



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03501

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री किशोर कुणाल, पिता—स्व. श्री भैया उमेश प्रसाद,
पता—डी-8, हाउसिंग बोर्ड,
बालको नगर, जिला—कोरबा (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) श्री संजय सुल्तानिया, पिता—स्व. श्री ओ.पी. सुल्तानिया,
निवासी—ओम रानी कुटीर, ग्रीन पार्क कॉलोनी,
रोहिणी विहार, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) श्रीमती रुची अग्रवाल, पति—स्व. श्री विजय अग्रवाल,
द्वारा—पार्टनर श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन,
पता—बी-4, आर-5, जैन मंदिर मार्ग,
क्रांति नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री प्रवीण कुमार साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“श्री सिद्धी विनायक हाईट्स”, मोपका, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—05 / 10 / 2026)

आवेदक श्री किशोर कुणाल, पिता—स्व. श्री भैया उमेश प्रसाद, पता—डी-8, हाउसिंग बोर्ड, बालको नगर, जिला—कोरबा (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 की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के निर्देशक भागीर के मध्य सिद्धी विनायक हाईट्स, मोवा बिलासपुर नामक परियोजना के अंतर्गत प्लैट क्रमांक-107 नामक एक 1बी.एच.के. अपार्टमेंट के स्वामित्व के संबंध में हुये समझौते के आधार पर उठाई गई है। श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन एक पंजीकृत साझेदारी फर्म है, जो श्री विजय कुमार अग्रवाल और श्री संजय सुल्तानिया के मध्य दिनांक 09.03.2015 को हुये साझेदारी विलेख के माध्यम से अस्तित्व में आई। श्री सिद्धी

विनायक बिल्डकॉन द्वारा बिलासपुर जिले के मोपका गांव में श्री सिद्धी विनायक हाईट्स नामक एक परियोजना का शुभारंभ वर्ष 2015 में किया गया था, जिसमें एक शयनकक्ष और दो शयनकक्ष वाले अपार्टमेंटों का समूह उपलब्ध कराया गया था। आवेदक द्वारा दिनांक 22.04.2016 को श्री सिद्धी विनायक हाईट्स, मोपका, बिलासपुर में 950 वर्गफीट के सुपर बिल्डअप एरिया वाले एक-दो बी.एच.के. अपार्टमेंट बुक किये गये और बुकिंग राशि के रूप में रुपये छह लाख का भुगतान किया गया। बाद में दिनांक 18.05.2016 को उन्होंने रुपये छह लाख नगद में दिये गये, दिनांक 30.05.2017 को चेक क्रमांक-886246 के माध्यम से रुपये चार लाख का अतिरिक्त भुगतान किया गया। अपार्टमेंट का मूल्य रुपये 20 लाख तय किया गया था और दो बी.एच.के. अपार्टमेंट के लिये भुगतान अनुसूची निम्नानुसार निर्धारित की गई थी, प्रत्येक अपार्टमेंट के लिये भुगतान अनुसूची में बुकिंग राशि के रूप में रुपये 02 लाख, रुपये 70,000/- की मासिक किश्तें और रजिस्ट्री के समय रुपये 1,20,000/- अतिरिक्त भुगतान शामिल था। चूंकि आवेदक बहरीन साम्राज्य का अस्थायी निवासी था और विभिन्न भुगतान करने के लिये भारत आना उसके लिये संभव नहीं था, इसलिये उसने छोटी-छोटी रकमों का भुगतान करने के बजाय मांग के अनुसार अलग-अलग तारीखों पर बड़ी रकमों का भुगतान किया गया, आवेदक द्वारा समझौते के तहत कुल रुपये 16 लाख का भुगतान किया गया और शेष राशि पंजीयन के समय भुगतान की जानी थी। बुकिंग के समय आवेदक को श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा आश्वासन दिया गया था कि आवेदक को वर्ष 2019 के अंत तक कब्जा सौंप दिया जायेगा और मासिक भुगतान अनुसूची भी तदनुसार तय की गई थी। अपार्टमेंट निर्धारित समय पर तैयार नहीं था और इसके पूरा होने की कोई निश्चितता नहीं थी। बार-बार पूछे जाने पर भी बिल्डर धन की कमी, कोविड-19 और अन्य प्रबंधकीय एवं प्रशासनिक समस्याओं का बहाना बनाते रहे। यह लॉजिस्टिक समस्याएँ वर्ष 2022 तक जारी रही। बिल्डरों द्वारा इसके बाद निर्माण कार्य जारी न रखने का फैसला किया गया और परियोजना को अधूरा छोड़ दिया गया, जससे कई अपार्टमेंट अधूरे रह गये। तब से उन्होंने न तो आवेदक को कोई कब्जा दिया गया है और न ही उनकी जमा राशि वापस की गई है। आवेदक द्वारा आवास बोर्ड को संपत्ति का सहमत मूल्य जो कि रुपये 16 लाख है, पहले ही चुका दिया गया है और पूरी राशि वर्ष 2017 तक चुका दी गई है। अनावेदकगण के समक्ष समय-समय पर की गई शिकायतों के विरुद्ध की गई कार्रवाईयों और प्रतिक्रियाओं के माध्यम से अनावेदकगण द्वारा उचित समय से फ्लैटों का कब्जा हस्तांतरित करने के अपने वादे को पूरा करने में पूरी तरह से विफल रहे हैं और आवेदक को क्षमा याचना किये बिना अत्यधिक पीड़ा और निराशा पहुँचाई गई है।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक फर्म द्वारा न केवल विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से उल्लेखित अपने वचन का पालन नहीं किया गया

