



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02897

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती रेखा थरानी, पिता—श्री मनोहर लाल थरानी,
पता—डी-25, टैगोर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्री राजीव सोनी, पिता—श्री के. एल. सोनी,
पता—मकान नं.—1751, VLM इंग्लिश स्कूल के पीछे,
पटवारी प्रशिक्षण केन्द्र, ओम सोसायटी अमरपुरी,
सुंदर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सालासार विहार”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—24 / 10 / 2025)

आवेदिका श्रीमती रेखा थरानी, पिता—श्री मनोहर लाल थरानी, पता— डी-25, टैगोर नगर, जिला—रायपुर (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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के विकसित आवासीय कॉलोनी के अंतर्गत भूखण्ड क्रय किये जाने हेतु इकरारनामा दिनांक 04.08.2017 को निष्पादित कराकर अनावेदक की उक्त आवासीय योजना जो कि ग्राम—ओड़का, तहसील—आरंग, जिला—रायपुर में स्थित भूखण्ड क्रमांक—191 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट को क्रय करने हेतु बतौर बयाना राशि रूपये 21,000/- का भुगतान कर पश्चात्वती दिनांक 07.08.2017 से 21.01.2022 एवं उसके पश्चात् प्रतिफल की राशि सौदा अनुसार अनावेदक को भुगतान किया गया है। विक्रय इकरारनामा के अनुसार अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने हेतु कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण विवाद की स्थिति उत्पन्न होने पर यह शिकायत मय प्रार्थना प्रस्तुत की जा रही है। अनावेदक द्वारा उक्त इकरारनामा जो उभय पक्षों के मध्य हस्ताक्षरित किया गया है, के अंतर्गत सौदा अनुसार कुल राशि रूपये 1,13,000/- दिनांक 21.01.2022 तक अनावेदक को भुगतान कर चुका है। अनावेदक द्वारा कोई

संतुष्टीकरण जवाब व कार्यवाही उनसे बार-बार संपर्क करने के प्रयास के पश्चात् भी नहीं किये जाने पर मानसिक रूप से परेशान होकर अपनी आर्थिक स्थिति की बदहाली एवं कोविड-19 के अवधि से पीड़ित होकर उक्त अनावेदक से बार-बार प्रार्थना व निवेदन करते रहे हैं। उनके द्वारा कोई प्रतिक्रिया सद्भावनापूर्वक रूप से जानकारी दिये जाने बाबत् नहीं की गई, जिसके कारण आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 28.08.2024 को शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा उक्त आवासीय योजना क्षेत्र में किसी प्रकार का विकास कार्य वर्तमान समय तक प्रारंभ नहीं किया गया है और न ही किसी प्रकार की विकास की गतिविधि प्रारंभ किये जाने की कोई जानकारी आवेदिका को प्रदान की गई है। अर्थात् अनावेदक अपने निष्पादित इकरारनामा के वचनों को पूर्ण करने में वर्तमान तक असफल रहा है। अनावेदक द्वारा उक्त योजना के तहत अन्य कई क्रेताओं से अनुबंध कर पृथक-पृथक भूखण्ड के विक्रय किये जाने की जानकारी हुई है। परन्तु उनके पक्ष में भी विक्रय पत्र का निष्पादन एवं भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है और न ही भूमि पर उक्त विकास कार्य जो अनुबंध में उल्लेखित है, किया गया। अनावेदक द्वारा उक्त भूमि परिवर्तित भूमि होने का उल्लेख कर इकरारनामा निष्पादित किया गया है, इसलिये प्राधिकरण को उक्त शिकायत पर कार्यवाही करने का सद्भाविक आधार प्राप्त है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का पालन नहीं किया जा रहा है तथा उक्त अधिनियम के नियम एवं शर्तों का पालन न किये जाने के फलस्वरूप आवेदिका को उक्त विक्रय इकरारनामा का पालन न होने के कारण मानसिक एवं आर्थिक हानि उठानी पड़ रही है, इसलिये अनावेदक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही किया जाना न्यायसंगत होगा। अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में उक्त विक्रय इकरारनामा का निष्पादन किये जाने के पश्चात् वर्तमान समय तक भूमि को विकसित नहीं किया गया है और न ही भूखण्ड का आधिपत्य सौंपा गया है। विक्रय पत्र का निष्पादित किया जाना सुनिश्चित नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। भूखण्ड क्रमांक-191 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट के विक्रय पत्र का निष्पादन व पंजीयन आवेदिका के पक्ष में निष्पादित करने तथा भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक उक्त विक्रय इकरारनामा के अनुबंध का पालन करने में असफल रहता है, तो आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. अनावेदक को पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु प्राधिकरण द्वारा नोटिस प्रेषित किया गया, किंतु अनावेदिका द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया। न्यायहित में पुनः

रजिस्टर्ड एडी से नोटिस देने का आदेश किया गया। दिनांक 19.09.2025 की सुनवाई तिथि पर अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया। आगामी सुनवाई तिथि 06.10.2025 को अनावेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुआ। नियत तिथि पर जवाबदावा प्राप्त नहीं होने पर एकपक्षीय कार्यवाही की गई। दिनांक 06.10.2025 आवेदिका का तर्क श्रवण किया गया।

3. आवेदन के तथ्यों के अध्ययन आवेदक के विद्वान अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क व दस्तावेजों के अवलोकन के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका के द्वारा तर्क के दौरान यह स्वीकार किया गया कि प्रश्नगत भूखंड नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास का भाग नहीं है, चूँकि विक्रय इकरारनामा के अधीन प्रश्नगत भूखंड स्वीकृत अभिन्यास का भाग नहीं है, अतः उक्त विक्रय इकरारनामा अवैध कॉलोनी से संबंधित संव्यवहार है, अवैध कॉलोनी के संबंध में विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का अंग नहीं होने एवं प्राधिकरण में भू-संपदा प्रोजेक्ट पंजीकृत नहीं होने आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध स्थापित नहीं होने के कारण आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष कि विक्रय पत्र निष्पादन हेतु भूखंड क्रमांक 191, रकबा-1000 वर्गफुट के लिए प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निदेश दिया जाए, प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदिका अन्य उचित फोरम में शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।

अनावेदक द्वारा आवेदिका से दिनांक 07.08.2017 से दिनांक 21.01.2022 तक 1,13,000/- रुपये प्रतिफल भूखंड के निमित्त प्राप्त किया गया है, अनावेदक द्वारा भूखंड विक्रय की प्रज्ञापना की गई है, किंतु सक्षम प्राधिकारी से अभिन्यास अनुमोदित नहीं कराया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं 04 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** इस बिंदु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि यह प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट नहीं है, अपितु अवैध कॉलोनाईजेशन का हिस्सा है,

अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट का अंग नहीं होने एवं प्रश्नगत भूखंड अवैध कॉलोनाईजेशन का हिस्सा होने के कारण प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है, अस्तु आवेदन निरस्त किया जाता है।
 2. रजिस्ट्रार, रेरा प्राधिकरण को यह निदेश दिया जाता है, कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन किए जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध पृथक से प्रकरण दर्ज किया जाए।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष