

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 397

प्रकरण क्रमांक-SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "पंचम कॉलोनी", (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, तहसील-पेण्ड्रा, गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"पंचम कॉलोनी", पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/01/2026	— प्रकरण प्रस्तुत । — अनावेदकगण द्वारा अधिवक्ता श्री राम पाण्डे उपस्थित । — रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन अनुसार यह पाया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2025-02632 में पारित आदेश दिनांक 20.08.2025 के तारतम्य में अधिनियम की धारा-03 के प्रावधानों का उल्लंघन है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-59 एवं सुसंगत धाराओं के अधीन प्रमोटर के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदनानुसार रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "पंचम कॉलोनी" पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.) का संप्रवर्तक/प्रमोटर (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-03 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी संप्रवर्तक/प्रमोटरों द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन नहीं करवाकर अधिनियम की धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। — 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। — अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। संबंधित प्रकरण की कार्यवाही के विवेचना के समय प्राधिकरण का यह मत रहा है कि अनावेदक का कॉलोनी प्रोजेक्ट हाउसिंग प्रोजेक्ट रहा है और अनावेदक पक्ष द्वारा प्लॉटेड प्रोजेक्ट	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 397

प्रकरण क्रमांक-SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "पंचम कॉलोनी", (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, तहसील-पेण्ड्रा, गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)
प्रोजेक्ट-"पंचम कॉलोनी", पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	होने की गलत जानकारी देकर एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 20.12.2016 के आधार पर प्लॉटेड प्रोजेक्ट का रेरा पंजीयन से मुक्त कराया गया है। प्राधिकरण द्वारा इस मत के आधार पर अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को स्वीकार न कर प्रोजेक्ट को हाउसिंग प्रोजेक्ट मानकर प्रोजेक्ट का पंजीयन प्राधिकरण में न होने के कारण संबंधित सूचना पत्र जारी कर जवाब हेतु प्रकरण नियत किया गया है। यह सही है कि पूर्व में अनावेदक द्वारा हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु विचार किया जाकर नगर पंचायत, पेण्ड्रा, अविभाजित जिला-बिलासपुर (छ.ग.) से भवन निर्माण अनुज्ञा दिनांक 12.02.2015 को खसरा नं.-613/2,620/1620/2, 666/1 एवं 668/3 रकबा-6.05 एकड़ भूमि पर प्राप्त किया गया है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक यह बात संज्ञान में लाना चाहता है कि भवन निर्माण अनुज्ञा मिलने पर कॉलोनी विकास कार्य पूर्ण किये जाने में लगभग 02 वर्ष का समय लग रहा है। कॉलोनी विकास करने के पश्चात् हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु बैंक ऋण लेने हेतु अनावेदक द्वारा भारतीय स्टेट बैंक शाखा-पेण्ड्रा से संपर्क किये जाने पर बैंक द्वारा अनावेदक की आयु 70 वर्ष हो जाने के कारण बैंक कोई भी गृह ऋण 70 वर्ष की आयु में स्वीकृत नहीं करती है। यह जानकारी बैंक द्वारा अनावेदक को दिया जाकर अनावेदक द्वारा प्रस्तुत हाउसिंग प्रोजेक्ट के लिये दिये गये गृह ऋण आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया है। आयु सीमा संबंधी बैंक परिपत्र की छायाप्रति संलग्न है। हाउसिंग प्रोजेक्ट बहुत अधिक होने के एवं बैंक से गृह ऋण हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु लोन नहीं मिलने के कारण अनावेदक द्वारा हाउसिंग प्रोजेक्ट को प्रारंभ नहीं किये जा सकने के कारण प्लॉटेड प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया है। छत्तीसगढ़ राज्य में प्राधिकरण प्रारंभ होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा अपने प्लॉटेड प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन कराने हेतु दिनांक 31.08.2018 को आवेदन मय आवश्यक दस्तावेजों के साथ पंजीयन शुल्क की राशि सहित जमा किया जा रहा है, किन्तु विभाग द्वारा अन्य वांछित दस्तावेजों को अनावेदक द्वारा विभाग में समय में	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 397

प्रकरण क्रमांक-SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "पंचम कॉलोनी", (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, तहसील-पेण्ड्रा, गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"पंचम कॉलोनी", पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जमा न किये जाने के कारण दस्तावेजों के अभाव में अनावेदक का आवेदन रेरा पंजीयन हेतु लंबित रहा है। रेरा बैंक खाता खोलने एवं संचालन तथा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरण प्रक्रिया के संबंध में जारी प्राधिकरण के विभागीय परिपत्र क्रमांक-06/रेरा/2018/158, रायपुर दिनांक 19.04.2018 की कंडिका-11 के बिन्दु-4 के स्पष्टीकरण 02 से अनावेदक को ज्ञात हुआ कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 01.05.2017 के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी प्रोजेक्ट हेतु रेरा में पंजीयन की अनिवार्यता नहीं है। अनावेदक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु कॉलोनाईजर एक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत पेण्ड्रा, जिला-बिलासपुर द्वारा विभागीय पत्र क्रमांक-4200/न.पं./लो.वि.वि./2016-2017 पेण्ड्रा द्वारा दिनांक 20.12.2016 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जो दिनांक 01.05.2017 के पूर्व जारी किया गया है। अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 01.05.2017 के पूर्व दिनांक 20.12.2016 को जारी किया जा चुका है, इस प्रकार से अनावेदक द्वारा अपने प्लॉटेड प्रोजेक्ट को रेरा पंजीयन से मुक्त किये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष निवेदन किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन को स्वीकार किया जाकर प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2023-01932 में पारित आदेश दिनांक 30.10.2023 को अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को रेरा पंजीयन से मुक्त किया गया है। कंडिका-03 में अनावेदक द्वारा बताये गये कारण से अनावेदक द्वारा अपने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का पंजीयन आवेदन हाउसिंग प्रोजेक्ट हेतु न जमा कर, प्लॉटेड प्रोजेक्ट हेतु रेरा पंजीयन हेतु जमा किया जा रहा है और अनावेदक के प्रोजेक्ट को कंडिका-4 में दर्शित आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को रेरा पंजीयन से मुक्त किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2, 3 एवं 4 का अनावेदक क्रमांक-01 के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट से कोई प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष संबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-02, 03 और 04 संबंध में पिता पुत्र	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 397

प्रकरण क्रमांक-SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "पंचम कॉलोनी", (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, तहसील-पेण्ड्रा, गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"पंचम कॉलोनी", पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है। रियल एस्टेट प्रोजेक्ट पर अनावेदक क्रमांक-02, 03 और 04 का कोई स्वामित्व एवं अधिकार नहीं है। रियल एस्टेट प्रोजेक्ट अनावेदक क्रमांक-01 की प्रोपराईटर फर्म होने से अनावेदक क्रमांक-02, 03 और 04 को प्रकरण के पक्षकार से विलोपित किये जाने हेतु प्राधिकरण से निवेदन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। - प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण प्रारंभ होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा अपने प्लॉटेड प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन कराने हेतु दिनांक 31.08.2018 को आवेदन मय आवश्यक दस्तावेजों के साथ पंजीयन शुल्क की राशि सहित जमा गया है, किन्तु विभाग द्वारा अन्य वांछित दस्तावेजों को अनावेदक द्वारा विभाग में निर्धारित समय में जमा न किये जाने के कारण दस्तावेजों के अभाव में अनावेदक का आवेदन रेरा पंजीयन हेतु लंबित रहा है। रेरा बैंक खाता खोलने एवं संचालन तथा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि आहरण प्रक्रिया के संबंध में जारी प्राधिकरण के विभागीय परिपत्र क्रमांक-06/रेरा/2018/158, रायपुर दिनांक 19.04.2018 की कंडिका-11 के बिन्दु-4 के स्पष्टीकरण 02 से अनावेदक को ज्ञात हुआ कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 01.05.2017 के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी प्रोजेक्ट हेतु रेरा में पंजीयन की अनिवार्यता नहीं है। अनावेदक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु कॉलोनाईजर एक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत पेण्ड्रा, जिला-बिलासपुर द्वारा विभागीय पत्र क्रमांक-4200/न.पं./लो.वि.वि./2016-2017 पेण्ड्रा द्वारा दिनांक 20.12.2016 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जो दिनांक 01.05.2017 के पूर्व जारी किया गया है। अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 01.05.2017 के पूर्व दिनांक 20.12.2016 को जारी किया जा चुका है, इस प्रकार से अनावेदक द्वारा अपने प्लॉटेड प्रोजेक्ट को रेरा पंजीयन से मुक्त किये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 397

