



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03546

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्री राजकुमार अग्रवाल, पिता—श्री शिवशंकर अग्रवाल,
- (2) श्री शिवशंकर अग्रवाल, पिता—स्व. श्री रामविलास अग्रवाल,
पता—शिवशंकर मिष्ठान भंडार,
लाखे नगर चौक, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुश्री आयुषी नारद, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—08 / 06 / 2026)

आवेदक श्री राजकुमार अग्रवाल एवं श्री शिवशंकर अग्रवाल, पता—शिवशंकर मिष्ठान भंडार, लाखे नगर चौक, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण, छत्तीसगढ़ शासन के अंतर्गत रायपुर शहर के विकास के लिये 1963 से नगरीय विकास प्राधिकरण है। रायपुर विकास प्राधिकरण “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” का विकास कर रहा है, जिसका लक्ष्य विश्वस्तरीय सुविधाओं को प्रदान करते हुये बेहतर आधारिकी एवं पर्यावरण के साथ नगर का विकास करना है। आवेदक ग्राम—रायपुरा, जिला—रायपुर में स्थित खसरा नं.—101 / 15 क्षेत्रफल 150 वर्गमीटर की संपत्ति का मालिक है। अनावेदक, आवेदकगण की उक्त भूमि को

छ.ग. नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत इन्द्रप्रस्थ फेस-2 नगर विकास योजना प्रयोजनार्थ अर्जित किया गया था। अनावेदक द्वारा किये गये उक्त अर्जन के प्रतिफल में नगर विकास योजना इन्द्रप्रस्थ फेस-2, रायपुरा में स्थित भूखण्ड क्रमांक-ई-90, क्षेत्रफल 74.25 वर्गमीटर आवेदकगण को आबंटित किया गया था। इस संदर्भ में उप-रजिस्ट्रार कार्यालय, रायपुर के समक्ष दिनांक 26.06.2014 आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य आबंटन अनुबंध विधिवत् निष्पादित एवं पंजीकृत किया गया था। अनावेदक द्वारा किये गये आबंटन के अनुसार संबद्ध भूमि योजना पूर्ण होने से तीन महीने की अवधि के भीतर विकसित किया जाना था एवं आवेदकगण को सुपुर्द किया जाना था। 12 वर्ष से अधिक बीत जाने के बाद भी कोई ऐसा विकास या सुपुर्दगी नहीं की गई है। अनावेदक के कार्यालय में कई अवसरों तथा व्यक्तिगत रूप से किये गये बैठकों के दौरान आवेदकगण को सूचित किया गया और आवेदकगण पाया गया कि भूमि जिस पर संबद्ध भूखण्ड आबंटित किया जाना प्रस्तावित है, सुपुर्दगी के लिये तैयार नहीं था, क्योंकि भूखण्डों की कटिंग एवं सीमांकन अनावेदक द्वारा प्रारंभ नहीं किया गया था। उक्त स्थल में लंबी अवधि से कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और पंजीकृत अनुबंध दिनांक से एक दशक से अधिक के बाद भी संबंधित भूखण्ड आवेदकगण को सुपुर्द करने की स्थिति में अभी भी नहीं है।

अनावेदक से कोई जवाब प्राप्त न होने पर, आवेदकगण अपने अधिवक्ता के मार्फत अनुबंध के अनुसार उक्त भूमि के अंतरण विलेख के निष्पादन की मांग करते हुये विधिक नोटिस दिनांक 13.04.2023 जारी किया गया था। आवेदक के अधिवक्ता की विधिक सूचना प्राप्त करने के बाद अनावेदक अंतरण विलेखा के निष्पादन के कलये कोई कदम उठान में असफल हुआ था। इसके बाद आवेदकगण द्वारा उसी मांग को समाहित करते हुये विधिक नोटिस दिनांक 05.01.2024 को जारी किया गया, अनावेदक अंतरण विलेख का निष्पादन करने के लिये कोई कार्यवाही अभी तक प्रारंभ नहीं किया गया है। भारत का उच्चतम न्यायालय एवं समय-समय से कई उच्च न्यायालयों द्वारा अभिपुष्ट किया गया है कि एक अनुबंध या अनुबंध सारभूत रूप से अनुचित है, यदि ऐसा एक अनुबंध या अनुबंध या उसकी शर्तें स्वतः पक्षकारों में किसी एक के लिये कठोर, दमनकारी या नितांत अनुचित है। भारत के उच्चतम न्यायालय द्वारा यह भी परिपुष्ट किया गया था कि यदि अनुबंध की कोई शर्त विधि में शून्य है, तो उसे लागू नहीं किया जा सकता है। यद्यपि विलंब पूरी तरह से अनावेदक के कारण हुआ है, अनावेदक अब आवेदकगण से अवैध रूप से ब्याज की मांग कर रहा है, जो मनमाना, कानून के विरुद्ध और अनावेदक की स्थापना के मूल उद्देश्य को ही विफल करता है। अनावेदक का ऐसा आचरण न केवल आवेदकगण को गंभीर हानि पहुँचाता है, बल्कि अनावेदक और सरकार की विश्वसनीयता को भी प्रतिकूल रूप से प्रभावित

करता है, इसलिये कानून के अनुसार इस पर सख्ती से कार्रवाई की जानी चाहिये। अनावेदक के लापरवाहीपूर्ण व्यवहार के कारण आवेदकगण को पूर्व ही गंभीर वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है, जिसके कारण उसे प्राधिकरण की शरण लेनी पड़ी है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनावेदक को विधिवत् रजिस्ट्री पूरी करके पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और समझौते की शर्तों के अनुसार प्रश्नगत भूमि का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाये। अनुचित व्यवहार और लापरवाहीपूर्ण आचरण के साथ-साथ 12 वर्षों की भारी विलंब के लिये आवेदक को रुपये 10 लाख का मुआवजा भी दिलाया जाये। आवेदक को वाद व्यय रुपये 50,000/- भी दिलायी 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 बाबत् 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 करते हुये लेख किया गया है कि शिकायत की कंडिका-पैरा-4(v) में दी गई जानकारी झूठी और भ्रामक है, इसलिये इन्हें पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। यह भी झूठा और भ्रामक है कि आवेदक को सूचित किया गया था और उसने पाया था कि जिस भूमि पर संबंधित भूखण्ड आबंटित किया जाना प्रस्तावित है, वह सौंपने के लिये नहीं थी, क्योंकि अनावेदक द्वारा भूखण्डों की कटाई और सीमांकन प्रारंभ नहीं किया गया था। यह भी झूठा और भ्रामक है कि उक्त स्थल पर काफी समय से कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और पंजीकृत समझौते की तिथि से एक दशक से अधिक समय बीत जाने के बाद भी संबंधित भूखण्ड अभी भी आवेदक को सौंपने की स्थिति में नहीं है। शिकायत की कंडिका-पैरा-4(vi) में दी गई जानकारी इस हद तक सत्य और सही माना जाता है कि आवेदकगण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 13.04.2023 और 05.01.2026 को दो कानूनी नोटिस जारी कर अनावेदक से हस्तांतरण विलेख के निष्पादन की मांग की थी। हालांकि यह बात झूठी और टालमटोल वाली होने के कारण अस्वीकार की जाती है कि अनावेदक द्वारा हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के लिये कोई कार्रवाई प्रारंभ नहीं की गई है। आवेदक द्वारा दिनांक 02.03.2026 और 08.04.2026 को दो पत्र भेजे गये थे, जिसमें आवेदकगण को सूचित किया गया था कि खसरा क्रमांक-95 वाली भूमि पहले सरकारी भूमि थी, जिसे अनावेदक के नाम पर स्थानांतरित कर दिया गया है, इसलिये आवेदकगण से अनुरोध किया गया था कि वह आगे की कार्यवाही के लिये अपने निजी भूमि के दस्तावेजों के साथ अनावेदक से संपर्क करें, परन्तु आवेदकगण

द्वारा न तो उक्त दोनों पत्रों का जवाब दिया गया है और न ही आज तक अनावेदक से संपर्क किया गया है। शिकायत की कंडिका-पैरा-4(vii) में उल्लेखित तथ्य झूठे और भ्रामक है, इसलिये इन्हें पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। यह तथ्य भी झूठा और भ्रामक है कि विलंब के लिये पूरी तरह से अनावेदक जिम्मेदार है और अनावेदक अब आवेदकगण से अवैध रूप से ब्याज की मांग कर रहा है, जो मनमाना, कानून के विरुद्ध और अनावेदक के प्रतिष्ठान के मूल उद्देश्य को ही विफल करता है। यह तथ्य भी झूठा और भ्रामक है कि अनावेदक द्वारा ऐसे कार्य किये गये हैं, जिससे न केवल आवेदक को गंभीर हानि हुई है, बल्कि अनावेदक और सरकार की विश्वसनीयता पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, इसलिये उसके साथ कानून के अनुसार सख्ती से निपटा जाना चाहिये। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि चूँकि यह भूमि सरकारी भूमि है, इसलिये इसे किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित करने के लिये एक निश्चित प्रक्रिया का पालन करना पड़ता है। अनावेदक वर्ष 2014 से छत्तीसगढ़ सरकार से लगातार भूमि को अपने नाम पर हस्तांतरित करने का अनुरोध कर रहे हैं, क्योंकि अनावेदक द्वारा अपने आबंटितियों के साथ समझौते किये गये थे, लेकिन यह भूमि 2024 में ही उनके नाम पर आई। शिकायत की कंडिका-पैरा-4(ix) में उल्लेखित तथ्य झूठे और भ्रामक है, इसलिये इन्हें पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। यह तथ्य भी झूठा और भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक के लापरवाहीपूर्ण व्यवहार के कारण आवेदक को गंभीर आर्थिक हानि, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न हुआ है, जिसके कारण उसे इस प्राधिकरण की शरण लेनी पड़ी है। शिकायत की कंडिका-पैरा-4(x) में उल्लेखित तथ्य झूठे और भ्रामक होने के कारण पूर्णतः अस्वीकृत किये जाते हैं यह तथ्य भी झूठे और भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक के कार्यालय भ्रमण और कानूनी नोटिसों का अनावेदक द्वारा लगातार जवाब न देना आवेदक के पक्ष में वाद का कारण बनता है और यह स्पष्ट रूप से अनावेदक के पंजीकृत समझौते को आवेदक के पक्ष में निष्पादित न करने के इरादे को दर्शाता है। शिकायत की कंडिका-5 में मांगी गई राहतों से संबंधित सामग्री के संबंध में यह उत्तर दिया जाता है कि अनावेदक विधिवत् रजिस्ट्री का अनुपालन करते हुये पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और प्रश्नगत भूमि का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के तैयार है। विलंब के लिये मांगे गये मुआवजे के संबंध में यह उत्तर दिया जाता है कि छत्तीसगढ़ सरकार का दायित्व था कि वह उक्त भूमि को यथाशीघ्र अनावेदक के नाम पर हस्तांतरित करें, परन्तु यह केवल 2024 के नाम पर ही किया गया। अतः विलंब के लिये मुआवजा अनावेदक के नियंत्रण से बाहर होने के कारण अनावेदक पर नहीं लगाया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदकगण के आवेदन को 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 आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन के साथ संलग्न अनुबंध जो कि रायपुर विकास प्राधिकरण रायपुर एवं आवेदक के मध्य नगर विकास योजना "इन्द्रप्रस्थ फेस-02" रायपुर के लिए निष्पादित हुआ है, के आधार पर प्राधिकरण से विचारण का अनुरोध किया गया है, यह अनुबंध छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-56 के अधीन एवं अंतर्गत निष्पादित हुआ है। प्राधिकरण को भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 के अधीन प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य निष्पादित अनुबंध के उल्लंघन तथा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन पर विचारण क्षेत्राधिकार प्राप्त है। नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-56 के अधीन निष्पादित अधिनियम जिसमें एक्सचेंज ऑफ लैंड भूमि विनियम के लिए अनुबंध किया गया है, पर विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदन पत्र विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण निराकरण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** इस बिन्दु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** इस बिन्दु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष