छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03023**

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

श्रीमती नेहा देवांगन, पति–श्री राजेश कुमार,
पता–डी–5, 6, सांई राम सिटी,
पचेड़ा, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

विन्ध्यावासिनी इन्फ्राबिल्ड एल.एल.पी.,
पता–सी–33, तृतीय तल, अशोका मिलेनियम,
रिंग रोड नं.–01, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री ओम कुकरेजा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''सांई राम सिटी'', ग्राम–पचेड़ा, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA030320001101

आदेश
(दिनाँक–07/01/2026)

आवेदिका श्रीमती नेहा देवांगन, पति–श्री राजेश कुमार, पता–डी–5, सांई राम सिटी, पचेड़ा, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मकान नंबर–डी–5,6 प्रोजेक्ट ''सांई राम सिटी'' ग्राम–पचेड़ा, जिला–रायपुर में निवासरत हूँ, जिसे विन्ध्यावासिनी इन्फ्राबिल्ड एल.एल.पी. द्वारा विकसित किया गया है। बुकिंग और एग्रीमेंट के समय प्रमोटर द्वारा वादा किया गया था कि :– नियमित एवं पर्याप्त पानी की सप्लाई तथा बिजली की उचित व्यवस्था होगी, पानी की टंकी का निर्माण ही नहीं हुआ है, प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर भी नहीं लगाया गया है, जिससे बिजली की सप्लाई ठीक से नहीं मिल रही, गार्डन और प्ले एरिया का विकास किया जायेगा, कॉमन एरिया और नागरिक सुविधाओं का रखरखाव किया जायेगा।

परन्तु आज तक पानी की सप्लाई अनियमित और अपर्याप्त ळै, बिजली भी स्थिर नहीं है। गार्डन और प्ले एरिया अब तक विकसित नहीं किये गये। बार–बार शिकायत करने के बावजूद कोई कार्यवाही नहीं हुई। यह सेवा में कमी, एग्रीमेंट का उल्लंघन तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 और धारा–14 का उल्लंघन है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। नियमित पानी और बिजली को आपूर्ति सुनिश्चित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। पानी की टंकी बनाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। गार्डन और प्ले एरिया को निश्चित समय सीमा में विकसित कर पूरा करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। रेरा प्रावधानों के उल्लंघन हेतु अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित किया 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपरोक्त शिकायत में उल्लेखित राहतों के लिये शिकायत प्रस्तुत की गई है और संक्षिप्तता के लिये इसे यहाँ दोहराया नहीं जा रहा है। आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरूद्ध लगाये गये सभी आरोपों और कथनों को प्रारंभ में ही अस्वीकार किया जाता है। यह निवेदन किया जाता है कि जब तक किसी बात को यहाँ स्पष्ट रूप से स्वीकार नहीं किया जाता, तब तक उसे स्वीकार हुआ नहीं माना जायेगा। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई वर्तमान शिकायत अपने वर्तमान स्वरूप में स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि शिकायत आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई है, जबकि दिनाँक 10.05.2022 की पंजीकृत विक्रय विलेख आवेदिका और श्री हितेश बंजारे जिन्हें आवेदक के रूप में पक्षकार नहीं बनाया गया है, दोनों के नाम पर निष्पादित की गई है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई वर्तमान शिकायत अपने वर्तमान स्वरूप में स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि यह शिकायत जल आपूर्ति और बिजली आपूर्ति जैसी सुविधाओं के लिये प्रस्तुत की गई है। इस संबंध में विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि पचेड़ा स्थित सांई राम सिटी परियोजना अभी तक पूरी नहीं हुई है और परियोजना के विस्तार के लिये अनावेदक द्वारा नगर एवं ग्राम निवेश कार्यालय के समक्ष विकास अनुमति के विस्तार हेतु आवेदन पूर्व ही दिया जा चुका है। सांई राम सिटी परियोजना एक प्लॉटेड डेव्हलपमेंट है और आवेदिका द्वारा बुक किये गये प्लॉटों का कब्जा अनावेदक द्वारा आवेदिका को पूर्व ही सौंप दिया गया है। आवेदिका द्वारा

यह आरोप लगाया गया है कि सार्वजनिक क्षेत्रों का रखरखाव नहीं किया गया है। इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा किये गये वायदे के अनुसार मंदिर और उद्यान क्षेत्र पूर्व ही तैयार कर लिया गया है, चूँकि परियोजना अभी पूरी नहीं हुई है, इसलिये अनावेदक पहले परियोजना को पूरा करने का प्रयास कर रहा है और परियोजना पूरी होने से पूर्व अनावेदक सार्वजनिक क्षेत्रों का रखरखाव भी करवा लेगा। आवेदिका द्वारा बिजली संबंधी लगाये गये आरोपों के संबंध में अनावेदक का कथन है कि उसने आवेदिका के साथ–साथ अन्य भूखण्ड मालिकों के लिये भी अस्थायी कनेक्शन की व्यवस्था कर दी गई है और अनावेदक वर्तमान में ट्रांसफार्मर लगाने के लिये सी.एस.पी.डी.सी.एल. विभाग के साथ बातचीत कर रहा है। आवेदिका की जल टंकी के निर्माण संबंधी शिकायत के संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा पहले ही इसके निर्माण के बारे में बात की है और इसका निर्माण इस महीने के अंत तक प्रारंभ किया जाना है। अनावेदक जिला–रायपुर के तहसील आरंग के पचेड़ा गांव में स्थित सांई राम सिटी परियोजना का प्रवर्तक है। अनावेदक द्वारा वर्ष 2019 में सांई राम सिटी नाम से एक भूखण्ड विकास परियोजना प्रारंभ की गई थी और आवेदिका द्वारा वर्ष 2022 में अनावेदक से संपर्क किया गया था, जिसमें आवेदिका ने अनावेदक द्वारा निर्मित सांई राम सिटी परियोजना में एक भूखण्ड खरीदने में रूचि दिखाई गई थी। इसके अनुसार दिनाँक 10.05.2022 को एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था और उस समय अनावेदक द्वारा आवेदिका को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था कि कोविड–19 महामारी के कारण परियोजना 3–4 वर्षों में पूरी होगी और अनावेदक को यह भी स्पष्ट किया गया था कि उक्त भूखण्डों पर निर्माण अनावेदक द्वारा नहीं किया जायेगा और केवल आवेदक ही निर्माण कार्य कर सकता है। सार्वजनिक क्षेत्रों का विकास अनावेदक की जिम्मेदारी है, जिससे आवेदिका द्वारा सहर्ष सहमति व्यक्त की थी। अनावेदक द्वारा भूखण्ड खरीदने वाले खरीदारों के उपयोग के लिये अस्थायी बिजली कनेक्शन और पानी की व्यवस्था की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि ''सांई राम सिटी'' ग्राम–पचेड़ा, प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA030320001101 पर पंजीकृत एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका विकास संप्रवर्तक के रूप में विध्यवासिनी इंफ्राबिल्ड एल.एल.पी. अनावेदक द्वारा किया गया है, जिसमें आवेदिका प्लॉट नंबर–डी–05 एवं 06 अनावेदक से क्रय करते हुए मकान बनाकर निवास कर आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा पानी बिजली, की आपूर्ति सुनिश्चित नहीं की जाती है, पानी टंकी नहीं बनाई जाती है, ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं किया गया है, गार्डन एवं प्ले एरिया का विकास नहीं किया गया है, जिसके लिए प्राधिकरण अनावेदक को शास्ति अधिरोपित करते हुए निदेश प्रदान करें। उक्त परिवाद के तथ्यों से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। भू–संपदा प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किए जाने के संदर्भ में शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो कि अधिनियम के अधीन संप्रवर्तक के कर्तव्य एवं दायित्व के उल्लंघन के संदर्भ में है, अतः प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है, क्योंकि शिकायत आवेदिका द्वारा की गई है, जबकि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 10.05.2022 श्री हितेश बंजारे एवं आवेदिका के साथ संयुक्त रूप से अनावेदक द्वारा निष्पादित किया गया है और श्री हितेश बंजारे आवेदक नहीं है, अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य एवं ग्राहय योग्य नहीं है, यदि क्रेता एक से अधिक है और कोई भी क्रेता द्वारा आवेदन किया जाता है, उस स्थिति में अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है। अनावेदक की आपत्ति आधारहीन है, क्योंकि प्लॉट नंबर डी–05 एवं डी–06 सॉई राम सिटी के लिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनॉक 04.08.2021 को आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित हुआ है, उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की छायाप्रति आवेदन के साथ आवेदिका द्वारा संलग्न की गई है।

