



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2026-03504

— समक्ष —

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

श्री संजय केशरवानी गुप्ता, पिता—श्री एस.डी. केशरवानी,  
पता—फ्लैट नं.—301, ईशान हाईट्स,  
कोटा रोड, मोहबा बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स एस.आर. कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा—पार्टनर श्री संतोष कुमार अग्रवाल,  
पता—ईशान हाईट्स, ग्राउंड फ्लोर,  
कोटा रोड, मोहबा बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री लोकमान्य साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ईशान हाईट्स”, कोटा, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190221001199

### आदेश

(दिनांक—18/05/2026)

आवेदक श्री संजय केशरवानी गुप्ता, पिता—श्री एस.डी. केशरवानी, पता—फ्लैट नं.—301, ईशान हाईट्स, कोटा रोड, मोहबा बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के माध्यम से 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 अनावेदक द्वारा आवासीय प्रयोजनों के लिये बहुमंजिला भवन के निर्माण हेतु विभिन्न अनुमतियाँ प्राप्त की गई है और रायपुर के महोबा बाजार स्थित कोटा रोड पर “ईशान हाईट्स” के निर्माण हेतु रेरा पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA190221001199 प्राप्त की गई है। 1242 वर्गफुट क्षेत्रफल वाले 3बी.एच.के. फ्लैटों के बिक्री हेतु एक ब्रोशर भी प्रकाशित किया गया और आम जनता के मध्य वितरित किया गया था। इसके लिये रायपुर नगर निगम के नगर तथा ग्रामीण नियोजन विभाग और रेरा द्वारा विभिन्न अनुमतियाँ प्रदान की गई है,

जो रेरा पोर्टल पर उपलब्ध नहीं है। आवेदक द्वारा क्षेत्र का निरीक्षण किया गया है और अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों के आधार पर अनावेदक से ब्लॉक-1, फ्लैट क्रमांक-301 ईशान हाइट्स, कोटा रोड, महोबा बाजार, रायपुर स्थित फ्लैट को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा खरीदा है, साथ ही निर्मित भवन के ब्लॉक-1 के भूतल पर कार पार्किंग भी खरीदी है। उपर्युक्त परियोजना स्थल योजना में अनावेदक द्वारा 2 ब्लॉकों में निर्मित भवन के चारों ओर 6 मीटर का ड्राइववे है और ब्रोशर में दी गई सामग्री विनिर्देशन द्वारा आवेदक को इसे खरीदने के लिये प्रभावित किया गया है।

अनावेदक द्वारा भवन के निवासियों के लिये आरक्षित 6 मीटर चौड़ी ड्राइववे में कार पार्किंग आबंटित करके उस पर अतिक्रमण करना प्रारंभ कर दिया गया है, जिसका आवेदक द्वारा विरोध किया गया था, इसलिये अनावेदक द्वारा आवेदक की आपत्ति का खंडन करने के लिये पुलिस में शिकायत दर्ज कराई गई थी, परन्तु पुलिस द्वारा आज दिनांक तक अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्रवाई नहीं की गई। आवेदक द्वारा निम्नलिखित शिकायत की गई है :- मुख्य दरवाजे को छोड़कर, ब्रोशर में उल्लेखित अनुसार बाकी सभी दरवाजों में साल की लकड़ी के फ्रेम नहीं है। ड्राइववे के भीतर कार पार्किंग के आबंटन के कारण ड्राइववे की चौड़ाई 6 मीटर कम कर दी गई है। अनावेदक द्वारा आवेदक को मौखिक रूप से कार पार्किंग आबंटित की गई है और कोई उचित स्थान आबंटित नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्राधिकरण से निवेदन है कि अनावेदक को ब्रोशर में उल्लेखित 6 मीटर चौड़े ड्राइववे को बनाये रखने का निर्देशित किया जावे। अनावेदक को उत्पीड़न के लिये मुआवजे के तौर पर रुपये 05 लाख का मौद्रिक भुगतान करने का आदेश दिया जाये और साथ ही मामले का दंडात्मक खर्च भी लगाये जाये।

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 बाबत 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदन की कंडिका-1 में किये गये कथन आवेदक के संबंध में निजी जानकारी के संबंध में सूचना के अभाव के कारण अस्वीकार है। आवेदन की कंडिका-3 में किये गये कथन असत्य, मिथ्या एवं बनावटी होने से अस्वीकार है। वास्तविकता यह है कि प्राधिकरण उक्त परिवाद को सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं रखता है। यह स्वीकृत है कि अनावेदक ग्राम एवं नगर निवेश विभाग, रायपुर सहित

