परियोजना की अनुमति लागत के दस प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा। (2)यदि संप्रवर्तक उप–धारा(1) के अधीन जारी किए गए आदेशों, विनिश्चयों या निर्देशों का अनुपालन नहीं करता है या धारा 3 के उपबंधों का उल्लंघन जारी रखता है, तो वह कारावास से, जिसकी अवधि तीन वर्ष की हो सकेगी या जुर्माने से, जो भू–संपदा परियोजना	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2026-03659**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा, पता–मकान नं.–953, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.), (2) श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, (3) श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले, पता–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक का हो सकेगा, या दोनों से, दंडनीय होगा।'' चूँकि अनावेदक क्रमांक–01, 02 एवं 03 द्वारा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन किया गया है, अस्तु अधिनियम की धारा–59 अनावेदक क्रमांक–01 श्री एकनाथ वर्मा, पिता–स्व. श्री संतराम वर्मा के विरूद्ध 47,31,000/– रूपये अनावेदक क्रमांक–02 श्री दीपक हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले के विरूद्ध 44,51,000/– रूपये एवं अनावेदक क्रमांक–03 श्री संदीप हटीले, पिता–श्री दिलीप हटीले के विरूद्ध 2,00,000/– रूपये की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदकगण अधिरोपित शास्ति की राशि 45 दिवस के भीतर निर्धारित शासकीय मद–**मुख्य शीर्ष 0216–आवास, उप मुख्य शीर्ष 02–शहरी आवास, लघु शीर्ष 105–भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 योजना क्रमांक 3201–रेरा द्वारा अधिरोपित अर्थदण्ड** में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करें तथा सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त कर अधिनियम की धारा–03 एवं 04 के अंतर्गत प्राधिकरण में भू–संपदा के पंजीयन की कार्यवाही करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) **सदस्य** सही/– (संजय शुक्ला) **अध्यक्ष** .	