अनावेदक द्वारा यह आपत्ति की गई है कि जल एवं विद्युत आपूर्ति के संबंध में आवेदिका द्वारा शिकायत की गई है, उक्त प्रोजेक्ट अभी पूर्ण नहीं हुआ है और विस्तारण के लिए अनावेदक द्वारा आवेदन किया गया है, अनावेदक की यह आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है, कि प्राधिकरण के पोर्टल अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनाँक 01.12.2024 को थी, यदि 09 महीने वैश्विक महामारी कोविड–19 की

छूट को सम्मिलित किया जाए उस स्थिति में दिनाँक 01.09.2025 प्रोजेक्ट की कार्यपूर्णता तिथी होनी चाहिए प्राधिकरण द्वारा विस्तारण प्रदान करने का आशय यह कतई नहीं है, कि मूलभूत सुविधा प्राप्त करने की अवधि आबंटिती के लिए विस्तारित हो जाती है, प्राधिकरण द्वारा इसे विस्तारण आदेश में ही स्पष्ट कर दिया जाता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि आवेदिका द्वारा मूलभूत सुविधा प्रदान नहीं किए जाने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, परिवाद दिनाँक 19.09.2025 को प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण के पंजीकरण के अनुसार प्रोजेक्ट की मूल पूर्णता तिथी कोविड–19 महामारी का दुष्प्रभाव सम्मिलित करते हुए दिनाँक 01.09.2025 थी, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनावेदक के लिए निर्देश दिए जाने की याचना की गई है कि पानी और बिजली की आपूर्ति सुनिश्चित किया जाए पानी टंकी बनाया जाए प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर स्थापित की जाए, गार्डन और प्ले एरिया को निश्चित समय सीमा में विकसित कर पूर्ण किया जाए। अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि बिजली एवं पानी की समय–सीमा समाप्त नहीं हुई है, जो कि पूर्व में ही अग्राहय किया जा चुका है, दिनाँक 01.09.2025 तक मूलभूत विद्युत एवं जलआपूर्ति की सुविधा अनावेदक द्वारा आबंटितियों को उपलब्ध करवाया जाना था, जिसमें अनावेदक असफल रहा है। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि उद्यान एवं मंदिर अनावेदक द्वारा बनाया जा चुका है, आवेदिका को अस्थायीं विद्युत कनेक्शन अनावेदक द्वारा प्रदान किया जा रहा है, छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित के अधिकारियों से ट्रांसफार्मर स्थापना की बात अनावेदक द्वारा की जा रही है। पानी टंकी का निर्माण इस महीने के अंत तक प्रारंभ हो जाएगा। सुनिश्चित जल एवं विद्युत आपूर्ति अधिनियम की धारा–11(3)(ख) एवं धारा–11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक का दायित्व है, उपर्युक्त सुविधा दिनाँक 01.09.2025 तक अनावेदक को आबंटितियों को उपलब्ध करवाना था, जिसको उपलब्ध नहीं करवाए जाने की स्थिति में उक्त सुविधा प्राप्त होने तक आवेदिका अधिनियम की धारा–18(1)(ख) के अधीन ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. अनावेदक द्वारा अनुबंध के अनुसार दिनाँक 01.09.2025 तक कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त

ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर भूखंड के प्रतिफल 8,10,000/– रूपये पर ब्याज 7,290/– रूपये का भुगतान दिनाँक 01.09.2025 से प्रति माह सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक आवेदिका को किया जाए।

2. प्रकरण क्रमांक–M-COM-2022-01693 में प्रोजेक्ट के भू–संपदा के क्रय–विक्रय पर लगाया गया प्रतिबंध प्राधिकरण अथवा अन्य शासकीय, अर्द्धशासकीय न्यायिक निकाय द्वारा पारित विधिक आदेश के अनुक्रम में वसूली की राशि हेतु छोड़कर शेष भू–संपदा पर प्रतिबंध यथावत लागू रहेगा। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, इस संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर एवं जिला–पंजीयक, रायपुर को पत्र जारी करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष