



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03578

— समक्ष —

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

मेसर्स वायकॉन आशना डेव्हलपर्स,  
द्वारा-पार्टनर श्री सुनील साहू,  
पता-शॉप नं.-01, सी.जी.एच.बी. कॉम्पलेक्स,  
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, जिला-रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदक

विरुद्ध

सुश्री ज्योति सिंह, पिता-श्री सत्यराज सिंह,  
पता-एल-02, स्वास्तिक पार्क एवेन्यू,  
वायकॉन स्कूल के पास, भुरकोनी, जिला-रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदिका

उपस्थिति :-

(1) श्री आर. रोहन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्वास्तिक पार्क एवेन्यू”, पता-भुरकोनी, जिला-रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA061219001082

आदेश

(दिनांक-10/06/2026)

आवेदक मेसर्स वायकॉन आशना डेव्हलपर्स, द्वारा-पार्टनर श्री सुनील साहू, पता-शॉप नं.-01, सी.जी.एच.बी. कॉम्पलेक्स, मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, 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 अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक ग्राम-भुरकोनी, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक-PCGRERA061219001082 के साथ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अंतर्गत विधिवत् पंजीकृत प्रोजेक्ट “स्वास्तिक पार्क एवेन्यू” का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। विक्रय विलेख दिनांक 08.11.2021 उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-एल-02 को खरीदने के लिये आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य निष्पादित किया गया। उक्त विक्रय विलेख विधिवत् पंजीकृत है। तद्वद्वारा उक्त प्रोजेक्ट का स्वामित्व अनावेदक के पक्ष में स्वामित्व अंतर्गत हुआ था। उभय पक्ष के मध्य पारस्परिक रूप से सहमति थी कि कॉलोनी के अनुरक्षण के

लिये तथा सामान्य सुविधाओं का लाभ प्राप्त करने के लिये अनावेदिका से प्रभावी रूपये 1 प्रति वर्गफीट की दर से अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करना होगा, जो 8 महीनों से बकाया है। अनावेदिका सभी रहवासियों के उपलब्ध सभी सुख सुविधाओं को प्राप्त किया गया है, जिसमें सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण सुविधायें एवं सभी सदस्यों का पद के लिये सोसायटी द्वारा प्रदान की गई सेवाएँ सम्मिलित है, तथापि अनावेदिका का मासिक अनुरक्षण राशि रूपये 816/- है और अनावेदिका देय होने के बाद से कोई भी रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है, जो 8 महीनों से बकाया है, जिससे कुल बकाया रखरखाव राशि 6,528/- हो गई है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में मौखिक संसूचनाओं तथा लिखित बकाया स्मरणों के माध्यम से रूपये 6,528/- की बकाया राशि भुगतान करने के लिये अनावेदक को याद दिलाया गया तथा निवेदन किया गया। इन स्मरणों के अनुसरण में आवेदक द्वारा दिनांक 30.01.2026 को बकाया भुगतान करने के लिये अनावेदक से निवेदन करते हुये पत्र भी जारी किया गया था। विधिवत् सूचित करने के बावजूद अनावेदक उसके भुगतान करने के लिये कोई कदम लेने में असफल हुआ था। अनावेदिका द्वारा आवेदक के बार-बार किये गये अनुरोधों की पूरी तरह से अवहेलना और उदासीनता दिखाई गई है और जान-बूझकर आज तक देय भरण-पोषण राशि का भुगतान करने में विफल रहा है। उक्त भूखण्ड के आबंटनकर्ता होने के नाते अनावेदिका पर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के अनुसार प्रमोटर द्वारा मांगे गये अन्य संबंधित शुल्कों सहित भरण-पोषण शुल्क का भुगतान करने का वैधानिक दायित्व है। हाँलाकि अनावेदिका द्वारा रूपये 6,528/- के भरण-पोषण शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) का स्पष्ट और प्रत्यक्ष उल्लंघन हुआ है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। बकाया अनुरक्षण शुल्क रूपये 6,528/- के भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। उपरोक्त बकाया अनुरक्षण राशि में विलंब के लिये रेरा अधिनियम, 2016 सहपठित नियम, 2017 के अंतर्गत निर्धारित दर से राशि के देय होने के तिथि से लेकर वास्तविक वसूली दिनांक तक ब्याज का भुगतान किया जाये। भविष्य के अनुरक्षण शुल्कों तथा संबंधित बकायों को जब वह भुगतान योग्य हो बिना विलंब या व्यतिक्रम के रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप नियमित रूप से भुगतान करे। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी माँग की गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. दिनांक 27.04.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुई। दिनांक 18.05.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। अनावेदिका द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया, प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, 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 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 :-** “स्वास्तिक पार्क एवेन्यू” प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA061219001082 द्वारा पंजीकृत एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है, जिसमें प्लॉट नंबर-जी-01 एवं प्लॉट नंबर-एल-02 दिनांक 08.11.2021 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय करते हुए अनावेदिका आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदिका के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन करते हुए आवेदक को अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को निर्देश दिया जाए कि देय अनुरक्षण की राशि 6,528/- रुपये 8 माह का अब तक आवेदक को भुगतान करें। चूँकि अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन किए जाने के संदर्भ में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनुरक्षण प्रभार की राशि 8 माह से प्राप्त किए जाने हेतु आवेदन दिनांक 20.03.2026 में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनुरक्षण एक निरंतर एवं सतत् प्रक्रिया है, इसलिये प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से 8 माह से 1/- रुपये प्रति वर्गफीट की मान से जुलाई, 2025 से अनुरक्षण प्रभार 6,528/- रुपये अनावेदिका से दिलाई जाने संबंधी याचना की गई है। आवेदक के कथनानुसार अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक आवेदक द्वारा निवर्हन किया जा रहा है, जो कि अधिनियम की धारा-11(4)(डी) के अंतर्गत संप्रवर्तक का दायित्व है एवं अधिनियम की धारा-19(6) व 19(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार

भुगतान करने का दायित्व आबंटिती पर है, जब तक कि अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् रहवासियों के कल्याणार्थ गठित सहकारी समिति को प्रोजेक्ट का हस्तांतरण न हो जाए। अतः अनुरक्षण प्रभार भुगतान का दायित्व आबंटिती का ठहरता है। पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु अनावेदिका को समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया। किंतु तीन बार नोटिस दिए जाने व नोटिस तामिल होने के उपरांत भी अनावेदिका द्वारा पक्ष प्रस्तुतीकरण नहीं किया गया, परिणामतः बाध्य होकर प्राधिकरण को अनावेदिका के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करनी पड़ी। चूँकि अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करना अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन आबंटिती अनावेदिका का दायित्व है। किन्तु आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गंभीरतापूर्वक मनन एवं विचारण किया गया निश्चित रूप से अनुरक्षण प्रभार देना आबंटिती का दायित्व है, किन्तु प्रस्तुत आवेदन में आवेदक द्वारा यह कहीं भी स्पष्ट नहीं किया गया है कि किस 8 माह की अवधि (कब से कब तक की निश्चित अवधि के लिये) आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की मांग की गई है। यदि उक्त मांग मार्च, 2023 के पूर्व के अवधि के लिये है, उक्त अवधि के लिये समय पर मांग नहीं करने के कारण अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। यदि यह मार्च, 2023 के पश्चात् अवधि के लिये है, इसका कहीं भी याचना प्रखंड एवं शिकायत विवरण प्रखंड में स्पष्ट उल्लेख नहीं है, इसलिये अनुमान के आधार पर प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, इसलिये वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किया जाता है।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष