



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03463

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री विकास अग्रवाल,
पता—मकान नं.—116, रामनिवास टाकीज रोड,
जिला अस्पताल के सामने,
वार्ड नं.—19, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री राम बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
पता—ढीमरपारा रोड, फ्रेण्ड्स कॉलोनी,
जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) श्री श्रीमती शीलू त्रिपाठी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक ।

(प्रोजेक्ट—“स्प्रिंग वैली”, बैकुण्ठपुर, जिला—रायगढ़)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA210819001022

आदेश

(दिनांक—18/06/2026)

आवेदक श्री विकास अग्रवाल, पता— मकान नं.—116, रामनिवास टाकीज रोड, जिला अस्पताल के सामने, वार्ड नं.—19, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक अनावेदक द्वारा विकसित “स्प्रिंग वैली”, नामक परियोजना में दिनांक 06.10.2022 को रुपये 7,84,600/- में भूखण्ड क्रमांक—6 को खरीदा गया था। परियोजना के विकास एवं विक्रय के समय अनावेदक प्रोजेक्ट के चारों ओर बाउंड्रीवाल संनिर्मित किया गया था। उक्त बाउंड्रीवाल प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट योजना में स्पष्ट रूप से परिलक्षित है तथा उसमें टूटी रेखा द्वारा दर्शित है। प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय अनावेदक संलग्नक—12 प्रस्तुत किया गया था। उक्त संलग्नक में संलग्नक—14 में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट सुविधाओं के भग के

रूप में बाउंड्रीवाल प्रदान करने की स्पष्ट रूप से प्रतिबद्धता किया गया था। परिणामस्वरूप अनावेदक प्रोजेक्ट के आबंटितियों की सहमति प्राप्त किये बिना संलग्न भूमि खसरा नं.-82/7 एवं 82/8 को विक्रय कर दिया गया, उक्त संलग्न भूमियों में प्रोजेक्ट के माध्यम से पहुँच सड़क प्रदान करने के लिये बाउंड्रीवाल के एक भाग को गिरा दिया गया। जबकि कोई संपर्क सड़क स्वीकृत ले-आउट योजना में दर्शित नहीं है। बाउंड्रीवाल का गिराया जाना बिना पूर्व नोटिस के बिना किसी आबंटिती के सहमति के तथा स्वीकृत योजना के पूर्व विचलन में किया गया। मूल रूप से विद्यमान बाउंड्रीवाल तथा वर्तमान में गिरी हुई स्थिति को दर्शाते हुये फोटोग्राफ के रूप में संबद्ध है। आवेदक के पास विडियो रिकार्डिंग कब्जे में है। यह दर्शित करने के लिये अनावेदक द्वारा बाउंड्रीवाल रात के समय में गिरायी गई, जो स्पष्ट रूप से आबंटितियों के आपत्तियों से बचने के प्रयत्न को इंगित करता है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14 के अनुसार अनावेदक आबंटितियों के न्यूनतम 2/3 की पूर्ण सहमति के बिना स्वीकृत योजना में किसी परिवर्तन या जोड़ करने से प्रतिबद्ध है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक सहित किसी आबंटिती से कोई सहमति नहीं ली गई है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर भी जारी किया गया था, जो छ.ग. रेरा के अधिकारिक वेबसाईट में अपलोड है, जिसमें बाउंड्रीवाल को प्रोजेक्ट के भाग के रूप में विशिष्ट रूप से दर्शित है। बाद में बाउंड्रीवाल को गिराया जाना रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-12 का उल्लंघन एवं मिथ्या निरूपण है। इसके अतिरिक्त अनावेदक आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्रों एवं सामान्य सुविधाओं की सुपुर्दगी करने में असफल हुआ है यथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(डी) में समादेशित है तथा संघ के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने में भी असफल रहा है यथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 में यथा उपेक्षित है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अनुसार संप्रवर्तक आधिपत्य सुपुर्दगी दिनांक से पांच वर्ष की अवधि के लिये किसी संरचनात्मक त्रुटि कारीगरी कमी अथवा उत्तरदायित्वों के अनुपालन में असफलता के लिये उत्तरदायी होता है। क्योंकि सामान्य क्षेत्रों को विधिपूर्वक सुपुर्द नहीं किया गया है, इसलिये संप्रवर्तक बाउंड्रीवाल को बहाल करने तथा पुर्ननिर्माण के लिये अभी भी उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। मूलभूत रूप से अनुमोदित स्वीकृत योजना के सर्वथा अनुसार बाउंड्रीवाल को पुर्ननिर्मित करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आबंटितियों के संघ को सभी सामान्य सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत यथा समादेशित आबंटितियों के संघ के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादन हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा “स्प्रिंग वैली” प्रोजेक्ट अंतर्गत विधिवत् कॉलोनी विकसित की गई है, जिसमें किसी भी विधि, नियम अथवा उपनियम का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास के दौरान स्वीकृत ले-आउट प्लॉन के अनुसार बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था तथा उपरोक्त वर्णित कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् श्री नटवर लाल अग्रवाल द्वारा प्रकरण प्रस्तुत किये जाने पर तहसीलदार, रायगढ़ द्वारा राजस्व प्रकरण क्रमांक-202310040100/बी-121/2022-2023 में पारित आदेश दिनांक 13.10.2023, संशोधित आदेश दिनांक 22.05.2024 के परिपालन में श्री नटवर लाल अग्रवाल को उसकी भूमि जो स्प्रिंग वैली कॉलोनी के पीछे स्थित है, में आवागमन हेतु उपलब्ध कराये जाने का आदेश पारित किया गया एवं सार्वजनिक आवागमन हेतु उपलब्ध कराये जाने का आदेश पारित किया गया एवं उक्त आदेश के परिपालन में न्यायालय तहसीलदार, रायगढ़ द्वारा प्रश्नाधीन दीवार को अवरोध के रूप में निरूपित कर हटाने की कार्यवाही की गई है।

उपरोक्त आदेश पारित होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेश के विरुद्ध अनुविभागीय अधिकारी, रायगढ़ के समक्ष दिनांक 01.04.2024 को अपील भी प्रस्तुत की गई है, जो अनुविभागीय अधिकारी, रायगढ़ के न्यायालय में लंबित है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास के दौरान स्वीकृत ले-आउट प्लॉन के अनुसार बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था तथा उपरोक्त वर्णित कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् तहसीलदार, रायगढ़ द्वारा राजस्व प्रकरण क्रमांक-202310040100/बी-21/2022-2023 में पारित आदेश दिनांक 13.10.2023, संशोधित आदेश दिनांक 22.05.2024 के परिपालन में श्री नटवर लाल अग्रवाल को उसकी भूमि जो स्प्रिंग वैली कॉलोनी के पीछे स्थित है, में आवागमन का मार्ग उपलब्ध कराने हेतु हटाने का आदेश पारित किया गया एवं सार्वजनिक आवागमन हेतु उपलब्ध कराये जाने का आदेश पारित किया गया एवं उक्त आदेश के परिपालन में न्यायालय तहसीलदार, रायगढ़ द्वारा प्रश्नाधीन दीवार को अवरोध के रूप में निरूपित कर हटाने की कार्यवाही की गई है एवं उक्त आदेश के विरुद्ध अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय में विधिवत् अपील भी प्रस्तुत की गई है।

शिकायत की कंडिका-5 का कथन अस्वीकार है। सत्य कथन यह है कि न्यायालयीन आदेशों के तहत प्रश्नाधीन दीवार हटाने की कार्यवाही को आवेदक द्वारा दुर्भावनापूर्वक अनावेदक द्वारा अपकृत्य कारित करना दर्शाते हुये इस

प्राधिकरण के समक्ष दुर्भावनापूर्ण शिकायत की गई है, जबकि प्रश्नाधीन तथ्यों के संबंध में न्यायालयीन कार्यवाही अभी भी सक्षम अपीलीय न्यायालय में न्यायाधीन है एवं उक्त न्यायालयीन आदेश के तहत की गई कार्यवाहियों के संबंध में इस प्राधिकरण के समक्ष आवेदक की शिकायत प्रचलनशील ही नहीं है एवं प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। शिकायत की कंडिका-6 अस्वीकार है। सत्य कथन यह है कि आवेदक द्वारा फर्जी तौर पर बनावटी विडियो रिकार्डिंग की गई है, जबकि प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल का भाग न्यायालयीन आदेश के तहत सक्षम न्यायालय द्वारा हटाया गया है। शिकायत की कंडिका-7 का कथन अस्वीकार है। सत्य कथन यह है कि अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास हेतु स्वीकृत प्लॉन में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन नहीं किया गया है, अपितु कॉलोनी विकास पश्चात् न्यायालयीन आदेश के तहत न्यायालय द्वारा की गई कार्यवाही अंतर्गत बाउंड्रीवाल का भाग हटाया गया है, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय में अपील भी प्रस्तुत की गई है, जिससे यह स्पष्ट है कि कॉलोनी विकास की किसी भी प्रक्रिया में अनावेदक की कोई त्रुटि अथवा दोष नहीं रहा है एवं उसने संपूर्ण नियम एवं कानूनों का पालन करते हुये विधिवत् अपनी जिम्मेदारी का निर्वाह किया गया है। प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल का भाग न्यायालयीन आदेशों के तहत न्यायालय द्वारा हटाया गया है तथा इस कार्यवाही के विरुद्ध अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय के समक्ष अपील भी प्रस्तुत की गई है, जिससे यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष किसी भी प्रकार की कोई झूठी जानकारी अपलोड ही नहीं कराई गई है, बल्कि विधिवत् अपनी जिम्मेदारियों का निर्वाह किया गया है। शिकायत की कंडिका-9 अस्वीकार है। सत्य कथन यह है कि अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास का कार्य पूर्ण किये जाने के पश्चात् समस्त निर्मित कॉलोनी को नगरपालिक निगम, रायगढ़ के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया गया है, जिसके संबंध में दिनांक 02.01.2020 को नगरपालिक निगम, रायगढ़ द्वारा पत्र भी जारी किया जा चुका है। शिकायत की कंडिका-10 का कथन अस्वीकार है। सत्य कथन यह है कि अनावेदक द्वारा विधिवत् कॉलोनी विकास का कार्य संपन्न किया गया है एवं किसी भी विधि, नियम अथवा उपनियम का उल्लंघन नहीं किया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा व्यक्तिगत द्वेषवश अनावेदक के विरुद्ध न्यायाधीन तथ्यों के संबंध में मिथ्या शिकायत की गई हैं, जिसका कोई संबंध अनावेदक द्वारा किये गये कार्य से नहीं है, बल्कि आवेदक द्वारा आरोपित तथ्य का संबंध राजस्व न्यायालय द्वारा पारित आदेश से हैं, जिसके कारण अनावेदक के विरुद्ध आवेदक की शिकायत इस प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य न होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक इस प्राधिकरण से अनावेदक के विरुद्ध किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है एवं उसकी शिकायत प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि “स्प्रिंग वैली” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि रेरा में पंजीयन क्रमांक- PCGRERA210819001022 द्वारा पंजीकृत है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-6 दिनांक 06.10.2022 को रुपये 7,84,600/- में क्रय करते हुये आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14 एवं धारा-17 के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया जा रहा है। अतः प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-14 उल्लंघन दिनांक 27.05.2024 को किये जाने का कथन किया गया है एवं अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट को रहवासियों के सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं किये जाने के संबंध में आवेदन दिनांक 12.05.2026 को प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रस्तुत आवेदन भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की याचना की गई है :-
 - (1) संप्रवर्तक द्वारा बाउंड्रीवाल का पुनर्निर्माण किया जाये,
 - (2) अधिनियम की धारा-17 के अधीन आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जाये।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(1) के विनिश्चयन का आधार :- अनावेदक द्वारा अपने जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास के दौरान स्वीकृत प्लॉन योजना के अनुसार बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था,

जिसे सक्षम न्यायालय, तहसीलदार, रायगढ़ के रायगढ़ द्वारा राजस्व प्रकरण क्रमांक-202310040100/बी-21/2022-2023 में पारित आदेश दिनांक 13.10.2023, संशोधित आदेश दिनांक 22.05.2024 के परिपालन में “स्प्रिंग वैली” कॉलोनी के पीछे स्थित भूमि में आवगमन का मार्ग उपलब्ध कराने हेतु हटाने का आदेश पारित किया गया एवं सार्वजनिक आवागमन हेतु उपलब्ध कराये जाने का आदेश पारित किया गया एवं उक्त आदेश के परिपालन में न्यायालय तहसीलदार, रायगढ़ द्वारा प्रश्नाधीन दीवार को अवरोध के रूप में निरूपित कर हटाने की कार्यवाही की गई है एवं उक्त आदेश के विरुद्ध अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय में विधिवत् अपील भी प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के परिपालन में बाउंड्रीवॉल को हटाया गया है तथा सक्षम न्यायालय के विरुद्ध सक्षम अपीलीय न्यायालय में अपील की भी कार्यवाही की गई। अस्तु प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को बाउंड्रीवॉल पुर्ननिर्माण का निदेश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इस संबंध में आवेदक द्वारा याचित अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है। किंतु स्वीकृत अभिन्यास के परिपालन में अनावेदक द्वारा बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया गया था, क्लोस्ड प्रीमाईस आबंटिती को संप्रवर्तक द्वारा प्रदान की गई, एक महत्वपूर्ण सुविधा थी। जिससे आवेदक आबंटिती वंचित हो रहा है, आवेदक को आबंटन/विक्रय के समय प्रभावशील एवं दर्शित अभिन्यास के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ है। क्योंकि बाउंड्रीवॉल टूटा है, जिससे अनावेदक सुविधा से वंचित हो रहा है, अतः इस संबंध में अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-14(1) के प्रावधान का उल्लंघन होने के फलस्वरूप हो रही क्षति के संदर्भ में आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन फार्म-एन में समुचित क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(2) अधिनियम की धारा-17 के अधीन आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जाए, के विनिश्चयन का आधार :- प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट-“स्प्रिंग वैली”, रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA210819001022 दिनांक 11.09.2020 को पूर्ण हो चुकी है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया जा चुका है। अतः अधिनियम की धारा-11(4)(क)(च) के अधीन अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत आबंटितियों के संगम को विधिवत् मयकनवेयंस डीड सामान्य क्षेत्र के स्वामित्व हस्तांतरण सहित भौतिक कब्जा का हस्तांतरण अनावेदक का दायित्व है, जिसका उल्लंघन अनावेदक द्वारा किया जा रहा है। अतः इस संबंध में आवेदक अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक 45 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा-11(4) के परिपालन में अधिनियम की धारा-17 के अधीन मय रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड सभी सामान्य क्षेत्रों का स्वामित्व हस्तांतरण एवं भौतिक कब्जा तथा अनुरक्षण दायित्व भू-संपदा प्रोजेक्ट "स्प्रिंग वैली" प्रोजेक्ट के रहवासियों के प्रचलित विधि के अधीन रजिस्टर्ड समिती को हस्तांतरित करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष