



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03632

— समक्ष —

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

श्री संजय कुमार अग्रवाल, पिता—स्व. श्री एल.आर. अग्रवाल,
पता—एम.आई.जी.—1 / 473, हुडको,
शहीद कौशल यादव नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री गणेश वर्मा,
पता—आनंद वाटिका, समृद्धि विहार,
ग्राम—फरी, पोस्ट—बीजभाठा, जिला—बेमेतरा (छ.ग.)
- (2) श्री प्रांजल गौतम,
पता—नयापारा, जिला—बेमेतरा (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शिवम शर्मा, अधिवक्ता अनावेदक क्रमांक—01।

(प्रोजेक्ट—“संकल्प सिटी”, फरी, जिला—बेमेतरा)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270619001001

आदेश

(दिनांक—09 / 07 / 2026)

आवेदक श्री संजय कुमार अग्रवाल, पिता—स्व. श्री एल.आर. अग्रवाल, पता—एम.आई.जी.—1 / 473, हुडको, शहीद कौशल यादव नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—01 ग्राम—फरी, जिला—बेमेतरा (छ.ग.) में स्थित रेरा प्रोजेक्ट “संकल्प सिटी” के प्रमोटर और मालिक है। प्रोजेक्ट का रेरा पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA270619001001 है। अनावेदक क्रमांक—02 संकल्प सिटी में भूखण्डों के विक्रय में सहायता कर रहे थे। अनावेदक क्रमांक—02 आवेदक से संपर्क किया गया और संकल्प सिटी में भूखण्ड खरीदने के लिये राजी किया गया। उनके आग्रह और इस आश्वासन पर कि संकल्प सिटी एक अच्छा निवेश और रहने के लिये एक अच्छी जगह होगी। आवेदक संकल्प सिटी में भूखण्ड खरीदने के लिये

सहमत हो गया। यह सौदा 9 भूखण्डों प्लॉट क्रमांक-110 से 118 कुल क्षेत्रफल 9400 वर्गफीट के लिये रुपये 375/- वर्गफीट की दर से हुआ था। बिक्री समझौते दिनांक 15.03.2023 से स्पष्ट है। वास्तविक माप में क्षेत्रफल 9200 वर्गफुट पाया गया, जिसकी कीमत रुपये 34,50,000/- थी, रुपये 2,11,000/- बैंक खाते में स्थानांतरित किये गये जो अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उपलब्ध कराया गया था अर्थात् बैंक ऑफ इंडिया खाता क्रमांक-392520110000102। केनरा बैंक का चेक क्रमांक- 440986 दिनांक 27.04.2023 राशि 16,75,000/- अनावेदक क्रमांक-01 के पक्ष में अनावेदक क्रमांक-02 को सौंप दिया गया। अनावेदक क्रमांक-02 को रुपये 15,64,000/- नगद सौंपे गये। अनावेदक क्रमांक-02 के दिनांक 28.04.2026 के विवरण को देखे। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार एस.बी.आई. की ब्याज दर सहित संपूर्ण निवेश की वापसी की प्रार्थना करता हूँ। आवेदक मानसिक उत्पीड़न और परियोजना के विफलता के लिये रुपये 05 का मुआवजा दिलायी जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय रुपये 01 लाख दिलाये जाने की मांग की गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-01 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक के द्वारा मौजा ग्राम-फरी, जिला-बेमेतरा (छ.ग.) में अनावेदक क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट में जो प्राधिकरण के द्वारा विधिवत् पंजीकृत रहा है। अनावेदक क्रमांक-01 से उपरोक्त भूमि वर्ष 2023 में खरीद कर आवेदक द्वारा भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया है। इस प्रकार प्रतिफल राशि के विरुद्ध स्वामित्व व कब्जे का अंतरण वर्ष 2023 में आवेदक को किया गया है। आवेदक को 9200 वर्गफीट भूमि रुपये 375/- प्रति वर्गफीट की दर से विक्रय कर रुपये 34,50,000/- प्रतिफल अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त किया गया है। विक्रय की गई भूमि की परियोजना रेरा में पंजीकृत परियोजना होकर नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से अनुमोदन एवं डायवर्सन उपरांत कॉलोनी विकास की अनुमति प्राप्त करने के उपरांत विक्रय की गई है।

वर्ष 2024 में व्यवसाय में हानि एवं अन्य व्यक्तिगत कारणों से प्राधिकरण में पंजीकृत अनावेदक क्रमांक-01 का प्रोजेक्ट संकल्प सिटी पंजीयन क्रमांक-PCGRERA270619001001 का सरेंडर/निरस्तीकरण की कार्यवाही के अग्रसरण संबंधित क्रेताओं के लिये सार्वजनिक आम सूचना का प्रकाशन अनावेदक

क्रमांक-01 की ओर से प्रकाशित करवाया गया था, जिसके अंतर्गत यदि किसी क्रेता/आम जनता को उपरोक्त निरस्तीकरण की प्रक्रिया के संबंध में कोई दावा आपत्ति हो, तो 15 दिवस के भीतर दावा आपत्ति आमंत्रित की गई थी, उपरोक्त दावा आपत्ति की प्रक्रिया के दौरान आवेदक की ओर से कोई दावा आपत्ति दाखिल नहीं की गई थी। उपरोक्त ग्राम-फरी और उपरोक्त परियोजना क्षेत्र को प्रत्यक्ष प्रभावित करते हुये शासन द्वारा प्रस्तावित मार्ग चोरभट्टी, फरी, खिलोरा, ओटेबंध, कंतेली, बहुनवागांव, लोलेसरा बैजी जो कि जिला-बेमेतरा से 02 लेन बायपास, कवर्धा बेमेतरा राष्ट्रीय राजमार्ग 30 के ग्राम-चोरभट्टी जंक्शन से बैजी जंक्शन तक 16 किलोमीटर का प्रस्तावित मार्ग निर्माण हेतु कार्यालय कलेक्टर द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.04.2026 के जरिये ग्राम-फरी में भी आगामी आदेश पर्यन्त क्रय-विक्रय, नामांतरण, बटवारा, व्यपवर्तन, निजी निर्माण कार्य एवं अन्य लाभप्रद कार्यों पर तत्काल प्रभाव से रोक लगाई जा चुकी है। उपरोक्त भू-अर्जन आदेश से वादग्रस्त भूमि सीधे प्रभावित है और इससे होकर उपरोक्त मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त शासन का आदेश अनावेदक क्रमांक-01 पर बंधनकारी है, जिस पर अनावेदक क्रमांक-01 का कोई नियंत्रण नहीं है, जो कि फोर्स मेजर/शासकीय बाध्यकारी आदेश के अंतर्गत आने वाली परिस्थिति है, जिसके चलते आवेदक की भूमि वापस प्राप्त कर, प्रतिफल की अदायगी की प्रक्रिया वर्तमान में विधिवत् नहीं की जा सकेगी, क्योंकि क्रय-विक्रय नामांतरण/निर्माण कार्य पर संपूर्ण प्रभावित क्षेत्र पर उपरोक्त पाबंदी लागू है। अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा वर्ष 2024 में परियोजना के निरस्तीकरण की प्रक्रिया के दौरान जो आम सूचना प्रकाशित की गई थी और जिन व्यक्तियों द्वारा उपरोक्त संबंध में दावा प्रस्तुत किया गया था, उनमें से कुछ क्रेताओं जैसे उमा कुशवाहा तथ भोलाराम चन्द्राकर के द्वारा उपरोक्त प्रोजेक्ट में अपनी भूमि के संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 से इकरारनामा कर, अनापत्ति जारी किया गया था। वर्तमान आवेदक के साथ भी अनावेदक क्रमांक-01 खरीदे गये भूमि के संबंध में प्रतिफल राशि हेतु राजी है, परन्तु वर्तमान में उपरोक्त वापसी अंतरण का निष्पादन श्रीमान जिलाधीश, बेमेतरा के उपरोक्त अधिग्रहण आदेश से प्रभावित भूमि होने से वर्तमान में उपरोक्त रोक के प्रभाव में रहने तक निष्पादन किया जाना संभव नहीं है। उपरोक्त अधिग्रहण की प्रक्रिया कुछ महीनों में संपन्न हो जाने की प्रत्याशा है, जिसके उपरांत भूमि की वापसी के आधार पर अनावेदक क्रमांक-01 आवेदक को प्रतिफल की राशि अदा करने तैयार है। अनावेदक क्रमांक-01 उपरोक्त परिवाद का निराकरण सद्भावनापूर्वक करना चाहता है, परन्तु वर्ष 2024 में विधिवत् दावा आपत्ति आमंत्रित करने के पश्चात् आवेदक द्वारा कोई दावा आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई थी। जबकि अनावेदक क्रमांक-01 स्थापित विधिक प्रक्रिया अनुसार उपरोक्त प्रोजेक्ट के निरस्तीकरण हेतु सार्वजनिक

आम सूचना प्रकाशित करवाया गया था तथा वर्तमान में भू-अर्जन के संबंध में जारी आदेश अनावेदक क्रमांक-01 पर बंधनकारी है, ऐसी दशा में आवेदक द्वारा मांग की जा रही हर्जाना राशि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा न्यायहित एस.बी.आई के दर पर ब्याज की राशि देने भी तैयार है। भू-अर्जन आदेश की प्रक्रिया कुछ महीनों में संपन्न होने के उपरांत तत्काल ही अनावेदक क्रमांक-01 एकमुश्त सेटलमेंटर प्रतिफल की राशि एवं एस.बी.आई. की साधारण ब्याज दर मिलाकर एकमुश्त सेटलमेंट के लिये राजी है। ऐसी दशा में अंतरिम आदेश के संबंध में आवेदक की मांग को निरस्त किया जाना न्यायोचित होगा।

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 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि "संकल्प सिटी", भू-संपदा प्रोजेक्ट के रूप में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA270619001001 पंजीकृत था। जो कि वर्तमान में प्रकरण क्रमांक-SM-EXP-2024-02486 में पारित आदेश द्वारा डि-रजिस्टर्ड हो गया है। अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक था एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में दिनांक 27.04.2023 को निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा प्लॉट नंबर-114, 115, 116, 117, 118, 110, 111, 112, 113 विक्रय 18,86,000/- रुपये में क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा संव्यवहार के दौरान आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध होने के कारण प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा का विक्रय विलेख आवेदक के पक्ष में दिनांक 27.04.2023 को निष्पादित हुआ है एवं आवेदक द्वारा दिनांक 23.04.2026 को अनावेदक के विरुद्ध आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय-सीमा तीन वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना प्रखंड में निम्नानुसार अनुतोष की याचना की गई:-“I pray for return of all my investment with interest at the rate of SBI's MCLR+2% under section 18 of RERA. Rs five lacs as compensation for my mental harassment and failure of project. Rs Two Lacs for registry expenses and One Lac for legal expenses.”

आवेदक द्वारा अनुतोष में अपने द्वारा किए गए निवेश की मय ब्याज वापसी की माँग प्राधिकरण से की गई है।

आवेदक द्वारा कोई अनुतोष की माँग अथवा व्यथा संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट में विकास नहीं किए जाने के संबंध में नहीं की गई है।

आवेदक द्वारा ऐसा कोई अनुतोष की माँग अथवा परिवेदना व्यक्त नहीं की गई है कि संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप कोई सुविधा या सुखाचार संप्रवर्तक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है।

आवेदक के पक्ष में अनावेदक द्वारा मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग के सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रश्नगत भू-संपदा भूखंड क्रमांक-114, 115, 116, 117, 118, 110, 111, 112, 113 विक्रय 18,86,000/- रुपये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 27.04.2023 को निष्पादित किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने जवाब की कंडिका-02 में कथन किया गया है, कि प्रश्नगत भू-संपदा वर्ष 2023 में खरीद कर परिवारी द्वारा भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया है, आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर में इसका कोई प्रतिवाद नहीं किया गया है, न ही आवेदन पत्र में प्रश्नगत भूखंड का आधिपत्य प्राप्त न होने संबंधी कथन अभिकथित है।

प्रकरण में रजिस्ट्रार, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रेरा रायपुर से प्रतिवेदन लिया गया। रजिस्ट्रार द्वारा प्रतिवेदन दिया गया:-

1. प्रमोटर के विरुद्ध दर्ज प्रकरण क्रमांक-SM-EXP-2024-02486 में माननीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के परिपालन में प्रमोटर को दिनांक 17.09.2024 को निरस्तीकरण संबंधी दस्तावेज पूर्ति हेतु पत्र जारी किया गया।
2. प्रमोटर द्वारा पेपर प्रकाशन किए जाने पर दो आपत्तिकर्ता 1) श्री मनीरथ देवांगन तथा 2) श्रीमती गिरजा तिवारी द्वारा आपत्ति की गई। प्रमोटर द्वारा दिनांक 23.07.2025 को आपत्ति के निराकरण के साथ शपथ पत्र एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किया गया।
3. उक्त के अनुक्रम में पंजीयन निरस्त किया गया।

4. वर्तमान प्रचलित प्रकरण में श्री संजय कुमार अग्रवाल द्वारा शिकायत की गई है, जिससे यह स्पष्ट है कि प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र भ्रामक एवं मिथ्या पूर्ण है। अतः प्रमोटर द्वारा शपथ पत्र के कथन बिंदु क्रमांक-03, 04 एवं 05 के अनुसार अधिनियम की धारा-07 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रासंगिक है।

चूँकि आवेदक के पक्ष में प्रश्नगत भू-संपदा का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख है एवं आधिपत्य है। प्राधिकरण को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख को निरस्त करने की अधिकारिता नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध विकास कार्य नहीं किए जाने अथवा किसी भी सुख सुविधा जिसके लिए अनावेदक द्वारा वचन दिया गया हो कि पूर्ति नहीं किए जाने के संबंध में कोई शिकायत नहीं की गई है। स्पष्ट है, कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है, कि अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में अधिनियम के किस प्रावधान का किस प्रकार उल्लंघन किया गया है। आवेदक द्वारा निवेश (Investment) की राशि मयब्याज वापस दिलाए जाने की माँग प्राधिकरण से की गई है, प्राधिकरण द्वारा निवेश-विनिवेश (Investment - Deinvestment) संबंधी प्रकरणों के लिए विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अस्तु आवेदक को प्राधिकरण द्वारा निवेश वापस करने संबंधी कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन से स्पष्ट है, कि प्रकरण क्रमांक—SM-EXP-2024-02486 में मिथ्या शपथ पत्र देकर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से भू-संपदा प्रोजेक्ट संकल्प सिटी को डि-रजिस्टर्ड करवाया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-07{1}(क)(ग-अ-iii)(घ) का उल्लंघन किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा-61 के अधीन दंडनीय है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा संप्रवर्तक अनावेदक के विरुद्ध पृथक से कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कंडिका-04 में यह स्वीकार किया गया है:—“That the role of Respondent No. 2 was merely limited to showing the land/project site to the complainant and facilitating introduction between the complainant and Respondent No. 1. Except such limited assistance, Respondent No. 2 had no participation, authority or control in execution of sale transaction.” उक्त जवाबदावा से स्पष्ट है, कि अनावेदक क्रमांक 02 भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य किया जा रहा है, किंतु प्राधिकरण में अधिनियम की धारा-09 के अधीन प्राधिकरण में पंजीयन नहीं करवाया गया है। यह अधिनियम की धारा-10 के प्रावधानों का उल्लंघन है व अधिनियम की धारा-62 के अधीन दंडनीय है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध समुचित कार्यवाही किया जाना आवश्यक है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
1. आवेदक द्वारा निवेश वापसी की माँग प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में न होने के कारण अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदन पत्र निरस्त किया जाता है।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अधिनियम के प्रावधान धारा-07{1}(क)(ग-अ-iii)(घ) का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-61 के अधीन पृथक से प्रकरण अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध करें।
 3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अधिनियम की धारा-10 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-62 के अधीन अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य