है, बल्कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के विभिन्न प्रावधानों का पूर्णतया अनुपालन नहीं किया गया है, जिसके कारण इस प्राधिकरण द्वारा उचित कार्रवाई आवश्यक है। उल्लंघनों में सबसे प्रमुख उल्लंघन अनावेदक फर्म वर्ष 2016 के अधिनियम के अंतर्गत पंजीकरण न कराना है, जबकि अधिनियम की धारा-3 के अंतर्गत इसके लिये स्पष्ट निर्देश है, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि 2016 के अधिनियम के लागू होने की तिथि पर चल रही परियोजनाओं को भी अधिनियम के प्रारंभ होने के तीन महीने के भीतर 2016 के अधिनियम के अंतर्गत पंजीकरण के लिये आवेदन करके पंजीकृत कराना होगा। इसके अतिरिक्त 2017 के नियमों में चल रही परियोजना शब्द को नियम 2(1)(जी) में परिभाषित किया गया है और अनावेदक की फर्म उसमें उल्लेखित किसी भी अपवाद के अंतर्गत नहीं आती है, इसलिये वह चल रही परियोजना की श्रेणी में आती है और इस प्रकार उसके पास समय पर पंजीकरण कराने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं है। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि अधिनियम, 2016 की धारा-4(2) के तहत पंजीकरण हेतु कोई आवेदन न होने के कारण धारा-59 के प्रावधान लागू होते हैं, जिसके तहत परियोजना की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक का जुर्माना लगाया जा सकता है।

यह उल्लेख करना उचित होगा कि 2016 के अधिनियम की धारा-18 और धारा-19 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि यदि प्रमोटर समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट का निर्माण पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ होता है, तो वह उस अपार्टमेंट के संबंध में प्राप्त राशि वापस करने के लिये उत्तरदायी होगा। इस नियम के तहत निर्धारित दर पर ब्याज सहित इस अधिनियम के तहत निर्धारित तरीके से मुआवजे सहित अपार्टमेंट का किराया। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रुपये 16 लाख ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदकगण को सूचित किये जाने व जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा 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।
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अधिनियम के अधीन संप्रवर्तक की परिभाषा धारा-2(zk) के अधीन दी गई है, जो निम्नानुसार हैं :-
 - "(i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंट का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।"
 - (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खण्ड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं में सभी या कुछ भू-खण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन लिए विकास करता है।

अधिनियम में आगे "व्यक्ति" को धारा-2(zg) में परिभाषित किया गया है।

- " (i) कोई व्यक्ति।
- (ii) कोई हिंदू अविभक्त कुटुंब।
- (iii) कोई कंपनी।
- (iv) यथा स्थिति, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 (1932 का 9) या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 (2009 का 6) के अधीन कोई फर्म।
- (v) कोई सक्षम प्राधिकारी।
- (vi) कोई व्यक्ति-संगम या व्यष्टि-निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं।
- (vii) सहकारी सोसाइटियों से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई सहकारी सोसायटी।
- (viii) कोई अन्य ऐसी ईकाई, जिसे समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करें।"

अधिनियम में धारा-2(d) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है; जिसके अनुसार "किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित

किया गया है, और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। परंतु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

उपर्युक्त उद्धरणों एवं परिभाषा से स्पष्ट है कि आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध है। अनावेदक फर्म द्वारा प्लैट्स का निर्माण किया जा रहा है। निर्माण कार्य अभी पूर्ण नहीं हुआ है यह अनावेदकगण के जवाब दावा से ही स्पष्ट है। अतः यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

