

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 474

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03116

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध महागणपति डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री सौरभ केडिया, पता-
जवाहर चौक, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
09/09/2026	— प्रकरण प्रस्तुत। — रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनांक 30.09.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदक महागणपति डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री सौरभ केडिया, पिता-श्री अर्जुन लाल केडिया, पता-जवाहर चौक, जिला-रायपुर (छ.ग.) का नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय से स्वीकृत विकास अनुज्ञाओं की सूची का रेरा पंजीयन पोर्टल से मिलान करने पर पंजीकृत पंजीयन योग्य एवं पंजीयन योग्य नहीं प्रकरणों के पृथक्करण पश्चात् पंजीयन योग्य प्रकरणों की छ.ग. भुईया पोर्टल से जानकारी प्राप्त की गई है, जिसके अनुसार PL-01/19 पत्र क्रमांक-1776, दिनांक 25.01.2019, भूस्वामी अनावेदक प्रमोटर द्वारा खसरा क्रमांक-910 भाग-911/1, 934/1,2,5, 935/1,2, 936, 937, 938 भाग कुल रकबा-4.699 हेक्टेयर पर निर्मित आवासीय भूखण्डों के 111 भूखण्डीय क्षेत्र में से 01 भूखण्ड का रेरा में पंजीयन कराये बिना विक्रय कर दिया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा-3 के प्रावधान अनुसार कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम-क अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथास्थित किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा 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 विरुद्ध 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 दिनांक	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 474

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03116

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध महागणपति डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री सौरभ केडिया, पता-
जवाहर चौक, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	07.10.2025 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। — प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा-2(zk)(ii) का उद्धरण निम्नानुसार है:- “ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भूखण्ड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भूखण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिये विकास करता है;” उक्त उद्धरण के अनुसार भू-संपदा का भूखण्डों में विकास करने के प्रयोजन से विकास किये जाने पर अनावेदक संप्रवर्तक की श्रेणी में जाना जाता है। अधिनियम की धारा-3(1) का उद्धरण निम्नानुसार है:- “ कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।” प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया। प्रकरण में अनावेदक के लगातार अनुपस्थित रहने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। अनावेदक द्वारा खसरा क्रमांक-910 भाग-911/1, 934/1,2,5, 935/1,2, 936, 937, 938 भाग कुल रकबा-4.699 हेक्टेयर पर निर्मित आवासीय भूखण्डों के 111 भूखण्डीय क्षेत्र में से 01 भूखण्ड का रेरा में पंजीयन कराये बिना विक्रय कर दिया गया है। इससे स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा अवैध प्लॉटिंग कर विक्रय किया गया है। स्पष्ट रूप से अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन किया	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 474

प्रकरण क्रमांक -SM-URP-2025-03116

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध महागणपति डेव्हलपर्स, द्वारा-श्री सौरभ केडिया, पता-
जवाहर चौक, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गया है। प्राधिकरण के नगर निवेशक एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रोजेक्ट के अंतर्गत निवेशित भूमि का कलेक्टर गाईडलाईन अनुसार मूल्यांकन किया गया है, जिसके अनुसार प्रोजेक्ट में न्यूनतम लागत रुपये 80,50,000/- आंकलित होती है। अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन किये जाने के कारण धारा-59 के अधीन शास्ति का भागी है। अतः अनावेदक के विरुद्ध रुपये 8,00,000/- (अक्षरी राशि आठ लाख) की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि 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 में दाखिल किया जावे। सही / - (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / - (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	