प्रकरण क्रमांक-SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "पंचम कॉलोनी", (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता-ग्राम-पेण्ड्रा, वार्ड नं.-10, तहसील-पेण्ड्रा, गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"पंचम कॉलोनी", पता-पेण्ड्रा, जिला-गौरेला-पेण्ड्रा-मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निवेदन किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन को स्वीकार किया गया तथा प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2023-01932 में पारित आदेश दिनांक 30.10.2023 को अनावेदक के प्लॉटेड प्रोजेक्ट को रेरा पंजीयन से मुक्त किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्लॉटेड प्रोजेक्ट प्रदर्शित करते हुये कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा भवन निर्माण कर आबंटितियों को प्रदान किये जाने का प्रोजेक्ट किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष असत्य तथ्य एवं कथन का प्रकटीकरण किया गया है। प्लॉटेड प्रोजेक्ट दर्शित किया गया, किन्तु प्रोजेक्ट वस्तुतः भवन निर्माण का था, जिसके लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक को अनुमति/अनुज्ञा भी प्रदान की गई है। भवन निर्माण हेतु आबंटितियों से कोई अनुबंध नहीं किया गया है, न ही प्राधिकरण में आवासीय प्रोजेक्ट के रूप में भवनों का पंजीयन नहीं कराया गया है, जबकि अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा प्राप्त किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01, 02 एवं 04 जो कि आपस में पिता-पुत्र है, द्वारा भवन निर्माण कर आबंटितियों को प्रदान किये जाने का प्रोजेक्ट विकसित किया गया है, जिसका कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण को प्लॉटेड प्रोजेक्ट दर्शित कर भवन निर्माण प्रोजेक्ट क्रियान्वित किया गया है, जिसके लिये पंजीयन आवश्यक है। अनावेदक द्वारा खसरा नं. -613/2, 620/1, 620/2, 666/1, 668/3 कुल भूमि क्षेत्रफल 6.05 एकड़ भूमि पर भवन निर्माण हेतु अनुज्ञा मुख्य नगरपालिका अधिकारी द्वारा प्राप्त किया गया है। अनावेदकगण द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का प्राधिकरण में बिना रजिस्ट्रेशन कराये प्रोजेक्ट में भूखण्डों का विक्रय किया जा रहा है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 (1) का उल्लंघन है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन के लिये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्पष्ट रूप से अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण के तकनीकी सलाहकार द्वारा प्रोजेक्ट के अंतर्गत निवेशित भूमि का कलेक्टर	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 397

प्रकरण क्रमांक—SM-REG-2025-03028

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध “पंचम कॉलोनी”, (1) श्री पंचम केशरी, (2) श्री मनीष केशरी, (3) श्री रजनीश केशरी, (4) श्री निधीश केशरी, पता—ग्राम—पेण्ड्रा, वार्ड नं.—10, तहसील—पेण्ड्रा, गौरेला—पेण्ड्रा—मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट—“पंचम कॉलोनी”, पता—पेण्ड्रा, जिला—गौरेला—पेण्ड्रा—मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गार्डलाईन अनुसार मूल्यांकन किया गया है, जिसके अनुसार प्रोजेक्ट में न्यूनतम लागत रुपये 5,75,72,961/— आंकलित होती है। अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन किये जाने के कारण धारा-59 के अधीन अनावेदक प्रोजेक्ट लागत रुपये 5,75,72,961/— का 10 प्रतिशत तक की शास्ति की भागी है। अतः अनावेदकगण के विरुद्ध रुपये 10 लाख की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदकगण, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदकगण द्वारा 45 दिवस की अवधि में भी शास्ति की राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पर अनावेदक के विरुद्ध कठोर कार्यवाही की जावेगी। प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन के लिये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत करे। — आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। — प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही /— (धनंजय देवांगन) सदस्य सही /— (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	