प्रश्नगत प्रोजेक्ट “सिद्धी विनायक हाईट्स” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदकगण संप्रवर्तक है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लैट क्रमांक-107 नामक एक 2बी.एच.के. अपार्टमेंट बुक करते हुए आवेदक आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा के लिए पूर्ण प्रतिफल 16 लाख रुपये भुगतान करने के उपरांत भी आवेदक के पक्ष में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। प्रकरण में विवाद की स्थिति है। अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण को निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार हैं

2. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 02.02.2026 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में भू-संपदा के लिए भू-संपदा प्रोजेक्ट में आंशिक प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, न ही प्रतिफल की वापसी अनावेदक पक्ष द्वारा की गई है। अतः परिवेदना का कारण जीवित एवं सतत् रूप से विद्यमान है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
3. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में यह माँग की गई है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रुपये 16 लाख ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।

अनावेदक को साक्ष्य प्रतिरक्षण एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक पक्ष नोटिस तामिल अनुपस्थित रहे। तदुपरांत पुनः नोटिस जारी किया गया। दिनांक 03.08.2026 को प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पक्ष की उपस्थिति हेतु दैनिक समाचार एवं नई दुनिया समाचार पत्र में उपस्थिति हेतु दिनांक 25.07.2026 को सूचना पत्र का प्रकाशन किये जाने के उपरांत भी अनुपस्थित रहने पर एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट ऑफ एकाउंट से स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रभावशील होने के पश्चात् 10,82,000/- रुपये का भुगतान अनावेदक पक्ष द्वारा प्राप्त किया गया है। अतः अधिनियम के अधीन ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के लिए अनावेदक पक्ष द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है।

यह उल्लेखनीय है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट आज दिनांक तक न तो आधिपत्य प्रदान किया गया है और न ही प्रतिफल वापस किया गया है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर वर्ष, 2017 से ब्याज प्राप्त करने का हकदार है।

अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “सिद्धी विनायक हाईट्स” भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-03 के तहत पंजीकरण नहीं कराया गया है। अतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का अधिनियम की धारा-59 के तहत स्वप्रेरणा से प्रकरण दर्ज कर अग्रिम कार्यवाही किया जावे।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनावेदक पक्ष का पार्टनरशिप डीड की कंडिका-3 से स्पष्ट है कि अनावेदक फर्म भू-संपदा क्षेत्र में व्यावसाय करने हेतु गठित हुई थी, कंडिका-16 के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि भागीदार फर्म की ओर से अनुबंध करने, भुगतान प्राप्त करने भुगतान करने अधिकृत थे, एवं अन्य भागीदार इस संबंध में संपूर्ण दायित्वाधीन थे। कंडिका-18 के अवलोकन से स्पष्ट है, कि किसी भागीदार की मृत्यु होने के उपरांत उनकी पत्नी या पति अथवा उत्तराधिकारी भागीदार के रूप में समस्त दायित्व के लिये उत्तराधिकारी है, तथा भागीदार के रूप में मान्य है। आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का संबंध है। धारा-79 के अधिनियम की प्रावधान अनुसार ऐसे प्रकरणों की सुनवाई हेतु विशिष्ट रूप से प्राधिकरण को अधिकृत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पार्टनरशिप डीड की कंडिका 08 के अधीन फर्म के भागीदारों के मध्य प्राप्ति का बंटवारा समान अनुपात में किया जाना अनुबंधित है। अतः दायित्व का भी वहन समान अनुपात में किया जाएगा।

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

1. अनावेदक पक्ष 45 दिवस के भीतर प्रतिफल की राशि 16,00,000/- रुपये मय ब्याज 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 की राशि 15,55,200/- सहित कुल राशि 31,55,200/- रुपये आवेदक को वापिस करें। पार्टनरशिप डीड की कंडिका-08 के अधीन फर्म के भागीदारों के मध्य प्राप्ति का बंटवारा समान अनुपात में किया जाना अनुबंधित है। अतः दायित्व का भी

वहन समान अनुपात में किया जाएगा। अस्तु अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 दोनों समान रूप से पृथक-पृथक आवेदक को 15,77,600/- रुपये प्रत्येक अनावेदक भुगतान करेंगे।

2. प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि अधिनियम की धारा-03 के तहत स्वप्रेरणा से प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण के विरुद्ध अधिनियम की धारा-59 के तहत अग्रिम कार्यवाही किया जावे।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष