

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 352

प्रकरण क्रमांक-SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "ऑरम सिटी नेक्स्ट", प्रमोटर-अनंत रियल्टी, द्वारा-श्री सचिन बाफना, पता-द्वितीय तल, प्लॉट नं.-ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट-" ऑरम सिटी नेक्स्ट " पता-बोरियाकला, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/02/2026	— प्रकरण प्रस्तुत । — यह प्रकरण अनावेदक के विरुद्ध रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन दिए जाने पर प्रारंभ किया गया। रजिस्ट्रार, रेरा द्वारा दिनांक 30.06.2025 को प्रतिवेदन दिया गया कि शिकायतकर्ता आवेदिका श्रीमती अनिता गोयल पति श्री जितेन्द्र गोयल, निवासी-71, जल विहार, कॉलोनी, रायपुर छ.ग. द्वारा प्राधिकरण में पंजीकृत "आरम सिटी नेस्ट" बोरियाकला, रायपुर (आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु) प्रमोटर अनंत रियल्टी का पंजीयन (दिनांक 12.02.2024 को पंजीकृत) निरस्त करने की शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदन में निरस्तीकरण हेतु निम्न कारण दर्शाए गये हैं:- पंजीकृत परियोजना ऑरम सिटी नेस्ट, मौजा, बोरियाकला, पी.एचनं., तहसील-रायपुर में स्थित भूमि पर विकसित की जा रही है, जो कुल 42 खसरा नंबरों 1509/8, 1527/2, 1527/4, 1544, 1545/4, 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/5, 1548/4, 1551/1, 1551/2, 1551/4, 1551/5, 1551/6, 1551/7, 1551/8, 1551/9, 1552/13, 1553, 1554/1, 1554/2, 1555/1, 1555/2, 1556/1, 1556/3, 1557, 1558/1, 1558/2, 1559, 1560/2, 1560/4, 1562/1, 1563/1, 1565, 1570/2, 1570/3, 1571/2, 1572/1, 1572/2, 1572/3 का संविलन थी, जिसकी कुल क्षेत्रफल 9.005 हे. है तथा उक्त भूमि अनंत रियल्टी के निदेशक श्री निशांत पगारिया के नाम पर पंजीबद्ध थी, (जिसे आगे परियोजना भूमि/भूमि कहा जाएगा)। ● उपरोक्त 42 खसरा नंबरों का नायब तहसीलदार के आदेश दिनांक 05.05.2022 के द्वारा संविलयन कर खसरा नंबर 15011 बनाया गया है। (प्र. क्र.-202201114900007/A-3/वर्ष 2021-22.	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 352

प्रकरण क्रमांक-SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "ऑरम सिटी नेक्स्ट", प्रमोटर-अनंत रियल्टी, द्वारा-श्री सचिन बाफना, पता-द्वितीय तल, प्लॉट नं.-ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट-" ऑरम सिटी नेक्स्ट " पता-बोरियाकला, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	- अपर कलेक्टर, जिला-रायपुर द्वारा अपने आदेश दिनांक 13.02.2025 को उक्त संविलयन आदेश को निरस्त किया गया है।(अपील प्र. क्र.-202402113000019 A-2 वर्ष 2023-24 - उपरोक्त आदेश के अनुक्रम में परियोजना की भूमि पुनः पूर्ववर्ती 42 खसरो में विभाजित हो गई है, जिससे परियोजना के पंजीयन का आधारभूत भूमि शीर्षक अमान्य हो गया। परियोजना के विकास हेतु आवश्यक संविलयन भूमि विधिक रूप से अस्तित्व में नहीं हैं। अतएव प्रमोटर के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधानों के अधीन SUO-MOTO प्रकरण दर्ज करने हेतु प्रतिवेदन निम्नानुसार है:- (क) प्रमोटर द्वारा छ.ग. भू-संपदा(विनियमन व विकास) अधिनियम 2016, धारा-07(ग), स्पष्टीकरण-अ-(ii) का उल्लंघन किया गया है। उक्त विचलन छ.ग. भू-संपदा(विनियमन व विकास) अधिनियम 2016, धारा-07(ग), स्पष्टीकरण-अ-(ii) के प्रावधानों का उल्लंघन है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-61 एवं अन्य सुसंगत धाराओं के अधीन प्रमोटर के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही हेतु एवं SUO-MOTO प्रकरण दर्ज किये जाने हेतु माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रतिवेदन प्रस्तुत है। उक्त प्रतिवेदन के आधार पर अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण अंतर्गत धारा-03, 04 एवं 59 के अधीन दर्ज किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत दिनांक 25.07.2025 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। - अनावेदक श्री सचिन बाफना उपस्थित। - अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 352

प्रकरण क्रमांक—SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध “ऑरम सिटी नेक्स्ट”, प्रमोटर—अनंत रियल्टी, द्वारा—श्री सचिन बाफना, पता—द्वितीय तल, प्लॉट नं.—ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“ ऑरम सिटी नेक्स्ट ” पता—बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा अपने मालिकाना हक की भूमि पर ही विकास किया जा रहा है एवं नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा भी उसी भूमि के लिए अभिन्यास अनुमोदित किया गया है एवं तदनुसार अनावेदक द्वारा विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई है। अतः अनावेदक द्वारा कोई ऐसा कृत्य नहीं किया गया है, जिससे अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन होता हो। — रजिस्ट्रार, रेरा से जवाब पर पुनः प्रतिवेदन लिया गया। Summary of Proceedings: It is submitted that Anant Realty, Raipur Gurukul Pvt. Ltd., through its Director Mr.NishantPagaria, initiated proceedings for online correction of land records for 43 Khasra numbers totaling 9.702 hectares at Village Boriakala, PatwariHalka No. 81. Mrs. Anita Goyal was the opposite party in these proceedings. The NaibTehsildar, Raipur, after obtaining an inquiry report from the HalkaPatwari, passed a consolidation order on 22/01/2022, recording the land as Consolidation Khasra No. 15008. Thereafter, with permission from the SDO (Revenue), Raipur, the NaibTehsildar passed an order on 05/05/2022 confirming the consolidation. Aggrieved by this order, Mrs. Anita Goyal filed a revision petition before the Additional Collector, Raipur, which was decided on 05/09/2022 (Revision Case No. 202205113000027/157-A/3, 2021-22). The Additional Collector set aside the consolidation of Khasra No. 15008. This order is currently pending before the Commissioner, Raipur Division, in Revision Case No. 384-A/3 (2021-22). Anant Realty subsequently filed an application for land diversion for residential purposes for Khasra No. 15008. After receiving the Revenue Inspector and HalkaPatwari reports, the SDO passed a re-determination order on 08/08/2022, which was challenged by Mrs. Anita Goyal before the Additional Collector (Appeal Case No. 202402113000019-A/2, 2023-24). The appeal was allowed as the consolidation basis no longer existed. A civil suit (Civil Case No. 3-A/2022) between the parties was settled by mutual consent. Based on the compromise (Samjhautanama) and earlier 22/01/2022 order, the NaibTehsildar passed an order on 26/04/2023 restoring records. This order was	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 352

प्रकरण क्रमांक—SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध “ऑरम सिटी नेक्स्ट”, प्रमोटर—अनंत रियल्टी, द्वारा—श्री सचिन बाफना, पता—द्वितीय तल, प्लॉट नं.—ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“ ऑरम सिटी नेक्स्ट ” पता—बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही				पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	challenged, and the Additional Collector, Raipur, in Revision Case No. 202402113000006-A/03 (2023–24), decided on 13/02/2025, set aside the NaibTehsildar’s order, holding that restoration solely on the basis of compromise was not legally sustainable. Anant Realty further filed a revision before the Commissioner, Raipur Division (Revision Case No. 202502970100039/239-A/3, 2024–25), which was dismissed on 09/09/2025, upholding the Additional Collector’s 13/02/2025 order. The Commissioner noted interim injunctions over Khasra Nos. 1572/2, 1572/3, 1573/1, 1573/2 (Civil Case No. 38-A/2024), preventing any transfer or interference. Additionally, Anant Realty filed an appeal against SDO’s orders dated 08/08/2022 and 08/08/2023 (Appeal Case No. 202502970100038/238-A/2, 2024–25). The Commissioner, on 09/09/2025, held that the 08/08/2022 order was void as Khasra No. 15008 no longer existed, while the 08/08/2023 re-determination of Khasra No. 15011 was valid for technical corrections. The appeal was dismissed, confirming that all enforceable diversion and re-determination orders pertain only to Khasra No. 15011.				
	Date	Case / Order No.	Authority / Court	Parties	Subject / Khasra Nos
	22/01/2022	-	NaibTehsildar, Raipur	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra No. 15008
	05/05/2022	-	NaibTehsildar, Raipur (after SDO permission)	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra No. 15008
	05/09/2022	20220511 3000027/ 157-A/3 (2021–22)	Additional Collector, Raipur	Anita Goyal vs. Anant Realty	Khasra No. 15008
	08/08/2022	-	SDO (Revenue), Raipur	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra No. 15008

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 352

प्रकरण क्रमांक—SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध “ऑरम सिटी नेक्स्ट”, प्रमोटर—अनंत रियल्टी, द्वारा—श्री सचिन बाफना, पता—द्वितीय तल, प्लॉट नं.—ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“ ऑरम सिटी नेक्स्ट ” पता—बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही					पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
						for residential use; challenged
	202402113 000019- A/2 (2023– 24)	Appeal	Additional Collector, Raipur	Anita Goyal vs. Anant Realty	Khasra No. 15008	08/08/2022 order set aside
	3-A/2022	Civil Court	Civil Court, Raipur	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra Nos. 15008	Civil suit disposed by mutual settlement
	26/04/2023	-	NaibTehsildar, Raipur	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra No. 15008	Records restored on compromise basis
	13/02/2025	20240211 3000006- A/03 (2023–24)	Additional Collector, Raipur	Anita Goyal vs. Anant Realty	Khasra No. 15008	26/04/2023 order set aside
	09/09/2025	20250297 0100039/ 239-A/3 (2024–25)	Commissioner, Raipur Division	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra Nos. 15008, 1572/2, 1572/3, 1573/1, 1573/2	13/02/2025 order upheld; interim injunction continues
	09/09/2025	20250297 0100038/ 238-A/2 (2024–25)	Commissioner, Raipur Division	Anant Realty vs. Anita Goyal	Khasra Nos. 15008, 15011	Appeal dismissed; 15008 void, 15011 valid for technical corrections and diversion

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 352

प्रकरण क्रमांक—SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध “ऑरम सिटी नेक्स्ट”, प्रमोटर—अनंत रियल्टी, द्वारा—श्री सचिन बाफना, पता—द्वितीय तल, प्लॉट नं.—ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“ ऑरम सिटी नेक्स्ट ” पता—बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	Status of Land and Status Quo: • Khasra No. 15008: Consolidation annulled; no diversion or re-determination orders enforceable. • Khasra No. 15011: Re-determination valid (08/08/2023) for technical corrections; diversion orders enforceable. • Khasra Nos. 1572/2, 1572/3, 1573/1, 1573/2: Interim injunctions (Civil Case No. 38-A/2024) restrict transfer or interference. • Overall: Only Khasra No. 15011 has enforceable diversion/re-determination orders. • Pending Cases Affecting Status Quo: 1. Revision Case No. 384-A/3 (2021-22) – Commissioner, Raipur Division, regarding Additional Collector’s order dated 05/09/2022 on Khasra No. 15008. 2. Civil Case No. 38-A/2024 – Civil Court, Raipur, regarding interim injunctions over Khasra Nos. 1572/2, 1572/3, 1573/1, 1573/2. Conclusion: No action can be taken on Khasra No. 15008, and any diversion or re-determination orders are enforceable only on Khasra No. 15011, until final disposal of the above pending cases. — प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। सक्षम प्राधिकारी, नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास अनुज्ञा क्रमांक —3008 / नग्रानि / धारा-60 / धारा-सीजी / आवास / 2022 / 00094 / 2022, रायपुर दिनांक 23.05.2022 द्वारा प्रदान की गई है, जिसमें खसरा नंबर 15008 के लिए समेकित रूप से 9.005 में से 6.5031 के लिए विकास की अनुमति प्रदान की गई है, जिसके आधार पर प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 352

