छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/07/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री अमित अग्रवाल उपस्थित। – अनावेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का आवेदन है कि छ.ग. के रायपुर जिले के ग्राम–जरवाय, हीरापुर, में स्थित ''श्रीराम विहार'' नामक आवासीय कॉलोनी का स्वामी कब्जेदार और डेव्हलपर है। श्रीराम विहार का ले–आउट रायपुर के नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा दिनाँक 16.08.2017 के आदेश द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया था, जिसमें खसरा क्रमांक–228/22, 228/26, 228/57 और 228/58 शामिल है। आवेदक के पास खसरा क्रमांक–228/100 और खसरा क्रमांक–228/96 से 228/99 वाली आस–पास की कृषि भूमि का पूर्ण स्वामित्व और शांतिपूर्ण कब्जा भी है। आवेदक की संपत्तियों की सीमाएँ रायपुर के अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा दिनाँक 15.03.2019 को जारी अधिकारिक सीमांकन आदेश के माध्यम से अंतिम रूप से निर्धारित की गई थी। अनावेदक राज वाटिका नामक भू–संपदा परियोजना के प्रमोटर हैं, जो जरवाय ग्राम में स्थित निकटवर्ती खसरा क्रमांक–15007 पर 9.7800 हेक्टेयर क्षेत्र में फैली हुई है। आवेदक की परियोजना श्रीराम विहार प्राधिकरण में परियोजना पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA 040920001139 के तहत पंजीकृत है। इसके विपरीत अनाावेदक द्वारा बाद में अपनी निकटवर्ती परियोजना राज वाटिका को प्राधिकरण में परियोजना पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	240624001788 के तहत् पंजीकृत कराया गया है। आवेदक क पंजीकरण पूर्ण, निर्बाध स्वामित्व और वैध वैधानिक अनुमोदनों पर आधारित है। वही अनावेदक द्वारा राज वाटिका पंजीकरण इस प्राधिकरण के साथ जान–बूझकर धोखाधड़ी करके प्राप्त किया गया है–विशेष रूप से जाली ले–आउट योजनाएँ अपलोड करके और 18 मीटर की पहुँच सड़क से संबंधित महत्वपूर्ण विवाद को छिपाकर जिसमें अधिनियम की धारा–4 के तहत उनके रेरा पंजीकरण की वैधता ही धूमिल हो गई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। परियोजना राज वाटिका का रेरा पंजीकरण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–7 के तहत् रद्द किया गया। आवेदक की निजी भूमि को पहुँच मार्ग के रूप में उपयोग करते हुय राज वाटिका में भूखण्डों के लिये विज्ञापन या किसी भी आगे के बिक्री समझौते या विक्रय विलेख को निष्पादित करने से तत्काल रोक लगाई जाये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–60 और धारा–61 के तहत् अनावेदक पर झूठी जानकारी प्रदान करने और अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिये अधिकतम दंड लगाया जावे। – अनावेदक द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा शिकायत और साथ ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के तहत संलग्न आवेदन में निहित प्रत्येक आरोप, कथन, अभियोग और संकेत को स्पष्ट और असंदिग्ध रूप से अस्वीकार किया जाता है। यह प्रारंभिक आपत्तियाँ अनावेदक के अधिकारों और मामले की खूबियों पर उनके तर्कों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्रस्तुत की गई है और इसमें कहीं गई या छोड़ी गई कोई भी बात शिकायत में लगाये गये किसी	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भी आरोप की स्वीकृति के रूप में नहीं मानी जायेगी। धोखाधड़ी, जाली दस्तावेज और भीड़ हिंसा के आरोपों को हटाकर देखे तो, शिकायत सारतः राजस्व भूमि के स्वामित्व और सुगमता अधिकार से संबंधित एक निजी विवाद मात्र है, जिसे एक प्रतिद्वंदी पड़ोसी डेव्हलपर द्वारा उठाया गया है। यह एक आपसी सीमा, स्वामित्व और सुगमता अधिकार विवाद है, जिसे अधिनियम की भाषा मे लपेटकर इस प्राधिकरण के समक्ष दबाव बनाने की रणनीति के रूप में प्रस्तुत किया गया है, जिसका अप्रत्यक्ष और बाहरी उद्देश्य वैध रूप से पंजीकृत प्रतिस्पर्धी परियोजना को रोकना और अनावेदक को आवेदक की पड़ोसी भूमि खरीदने के लिये मजबूर करना है, जिस पर आवेदक के अपने अवैध भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी द्वारा पहले ही ध्वस्त कर दिया गया है। ऐसा विवाद और ऐसा उद्देश्य इस प्राधिकरण की योजना, उद्देश्य और क्षमता से पूरी तरह से परे है। आवेदक, अनावेदक की परियोजना ''राज वाटिका'' से पूरी से अपरिचित है। यह स्पष्ट है कि वह न तो आबंटन प्राप्तकर्ता है, न ही बुकिंग आवेदक, न ही आबंटन प्राप्तकर्ता का कोई संघ, न ही स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ, न ही प्रमोटर और न ही राज वाटिका परियोजना का कोई रियल एस्टेट एजेंट है। अपने स्वयं के कथनों के अनुसार आवेदक पूर्णतः अलग और प्रतिस्पर्धी निकटवर्ती कॉलोनी ''श्रीराम विहार'' का स्वामी/डेव्हलपर है। इस प्रकार उसका कोई प्रत्यक्ष संबंध कोई सांठगांठ, कोई उपभोक्ता संबंध नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 के तहत् राज वाटिका परियोजना से हमारा कोई संबंध नहीं है, जिसके संबंध में ही शिकायत दर्ज की जा सकती है। अधिनियम की धारा–31(1) केवल ''किसी पीड़ित व्यक्ति'' को शिकायत दर्ज करने की अनुमति देती है और वह	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भी ''इस अधिनियम या इसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के किसी उल्लंघन या अवहेलना के लिये किसी प्रमोटर आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरूद्ध।'' स्पष्टीकरण में कहा गया है कि ''व्यक्ति'' में आबंटितियों का संघ या पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल है। अधिनियम के अध्याय–III और अध्याय–IV की सुरक्षा योजना सख्ती से प्रमोटर और उसी परियोजना के आबंटितियों के मध्य लागू होती है, यह परियोजना से अपरिचित किसी व्यक्ति की धारा–31(1) का सहारा लेने का अधिकार नहीं देती है। यह प्रश्न कि आवेदक को आवेदन की अधिकारिता नहीं है और माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के अपील क्रमांक–155/2023 मेसर्स वालफोर्ट प्रापर्टीज प्रा.लि. विरूद्ध सालासार वेलफेयर रेसीडेंट एसोसिएशन और अन्य, दिनाँक 20.09.2023 के बाध्यकारी निर्णय स्पष्ट हो चुका है। वालफोर्ट मामले में, माननीय अपीलीय अधिकरण के अध्याय–III और अध्याय–IV पर उद्देश्यपूर्ण व्याख्या के सिद्धांत को लागू करते हुये यह माना कि अधिनियम के अंतर्गत कार्य, कर्तव्य और अधिकार केवल एक ही परियोजना के प्रवर्तक और आबंटितियों के बीच ही लागू होते हैं और परियोजना में उपरोक्त उल्लंघन या उल्लंघन तथा उसी परियोजना के प्रवर्तक के बीच निकटता होनी चाहिये। ट्रिब्यूनल द्वारा माना गया कि अभिव्यक्ति ''कोई भी पीड़ित व्यक्ति'' हॉलाकि अपरिभाषित है, केवल उसी परियोजना के व्यक्ति को शामिल करता है, जिसे शिकायत हुई है और किसी अन्य परियोजना का प्रमोटर, आबंटनकर्ता या आबंटनकर्ताओं का संघ ''किसी भी पीड़ित व्यक्ति'' के दायरे में नहीं आता है और धारा–31(1) के तहत् शिकायत नहीं कर सकता है। तद्नुसार माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा वालफोर्ट	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– | प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मामले में स्पष्ट रूप से यह माना गया कि ऐसे शिकायत को मुकदमा प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है, छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–35(1) के साथ धारा–31(1) को पढ़ते हुये, जो केवल ''मुकदमा दायर करने का अधिकार रखने वाले किसी भी पीड़ित व्यक्ति'' को फार्म–एम में शिकायत दर्ज करने की अनुमति देता है और यह माना गया कि अधिनियम की धारा–31(1) पड़ोसी परियोजना के प्रमोटर पर लागू नहीं होती है। शिकायत को सुनवाई योग्य नहीं माना गया और रेरा द्वारा पारित निषेधाज्ञा को रद्द कर दिया गया और आवेदक पर लागत लगाई गई। वालफोर्ट का निर्णय वर्तमान मामले पर और भी अधिक बलपूर्वक लागू होता है। वहाँ आवेदक कम से कम निकटवर्ती परियोजना के आबंटितियों का एक संघ था, फिर भी उसे ''पीड़ित व्यक्ति'' का दर्जा न रखने वाला और मुकदमा प्रस्तुत करने का अधिकार न रखने वाला अजनबी माना गया था। यहाँ आवेदक किसी परियोजना का आबंटिती या आबंटितियों का संघ भी नहीं है, वह निकटवर्ती कॉलोनी का प्रतिद्वंदी प्रमोटर/मालिक डेव्हलपर है। यदि निकटवर्ती परियोजना के आबंटितियों का संघ अधिकारहीन अजनबी है, तो निकटवर्ती कॉलोनी का प्रतिद्वंदी प्रमोटर निस्संदेह राज वाटिका परियोजना से पूरी तरह अजनबी है, ''किसी भी पीड़ित व्यक्ति'' की परिभाषा से बिल्कुल बाहर है और वर्तमान शिकायत को बनाये रखने का उसे जरा भी अधिकार नहीं है। वर्तमान मामले में कथित उल्लंघन राज वाटिका परियोजना से संबंधित बताया गया है, जिसका आवेदक स्पष्ट रूप से आबंटन प्राप्तकर्ता नहीं है और आवेदक द्वारा अपनी भूमि के लिये दावा की गई सुरक्षा श्रीराम विहार परियोजना से संबंधित है, जिसके अनावेदक स्पष्ट रूप से प्रवर्तक नहीं है, इसलिये कथित उल्लंघन और परियोजना के संबंध में आवेदक की क्षमता के बीच अपेक्षित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	''निकटता'' पूरी से अनुपस्थित है। वालफोर्ट के बाध्यकारी निर्णय के अनुसार धारा–31(1) लागू नहीं होती, आवेदक का कोई अधिकार नहीं है और केवल इसी आधार पर आवेदक को प्रारंभिक स्तर में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। उपर्युक्त बातों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना शिकायत क संपूर्ण ढांचा एक ही विवादित और पूरी तरह से अप्रमाणित दावे पर आधारित है कि विवादित 18 मीटर सड़क सुगमता अधिकार का मामला है, जिसका निर्धारण केवल विधिवत गठित दीवानी/राजस्व कार्यवाही में विस्तृत दलीलों और साक्ष्यों के आधार पर किया जा सकता है और जो छ.ग. भूमि राजस्व संहिता, 1959 के अंतर्गत सक्षम दीवानी न्यायालय और राजस्व न्यायालयों के अनन्य अधिकार क्षेत्र में आता है। यह मुद्दा भी वालफोर्ट मामले में पहले ही तय हो चुका है। माननीय ट्रिब्यूनल द्वारा यह माना गया कि रेरा पहुँच मार्ग के अधिकार को लेकर ऐसे अंतर परियोजना विवाद का समाधान नहीं कर सकता। ट्रिब्यूनल द्वारा पुष्टि की गई कि भूमि का स्वामित्व और सुगमता का अधिकार सिविल न्यायालय का अनन्य विषय है। यह प्राधिकरण सक विधि द्वारा गठित संस्था है, जिसे सीमित विनियामक क्षेत्राधिकार प्राप्त है। यह पूर्ण क्षेत्राधिकार वाला दीवानी न्यायालय नहीं है और न ही इसे स्वामित्व की घोषणा करने, प्रतिद्वंदी दावेदारों के बीच राजस्व भूमि के आपसी का निर्णय करने, मार्ग के अधिकार के अस्तित्व या सीमा का निर्धारण करने या राजस्व सीमांकन की पुष्टि या निरस्त करने का अधिकार है। ऐसी ही निर्णय प्रक्रिया की मांग करने वाली यह शिकायत इस प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है और इस अतिरिक्त आधार पर खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक के दावे का मूल आधार दिनाँक 15.03.2019 के राजस्व सीमांकन की वैधता और परिणामस्वरूप सड़क का स्वामित्व रायपुर के माननीय अतिरिक्त कलेक्टर की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर

प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अदालत में लंबित पुनरीक्षण मामला क्रमांक–20260311 3000009/ए–12/2025–2026 का प्रत्यक्ष विषय है, जिसमें दिनाँक 13.03.2026 का यथास्थिति का अंतरिम आदेश लागू है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा कथित तौर पर दिनाँक 11.03. 2026 को इन्हीं आरोपों पर पुलिस में शिकायत दर्ज कराई गई है, जिसमें ''जाली दस्तावेज'' और ''अतिक्रमण'' का निराधार है और प्रमाणित दावा किया गया है और उसने दुर्भावनापूर्ण इरादे से संयुक्त निदेशक, नगर तथा ग्राम नियोजन, नगर आयुक्त और जिला कलेक्टर के समक्ष अनावेदक के ले–आउट को रद्द करने की मांग करते हुये अभ्यावेदन भी दालिख किये गये हैं। तथ्य और कानून से संबंधित समान प्रश्न पहले से ही कम से कम तीन अन्य मंचों पर विचाराधीन है। उपरोक्त के बावजूद आवेदक द्वारा शिकायत के पैराग्राफ–7 में जान–बूझकर और झूठा दावा किया गया है कि मामला किसी भी न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है। फार्म–एम द्वारा यह घोषणा स्पष्ट रूप से झूठी है और आवेदक के अपने कथनों और अनुलग्नकों के विपरीत है। यह तथ्यों को छिपाने और इस प्राधिकरण को गुमराह करके आदेश प्राप्त करने का प्रयास है और यह स्वयं आवेदक की याचिका को खारिज करने के लिये पर्याप्त है। विशेष रूप से सीमांकन पुनरीक्षण का लंबित होना अनावेदक को परस्पर विरोधी निष्कर्षों और पूर्वाग्रहों के गंभीर जोखिम में डालता है। इससे यह बात पुष्ट होती है कि विवाद दीवानी प्रकृति का है और वर्तमान मामला मात्र अनावेदक को परेशान करने और उस पर दबाव डालने का एक बाद का विचार है, जिसका कोई आधार या योग्यता नहीं है। यह आरोप कि अनावेदक द्वारा आदेश दिनाँक 03.10.2023 के तहत नगर एवं ग्रामीण नियोजन ले–आउट की स्वीकृति जाली और छेड़छाड़ किये गये नक्शों के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आधार पर प्राप्त की गई, का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। किसी भी स्थिति में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा दी गई स्वीकृति की सत्यता, प्रामणिकता या वैधता को चुनौती देने का अधिकार नगर तथा ग्राम निवेश विभाग और उसके वैधानिक पदानुक्रम के समक्ष है, जहाँ आवेदक द्वारा पहले ही शिकायत दर्ज कराई गई है, न कि इस प्राधिकरण के समक्ष। जब तक उक्त स्वीकृति वैध है और न तो वापस ली गई है और न ही रद्द की गई है, तब तक इसे वैध माना जाता है और प्राधिकरण किसी प्रतिद्वंदी डेव्हलपर के अनुरोध पर इस पर अपील नहीं कर सकता। बिना किसी पूर्वाग्रह के और प्राधिकरण द्वारा इस पर किसी भी प्रकार निर्णय आमंत्रित किये बिना वालफोर्ट में स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण के पक्ष में पहुँच मार्ग के उपयोग के लिय किसी प्रकार की सहमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र का अभाव था। अभिलेख के अनुसार जिस विकास और बिक्री की शिकायत की जा रही है, उससे काफी पहले आवेदक द्वारा स्वयं उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में अनावेदक के पक्ष में लिखित अनापत्ति प्रदान की गई थी, जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया था। इस प्रकार की सहमति का विलंबित खंडन, जो पहली बार 2026 में सामने आया है, एक बेईमानी भरा बाद का विचार है, जिसे एक ऐसे सहमति विवाद को जन्म देने के लिये गढ़ा गया है, जहाँ वास्तव में कोई विवाद नहीं है। किसी भी स्थिति में ऐसे अनापत्ति/सहमति का अस्तित्व, वास्तव दायरा, वैधता और कथित वापसी तथ्य, अनुबंध और सुगमता के विवादित प्रश्न हैं, जिनका निर्णय केवल सक्षम सिविल न्यायालय के पास है, न कि इस प्राधिकरण के पास, जैसा कि वालफोर्ट में कहा गया है, जो न तो ऐसे विवाद का समाधान कर सकता है और न ही सहमति दस्तावेज की जांच कर सकता है। मांगी गई	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	राहतें इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है। अनावेदकगण को वैकल्पिक कानूनी रूप से वैध पहुँच मार्ग सुरक्षित करने और संशोधित ले–आउट योजना प्रस्तुत करने के निर्देश देने वाली प्रार्थनाएँ योजना और राजस्व प्राधिकारियों से संबंधित है, न कि रेरा से, यह प्राधिकरण किसी परियोजना की पुनर्योजना नहीं बन सकता है या किसी तीसरे पक्ष की भूमि पर मार्ग का अधिकार सृजित/सुरक्षित नहीं कर सकता है। इसके अतिरिक्त नामित बैंक खाते को फ्रीज करने और सभी बिक्री पर पूर्ण रोक लगाने की अंतरिम राहतें कठोर और असंगत है, और अनावेदकगण के निर्दोष आबंटितियों पर अपरिवर्तनीय पूर्वाग्रह पैदा करेगी, जिनके नामित खाते में जमा धन अधिनियम की धारा–4(2)(I)(डी) के तहत परियोजना के पूरा होने के लिये वैधानिक रूप से आरक्षित है। अधिनियम की धारा–35 के तहत आवेदक भ्रामक और समय से पहले किया गया है। धारा–35 प्राधिकरण को अपनी स्वयं की जांच में सहायता के लिये एक सक्षम शक्ति प्रदान करती है, यह किसी आवेदक को किसी वास्तुकार द्वारा व्यापक ''स्वतंत्र जांच'' कराने का अधिकार नहीं देती है, विशेष रूप से स्वामित्व और दिनाँक 13.03.2026 के यथास्थिति आदेश द्वारा संरक्षित है। इस प्रकार का आदेश देना अनुचित है। जांच का उद्देश्य इस मंच को राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को दरकिनार करने और उस पर पूर्वव्यापी प्रभाव डालने के लिये उपयोग करने की अनुमति देना होगा। शिकायत का वास्तविक उद्देश्य पूरी तरह से अधिनियम के दायरे से बाहर है। आवेदक द्वारा स्वयं अनावेदक की परियोजना से सटी भूमि पर लागू कानूनों और प्रतिबंधों का उल्लंघन करते हुये अवैध निर्माण अनाधिकृत भूखण्ड निर्माण किया गया था और उक्त अवैध निर्माण को सक्षम प्राधिकारी द्वारा हटा दिया गया था। इस कार्रवाई से आहत होकर और अपने नुकसान की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भरपाई के लिये आवेदक विभिन्न और निरंतर तरीकों से अनावेदकगण पर उक्त सटी हुई भूमि को उससे खरीदने के लिये दबाव डाल रहा है और अनावेदक के इंकार के बाद ही वर्तमान शिकायत सार्वजनिक नोटिस पुलिस शिकायत और विभिन्न अभ्यावेदनों की दबाव के सुनियोजित साधनों के रूप में इस्तेमाल किया गया है। यह मूल रूप से जबरन खरीद करवाने के लिये इस्तेमाल किया गया एक दबाव का साधन है और अनापत्ति/सहमति से झूठा इंकार इसी योजना का अभिन्न अंग है। जो आवेदक बेईमानी से मामले के लंबित न होने की झूठी घोषणा करके समानांतर कार्यवाही को छिपाकर और किसी अनुचित और बाहरी मकसद से वैधानिक प्राधिकरण के पास जाता है, वह किसी भी राहत यहाँ तक कि अंतरिम राहत का भी हकदार नहीं है और शिकायत को प्रारंभिक चरण में ही भारी जुर्माने के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। – प्रकरण में आवेदक के आवेदन, अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति का अध्ययन किया गया एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। – भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 का उद्धरण निम्नानुसार है :– ''(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्पष्टीकरण–इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए। आवेदक प्राधिकरण में पंजीकृत राजवाटिका भू–संपदा प्रोजेक्ट का कोई आबंटिती अथवा संप्रवर्तक अथवा रहवासियों के एसोसियेशन का सदस्य नहीं है, अतः आवेदक को अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत करने की अधिकारिता नहीं है, न ही आवेदक स्पष्ट किया गया है कि अनावेदक द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट राज वाटिका के लिये अधिनियम के किस प्रावधान का किस प्रकार उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा विधिवत् प्रक्रिया का पालन करते हुये भू–संपदा प्रोजेक्ट राजवाटिका का पंजीयन अंतर्गत धारा–5 में किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास को प्रश्नगत करना उचित नहीं है। पहुँच मार्ग, सुगमता का विषय प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है, जबकि पंजीयित प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् अनुमति/स्वीकृति प्रदान की गई है। सुखाचार छ.ग. भू–राजस्व संहिता, 1959 एवं छ.ग. नगरपालिक निगम, 1956 का विचारण विषय है, इसके लिये प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है। अस्तु विधिवत पंजीयित भू–संपदा प्रोजेक्ट राजवाटिका के पंजीयन निरस्त का आवेदन प्राधिकरण को नहीं है। उक्त प्रावधानों के उद्धरण से स्पष्ट है कि आवेदक आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है। यह स्पष्ट है कि वह न तो आबंटन प्राप्तकर्ता है, न ही बुकिंग आवेदक, न ही आबंटन प्राप्तकर्ता का कोई संघ, न ही स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ, न ही प्रमोटर और न ही राज वाटिका परियोजना का कोई रियल	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक– प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03636**

आवेदक :– श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता–स्व. श्री रामकुमार अग्रवाल, द्वारा–प्रोपराईटर मेसर्स श्रीराम विहार, पता–श्री प्यारे लाल अग्रवाल मार्ग, रामसागर पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स राज वाटिका (प्रोजेक्ट–वेदांत वाटिका) पार्टनर, पता–स्वप्निल मेडिकल स्टोर, कटोरा तालाब, सिविल लाईन वार्ड, जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''राजवाटिका'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	एस्टेट एजेंट है। आवेदक निकटवर्ती कॉलोनी ''श्रीराम विहार'' का स्वामी/डेव्हलपर है। इस प्रकार उसका कोई प्रत्यक्ष संबंध कोई सांठगांठ, कोई उपभोक्ता संबंध नहीं है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण में सुनवाई का विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अस्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य	