छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –269 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02899**

आवेदक : श्रीमती संतोषी देवांगन, पता–क्वॉ न.–एन.ई.–10, एस.बी.आई कॉलोनी के पीछे, निहारिका, कोरबा, जिला–कोरबा (छ.ग.) विरूद्ध श्री धीरेन्द्र पाण्डेय, पता–स्वयं राज बिल्डर्स, ग्रामीण बैंक के ऊपर गुरू घासीदास यूनिवर्सिटी के पास, कोनी–रतनपुर रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''स्वयं परिसर'', पता–चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/10/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री अलोक त्रिपाठी उपस्थित। – आवेदिका श्रीमती संतोषी देवागंन द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया कि स्वयं राज बिल्डर के प्रोपाराईटर अनावेदक श्री धीरेन्द्र पांडेय द्वारा चांपा में खसरा नंबर–2287/1 भूमि पर स्वयं परिसर प्रोजेक्ट प्रक्षेपित किया गया है। जिसमें आवेदिका द्वारा दिनाँक 07.03.2021 को लागत 3,00,000/– रूपये में प्रति डेसीमल के मान से बुकिंग राशि 10,000/– रूपये नकद एवं 1,90,000/– रूपये ऑनलाईन मोड में जमा किया गया। शेष राशि 13,00,000/– रूपये भूमि के विक्रय विलेख रजिस्ट्री के समय दिया जाना तय हुआ। भूखंड व्यपर्तित नहीं था, जिस पर आवेदिका द्वारा बुकिंग राशि वापिस करने की मॉग की गई। जिसे अनावेदक वापिस करने पर सहमत हुआ एवं चेक प्रदान किया गया किंतु अपर्याप्त बैलेंस होने के कारण चेक बाउंस हुआ। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि उसे बुकिंग राशि मय क्षतिपूर्ति वापिस दिलाई जाए। – अनावेदक द्वारा दिनाँक 04.07.2025 को उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत करने का अवसर चाहा गया। दिनाँक 16.07.2025 को पुनः अवसर की मॉग की गई। दिनाँक 25.08.2025 को अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा पुनः अवसर की मॉग की गई। दिनाँक 22.09.2025 को अनावेदक के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। न्यायहित में दिनाँक 10.10.2025 को अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में उभय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –269 | प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02899**

आवेदक : श्रीमती संतोषी देवांगन, पता–क्वॉ न.–एन.ई.–10, एस.बी.आई कॉलोनी के पीछे, निहारिका, कोरबा, जिला–कोरबा (छ.ग.) विरूद्ध श्री धीरेन्द्र पाण्डेय, पता–स्वयं राज बिल्डर्स, ग्रामीण बैंक के ऊपर गुरू घासीदास यूनिवर्सिटी के पास, कोनी–रतनपुर रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''स्वयं परिसर'', पता–चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। अनावेदक का जवाब है कि प्राधिकरण को अधिकारिता एवं सुनवाई क्षेत्राधिकार नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट शुरू नहीं होने के कारण श्री रामलाल देवागंन के नाम पर चेक प्रदान किया गया था, जिसे बाद में आवेदिका द्वारा लगाया गया। चेक बाउंस होने पर परक्राम्य लिखित अधिनियम की धारा–138 के अधीन आवेदिका को कार्यवाही करना चाहिए। प्राधिकरण को इसमें क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया कि आवेदिका द्वारा बुकिंग रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट के लिए नहीं किया गया था, अनावेदक द्वारा भी यह स्वीकार किया गया कि प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन नहीं करवाया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत किया गया। जिसमे दिनॉक 07.03.2021 को स्वयं राज बिल्डर्स द्वारा 1,90,000 रूपये आर.टी.जी.एस. के माध्यम से एवं 10,000 रूपये नकद लेने की पावती प्लॉट नंबर–02 के लिए संतोषी देवांगन को दिया गया है। स्वयं राज बिल्डर्स की ओर से ब्रोशर संलग्न किया गया है, कच्चा अभिन्यास जिसमें भूखंड अंकित है, प्रस्तुत किया गया है। चूँकि सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश से विधिवत् अनुमोदित अभिन्यास नहीं है, अतः स्पष्ट है, कि प्रश्नगत भूखंड जिसके लिए आवेदिका द्वारा बुकिंग किया गया एवं बुकिंग राशि अनावेदक को प्रदान की गई। अवैध कॉलोनी का हिस्सा है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज से स्पष्ट है कि	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –269 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02899**

आवेदक : श्रीमती संतोषी देवांगन, पता–क्वॉ न.–एन.ई.–10, एस.बी.आई कॉलोनी के पीछे, निहारिका, कोरबा, जिला–कोरबा (छ.ग.) विरूद्ध श्री धीरेन्द्र पाण्डेय, पता–स्वयं राज बिल्डर्स, ग्रामीण बैंक के ऊपर गुरू घासीदास यूनिवर्सिटी के पास, कोनी–रतनपुर रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''स्वयं परिसर'', पता–चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक द्वारा ब्रोशर का प्रकाशन करवाया गया। बिना सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदित अभिन्यास भूखंड का उपविभाजन किया गया है। अनावेदक से भूखंड की लागत 15,00,000/– रूपये की 10 प्रतिशत से अधिक राशि 2,00,000/– रूपये बुकिंग अग्रिम के रूप में आवेदिका से प्राप्त किया गया है। यह राशि दिनाँक 07.03.2021 को प्राप्त की गई। ततसमय भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 प्रभावशील हो चुका था। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन करते हुए बिना सक्षम प्राधिकारी अभिन्यास अनुमोदित कराए, ब्रोशर का प्रकाशन करवाया गया एवं भूखंड की लागत से 10 प्रतिशत की अधिक की बुकिंग राशि आवेदिका से प्राप्त की गई। इस प्रकार अधिनियम की धारा–03 एवं 13 का उल्लंघन किया गया है, अतः रजिस्ट्रार, रेरा को यह निदेश दिया जाता है, कि अनावेदक द्वारा रेरा नियमों के प्रावधानों के उल्लंघन करने के फलस्वरूप पृथक से पंजीबद्ध किया जाए। उक्त प्रकरण के निवर्तन पर्यंत अनावेदक के नाम पर भूखंड खसरा–2287/1 के क्रय–विक्रय पर प्राधिकरण द्वारा प्रतिबंध आरोपित किया जाता है, ततसंबंध में रजिस्ट्रार, रेरा, जिला पंजीयक एवं उप–पंजीयक से आवश्यक कार्यवाही करें। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	