सक्षम प्राधिकारियों से सभी आवश्यक अनुमतियाँ एवं अनुमोदनों को प्राप्त किया गया है तथा प्राधिकरण के अंतर्गत प्रोजेक्ट को विधिवत् पंजीकृत किया गया है। ब्रोशर के स्वरूप में संकेतक एवं अनुमोदनों तथा वास्तविक स्थल दशाओं के अधीन था, जिसे स्पष्ट रूप से प्रकट किया गया था। यह स्वीकृत है कि आवेदक द्वारा पूर्ण निरीक्षण एवं समाधान के बाद पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा ईशान हाईट्स में प्लैट नं.-301 ब्लॉक-1 में खरीदा था। आवेदक स्वेच्छापूर्वक शर्तों एवं निर्बंधनों को स्वीकार किया गया है तथा विक्रय विलेख के निष्पादन के समय कोई आपत्ति नहीं उठायी गई थी। यह अस्वीकार है कि आवेदक किसी तरह से भ्रमित हो गया था। ड्राइववे तथा सामान्य क्षेत्रों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत ले-आउट नक्शा के सर्वथा अनुरूप संनिर्मित किया गया था। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि कार पार्किंग में कोई अतिक्रमण या गैरकानूनी आबंटन हुआ है। कार पार्किंग व्यवस्था स्वीकृत नक्शा एवं नगर निगम मानकों के सर्वथा अनुरूप किया गया है। पुलिस परिवाद को प्रस्तुत करने के संबंध में अभिकथन असंगत एवं भ्रान्त धारणा पर आधारित है। यह अस्वीकार किया जाता है कि भौतिक विशिष्टताओं में कोई विचलन है। मामूली भिन्नताएँ यदि कोई हो, तो कानून के तहत अनुमेय है और प्लैट की गुणवत्ता या उपयोगिता को प्रभावित नहीं करती है। यह अस्वीकार किया जाता है कि ड्राइववे को छोटा किया गया है। पार्किंग उपलब्धता और स्वीकृत योजनाके अनुसार प्रदान की गई है। पंजीकृत दस्तावेजों में उल्लेखित पार्किंग के अलावा किसी भी प्रकार की विशेष पार्किंग का लिखित रूप में वादा नहीं किया गया था। अनावेदक, आवेदक द्वारा मांगी गई किसी भी राहत के हकदार होने से इंकार किया जाता है। रूपये 05 लाख के मुआवजे की मांग मनमानी, अत्यधिक और बिना किसी कानूनी आधार के हैं। अनावेदक द्वारा न तो उत्पीड़न किया गया है और न ही रेरा अधिनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को झूठी और निराधार मानते हुये खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया 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 :-** आवेदक ईशान हाईट्स भू-संपदा प्रोजेक्ट जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA190221001199 द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है तथा जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, में फ्लैट नंबर-301, ब्लॉक -01 क्रय कर अधिवास करते हुए आबंटिती है। यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के फलस्वरूप आवेदन/परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा दिनांक 03.10.2023 को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख द्वारा क्रय कर अधिवास किया जा रहा है एवं आवेदक द्वारा दिनांक 30.01.2026 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय-सीमा अवधि तीन वर्ष के भीतर शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक को यह निर्देश दिया जाए कि 06 मीटर ड्राईव वे जो कि ब्रोशर में प्रदर्शित किया गया है, वह उपलब्ध कराए तथा 5,00,000/- रुपये की क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में 06 मीटर चौड़ा ड्राईव वे अंकित है। दिनांक 15.04.2026 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन की वांछा की गई कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित 06 मीटर ड्राईव वे के संबंध में प्रतिवेदन दिया जाए। कमिश्नर नियुक्त में होने वाले व्यय अनावेदक पक्ष द्वारा वहन किया जाएगा। दिनांक 27.04.2026 को कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन दिया गया, जिसे उभय पक्ष को उपलब्ध कराते हुए दिनांक 04.05.2026 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, जिसमें 06 मीटर ड्राईव वे विवाद बिंदु पर निम्नानुसार प्रतिवेदन दिया गया :-

“During site inspection, it was observed that the driveway width, measured from the column line to parking/boundary edge, is generally 6.0 meters at certain location. However, the available width varies along the driveway, At turning location, near the clubhouse and near transformer area. The measured width was ranging between 4.5 meters to 6.0 meters.”

कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर में दर्शाए अनुरूप 06 मीटर ड्राईव वे की सुविधा आवेदक को प्रदान करने में असमर्थ रहा है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया गया है, जिससे आवेदक को क्षति हो रही है। अतः आवेदक अधिनियम की धारा-71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की पात्रता रखता है। आवेदक अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष फार्म-एन में आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

दिनांक 15.04.2026 को अनावेदक द्वारा प्राधिकरण को बताया गया कि अनावेदक के पास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं है, अतः आवेदक विकास अनुज्ञा/अभिन्वास स्वीकृति प्रदाता प्रदान करने वाले सक्षम प्राधिकारी के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक 15 दिवस के भीतर कमिश्नर नियुक्ति में होने वाले व्यय 11,800/- रूपये कमिश्नर को भुगतान करें।
  2. आवेदक को इस स्तर पर अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है। आवेदक प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा-71 के तहत फार्म-एन में आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष