

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक —

प्रकरण क्रमांक— N-PRO-2026-00027

आवेदक : श्री कृष्णा चंद वर्मा, पिता—स्व. श्री हरदेव वर्मा, पता—एफ—20, राजधानी विहार कॉलोनी सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री अशोक खेमका एवं श्री प्रणय खेमका (मेसर्स सूर्यालैण्ड डेव्लपर्स) पता—सत्यानारायण धर्मशाला, स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट — “अवंती ऐलीगेन्स”, पता—सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/09/2026	— प्रकरण प्रस्तुत। — प्रकरण का अवलोकन किया गया। — आवेदक द्वारा भू-संपदा(विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 सहपठित धारा—71 के तहत अनावेदक के विरुद्ध क्षतिपूर्ति दिलाने हेतु निर्धारित प्ररूप 'N'(Form-N) में परिवाद प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में प्राप्त दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अवलोकन पश्चात् पाया गया कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य मकान निर्माण कार्य हेतु वर्ष 2005 में अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त मकान का भौतिक आधिपत्य (कब्जा) आवेदक को माह अक्टूबर 2007 में सौंपा जा चुका है। आवेदक द्वारा उक्त परिवाद मुख्य रूप से अधिनियम की धारा 14(1) एवं धारा 14(2) के उल्लंघन हेतु प्रस्तुत किया गया है, जिसके मुख्य बिंदु निम्नानुसार हैं :— 1. अनावेदक बिल्डर द्वारा अनुबंध के समय आवेदक को उपलब्ध कराई गई ड्राइंग तथा सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत अभिन्यास (Sanctioned Plan) के विपरीत जाकर निर्माण किया गया। आवेदक को इस विसंगति की जानकारी लगभग 4 वर्ष पूर्व प्राप्त हुई। 2. अनावेदक द्वारा आवेदक के प्लॉट क्षेत्र की सीमा के भीतर एक कॉलम (पिलर) खड़ा किया गया है, जो समीपस्थ मकान क्रमांक एफ—21 के खुले बालकनी/पोर्च को संरचनात्मक आधार प्रदान करता है। स्लैब का कुछ हिस्सा आवेदक के प्लॉट के क्षेत्र में आ रहा है एवं कुछ हिस्सा उसके दक्षिणी	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक —

प्रकरण क्रमांक— N-PRO-2026-00027

आवेदक : श्री कृष्णा चंद वर्मा, पिता—स्व. श्री हरदेव वर्मा, पता—एफ—20, राजधानी विहार कॉलोनी सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री अशोक खेमका एवं श्री प्रणय खेमका (मेसर्स सूर्यालैण्ड डेव्हलपर्स) पता—सत्यानारायण धर्मशाला, स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट — “अवंती ऐलीगेन्स”, पता—सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दिवार पर भी आ रहा है। उक्त स्लैब के ऊपर निर्माण दिवाल का निर्माण भी आवेदक के प्लॉट क्षेत्र में आ रहा है। 3. अनावेदक द्वारा नगर पालिक निगम रायपुर को प्रस्तुत पत्र में आवेदक के मकान की दक्षिणी मुख्य दीवार को साझा दीवार घोषित किया गया है। वस्तुतः अनुबंध, नक्शे अथवा ड्राइंग में किसी भी कॉमन वॉल का कोई उल्लेख या सहमति नहीं है। आवेदक के संपूर्ण मकान का लोड इसी दक्षिणी दीवार पर निर्भर है यदि F-21 का स्वामी इसे साझा दीवार मानकर तोड़ता है, तो आवेदक का पूरा मकान ढहने का प्रत्यक्ष जोखिम उत्पन्न हो जाएगा। 4. आवेदक के अनुसार उक्त निर्माण कृत्य भू-संपदा अधिनियम की धारा-14(1) एवं धारा-14(2) का स्पष्ट उल्लंघन है। <u>चाहा गया अनुतोष क्षतिपूर्ति विवरण (Relief Sought):</u> (क) आवेदक द्वारा परिवाद में अनावेदकगण से रुपये 4,50,000 /— चार साल से मानसिक उत्पीड़न, तनाव, स्वस्थ में गिरावट एवं उसके द्वारा किये गए खर्च, प्रयास एवं समय के लिए क्षतिपूर्ति के रूप में मांगे हैं। (ख) रुपये 40,000 /— उसके द्वारा नियमितीकरण कराने के लिए किये गए खर्च, प्रयास एवं समय के लिए क्षतिपूर्ति के रूप में मांगे हैं। (ग) रुपये 5,60,000 /— उक्त उल्लेखित उल्लंघनों एवं बिल्डर द्वारा किये गए पत्राचार के लिए क्षतिपूर्ति के रूप में मांगे हैं। <u>अभिलेखों का परीक्षण :-</u> कब्जे का समय आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अनुबंध वर्ष 2005 में हुआ था तथा आवेदक द्वारा मकान का कब्जा माह	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक —

प्रकरण क्रमांक— N-PRO-2026-00027

आवेदक : श्री कृष्णा चंद वर्मा, पिता—स्व. श्री हरदेव वर्मा, पता—एफ—20, राजधानी विहार कॉलोनी सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री अशोक खेमका एवं श्री प्रणय खेमका (मेसर्स सूर्यालैण्ड डेव्हलपर्स) पता—सत्यानारायण धर्मशाला, स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट — “अवंती ऐलीगेन्स”, पता—सड्दू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अक्टूबर 2007 में प्राप्त किया गया है। न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष पूर्व प्रकरण न्याय निर्णायक अधिकारी, रेरा के प्रकरण क्रमांक N-PRO-2026-00024 के आदेश दिनांक 16/07/2026 के अनुसार आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-3 में यह कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा नगर निगम से नियमितीकरण करवाया गया है, आवेदक का कथन तर्क के बिंदु विरोधाभासी है एवं एक तरफ आवेदक रेक्टिफाई करने की मांग करता है तथा दूसरी तरफ नियमितीकरण भी आवेदक द्वारा करवाए जाने से स्पष्ट है कि आवेदक को किया गया निर्माण स्वीकार्य है तभी नियमितीकरण करवाया गया है। अन्यथा सक्षम प्राधिकारी से आलोच्य निर्माण को तोड़वाकर तत्समय ही क्षतिपूर्ति के लिए आवेदक द्वारा आवेदन किया जाना था, चूंकि नियमितीकरण स्वतः आवेदक द्वारा करवाया गया है, अतः उसके द्वारा क्षतिपूर्ति की मांग किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अस्तु प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य प्रतीत होती है। प्रथम दृष्टया प्राधिकरण के अभिमत में प्रकरण विचारण योग्य प्रतीत नहीं होता है। तनुसार उचित निर्णय लिए जाने हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी को प्रकरण प्रेषित किया जाए।" In view of above referred order of Authority nothing remains to be adjudicate by this forum- Consequently file be consigned to record room after necessary compliance. आदेश कर खारिज किया गया है। अतः प्रस्तुत तथ्यों, परिस्थितियों एवं प्राप्त दस्तावेजों के आधार पर, यह प्रथम दृष्टया प्रकट होता है कि वर्तमान शिकायत की विषय-वस्तु पहले ही न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा प्रकरण क्रमांक N-PRO-2026-00024 के आदेश दिनांक 16/07/2026 में	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक —

प्रकरण क्रमांक— N-PRO-2026-00027

आवेदक : श्री कृष्णा चंद वर्मा, पिता—स्व. श्री हरदेव वर्मा, पता—एफ—20, राजधानी विहार कॉलोनी
सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री अशोक खेमका एवं श्री प्रणय खेमका (मेसर्स
सूर्यालैण्ड डेव्हलपर्स) पता—सत्यानारायण धर्मशाला, स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट — “अवंती ऐलीगेन्स”, पता—सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निर्णित किया जा चुका है। वर्तमान मामले को नये सिरे से स्वीकार करना और सुनवाई करना इसके अपने ही पूर्व आदेश की अप्रत्यक्ष समीक्षा (Review) के समान होगा जिसके लिए रेरा अधिनियम 2016 के तहत कोई प्रावधान नहीं है। अतः वर्तमान मामला इस स्तर पर प्रथम दृष्टया विचारणीय नहीं पाया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही / — (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / — (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	