प्रकरण क्रमांक-SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "ऑरम सिटी नेक्स्ट", प्रमोटर-अनंत रियल्टी, द्वारा-श्री सचिन बाफना, पता-द्वितीय तल, प्लॉट नं.-ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट-" ऑरम सिटी नेक्स्ट " पता-बोरियाकला, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया। उक्त खसरा नंबर 15008 के संविलियन/समेकन को सक्षम राजस्व न्यायालय अपर कलेक्टर, रायपुर के द्वारा निरस्त किया गया है, जिसके आधार पर आलोच्य पंजीकरण त्रुटिपूर्ण हो गया है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अनावेदक के मालिकाना हक की जमीन पर ही विकास की अनुज्ञा प्रदान की गई है, उपलब्ध दस्तावेज से स्पष्ट है, कि समेकित खसरा नंबर 15008 के लिए विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, जो कि राजस्व न्यायालय एवं सिविल न्यायालय में विचाराधीन है। अनावेदक द्वारा सक्षम राजस्व न्यायालय द्वारा पारित समेकन आदेश के विरुद्ध अपीलीय राजस्व न्यायालय द्वारा निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध अन्य किसी सक्षम न्यायालय से अन्यथा विपरीत आदेश अपने पक्ष में प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि जब तक कि समेकित खसरा नंबर 15008 के संविलियन के विरुद्ध सक्षम राजस्व न्यायालय एवं सिविल न्यायालय द्वारा कोई स्थगन अथवा अंतिम आदेश प्रस्तुत नहीं किया जाता है, तब तक प्राधिकरण द्वारा समेकित खसरा नंबर 15008 के लिए प्रदत्त विकास अनुज्ञा के आधार पर अधिनियम की धारा-03,04 के अधीन पंजीकरण नंबर-PCGRERA120224001725 का पंजीयन एतद् द्वारा स्थगित किया जाए एवं उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा की क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया जाए। जब तक कि अनावेदक द्वारा सक्षम न्यायालय से अपने पक्ष में पारित स्थगन अथवा अंतिम आदेश प्रस्तुत न किया जाए। प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि एम.आई.एस. पोर्टल में प्रोजेक्ट से संबंधित	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 352

प्रकरण क्रमांक-SM-PRR-2025-02980

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "ऑरम सिटी नेक्स्ट", प्रमोटर-अनंत रियल्टी, द्वारा-श्री सचिन बाफना, पता-द्वितीय तल, प्लॉट नं.-ए-42, सेक्टर-2, जैनम पार्क के पास, कौशल्या माता विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट-" ऑरम सिटी नेक्स्ट " पता-बोरियाकला, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आवश्यक कार्यवाही करवाना सुनिश्चित करें। यदि प्रमोटर आदेश दिनांक के उपरांत कोई भी विक्रय निष्पादन करता है, तो इसे अधिनियम धारा-03 का उल्लंघन होना पाया जायेगा एवं अधिनियम की धारा-59 का प्रकरण मानते हुए कार्यवाही की जाएगी। — आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। — प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही / - (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / - (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	