



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02878

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती नमिता भारती साहू,  
पता—श्रीराम पुरम कॉलोनी, फरहद चौक,  
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री हरीश गांधी,  
पता—कृष्णा कॉम्प्लेक्स, वृन्दावन अपार्टमेंट,  
प्लैट नं.—62, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(2) श्री डी. आर. बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“श्रीराम पुरम, फरहद, जिला—राजनांदगांव)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA260618000326  
आदेश  
(दिनांक—29 / 10 / 2025)

आवेदिका श्रीमती नमिता भारती साहू, पता— श्रीराम पुरम कॉलोनी, फरहद चौक, जिला—राजनांदगांव (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 की शिकायत है कि उनके द्वारा श्रीराम पुरम कॉलोनी, फरहद चौक, राजनांदगांव स्थित प्लॉट नंबर-04, जिसका रेरा पंजीयन क्रमांक-PCGRERA260618000326 है तथा उक्त भू-संपदा का संप्रवर्तक अनावेदक है। प्रश्नगत भू-संपदा का मूल्य रूपये 11,47,500/- भुगतान किया गया था तथा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 28.05.2019 को निष्पादित किया गया था। उनके द्वारा दर्शाया गया है कि कॉलोनी अत्यंत जर्जर अवस्था में है, सड़के जर्जर हैं, ड्रेनेज खराब हो चुके हैं, सुरक्षा हेतु कैमरा, बाउंड्रीवॉल नहीं है, स्थानीय निकास से जल प्रदाय नहीं है, मंदिर भी जीर्णोद्धार हो गया है, समिति का निर्माण नहीं सका

क्योंकि अब तक 20 प्रतिशत आवास ही बने हैं, चौकीदार के बैठने की जगह अत्यंत कम है, विद्युत हेतु थ्री फेस कनेक्शन नहीं है, ट्रॉसफार्मर पूर्णतः असुरक्षित है, वॉटर हार्वैस्टिंग सिस्टम भी नहीं है। आवेदन में यह अनुतोष चाहा गया है, कि प्रोजेक्ट अब तक अपूर्ण क्यों है, हैंडओव्हर क्यों नहीं किया गया, सोसायटी आज तक क्यों नहीं बनाई गई, इस संबंध में प्रक्रिया हेतु कॉलोनाईजर को आदेश दिया जाए। सड़कों की मरम्मत करवाए जाने, सुरक्षा हेतु बाउंड्रीवॉल बनाए जाने, सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था की जावे। ड्रेन एवं सीवरेज सिस्टम को भी ठीक कराया जावे, वॉटर हार्वैस्टिंग की व्यवस्था की जावे।

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 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 जवाब प्रस्तुत किया गया। आवेदिका द्वारा भ्रामक एवं असत्य कथन की गई है, जिस कारण शिकायत के वाद के तथ्य की भूमिका अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-1 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि सड़क पूरी बन चुकी है तथा हितग्राहियों द्वारा मकान निर्माण किये जाने पर हैवी ट्रक से माल ढुलाई किये जाने के कारण कहीं-कहीं कुछ स्थानों पर क्रेक हुआ है, जिसका अनावेदकगण रिपेयरिंग कराने हेतु वचनबद्ध है। हितग्राहियों द्वारा जो भूखण्ड क्रय किये गये हैं, उनके द्वारा भवन निर्माण नहीं किये गये हैं, जिस पर अनावेदकगण उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-2 की विषयवस्तु भ्रामक एवं असत्य होने के कारण अस्वीकार किया गया है। विधिवत् आर्किटेक्ट इंजीनियर के द्वारा प्रोजेक्ट में नाली निर्माण का कार्य कराया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-3 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि हितग्राहियों द्वारा भूखण्ड क्रय किये जाने के पूर्व ही दीवाल का निर्माण कराया गया है, जिसे पर क्रय करने के पूर्व किसी प्रकार की आपत्ति दर्ज नहीं कराई गई है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा समुचित पानी की सप्लाई खुद की बोर और टंकी द्वारा पाईप लाईन बिछाकर की जा रही है और पर्याप्त पीने व दैनिक क्रियाओं के लिये 24 घंटा पानी उपलब्ध है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-7 की विषयवस्तु असत्य होने के कारण अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-1 की विषयवस्तु कथन में समस्या दर्शित नहीं होती, चूँकि कॉलोनी में निवास करने वालों को एक-दूसरे से व्यवहार

स्थापित कर कॉलोनी में जितने निवासरत है, वह उक्त कॉलोनी के सदस्य होंगे, जिस कारण उक्त अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-9 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-10 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि स्वयं का तीन ट्रांसफार्मर लगा हुआ है। आवेदिका को बताया गया है कि इसी ट्रांसफार्मर से ही बिजली सप्लाई की जावेगी, जिसका बिजली बिल व्यय क्रेता अर्थात् हितग्राही को बिल का भुगतान करना होगा। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-11 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा यह कथन किया गया है कि यह रेरा के लिये बहुत ही खतरा है, अतः इस पर ध्यान दे, जो कि अशोभनीय शब्दों का प्रयोग किया गया है, जिस पर अनावेदकगण प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदिका के विरुद्ध इन शब्दों पर उचित कार्यवाही की जावे।

4. अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के प्रत्युत्तर में आवेदिका द्वारा मुख्य रूप से यह दर्शाया गया है, कि वर्तमान में कॉलोनी में केवल 20 प्रतिशत भवन बने हैं, लेकिन सड़क जर्जर हो गई है, अर्थात् गुणवत्ताहीन कार्य किया गया है। वेस्टेज वॉटर के पुनःचक्रण हेतु निर्मित टैंक गलत दिशा में बनाया गया है। जब तक कॉलोनी सोसायटी को हैंडओव्हर नहीं की जाती है, तब तक मेंटनेंस प्रमोटर को ही करता है, लेकिन उनके द्वारा ऐसा नहीं किया जा रहा है। बाउंड्रीवॉल सुरक्षा की दृष्टि से त्रुटिपूर्ण बनाई गई है। जल प्रदाय का साधन केवल बोर से है, जबकि स्थानीय निकाय से जलापूर्ति की व्यवस्था की जानी चाहिए, जैसा अन्य कॉलोनियों में होता है। आवेदिका के घर में हुई चोरी का कारण बाउंड्रीवॉल ऊँची नहीं बनाया जाना एवं सुरक्षा की अन्य व्यवस्था नहीं किया जाता है। प्लॉट बिक्री के समय ब्रोशर में उल्लेखित कार्य नहीं किए गए हैं। प्राधिकरण अपने प्रतिनिधि से स्थल जाँच करवाकर उक्त शिकायतों की सत्यता ज्ञात कर सकते हैं। यह भी दर्शाया गया है, कि कार्य अपूर्ण होने के बाद भी अनुविभागीय अधिकारी, द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र किस आधार पर जारी किया। उक्त समस्त कार्य निश्चित समय-सीमा में कराए जाने हेतु प्रमोटर को आदेशित किए जाने का निवेदन किया गया है।
5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—
  1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
  3. क्या आवेदिका वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि हाँ, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका प्रश्नगत भू-संपदा की आबंटिती है तथा अनावेदक संप्रवर्तक है। आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का प्रतिफल रूपये 11,47,500/- भुगतान करके विक्रय विलेख द्वारा अर्जित की गई है। आवेदिका द्वारा कॉलोनी में निर्माण कार्य अधूरा एवं अपूर्ण रहने तथा गुणवत्ताविहीन कार्य किये जाने के फलस्वरूप अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है तथा अपूर्ण अधूरे निर्माण कार्य को पूर्ण करवाने समिती के गठन एवं सुरक्षा आदि बिंदुओं पर कार्यवाही हेतु प्रमोटर को आदेशित किये जाने में आवेदन किया गया है। अनावेदक रेरा में रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। अतः उभयपक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः प्राधिकरण को आवेदन पर श्रवणक्षेत्राधिकार एवं निराकरण की अधिकारिता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा के प्रतिफल का शतप्रतिशत भुगतान प्रमोटर/अनावेदक को किया गया है, परन्तु अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों एवं विक्रय की शर्तों के अनुरूप कार्य नहीं किये जाने संबंधी शिकायत की गई है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के अनुरक्षण हेतु रहवासियों के कल्याणार्थ सहकारी समिती के गठन हेतु संप्रवर्तक द्वारा समुचित प्रयत्न नहीं किए जाने एवं अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् रहवासियों की समिती को सामान्य क्षेत्र हस्तांतरित नहीं किए जाने के संदर्भ में शिकायत की गई है, अस्तु आवेदिका की परिवेदना का कारण सतत् एवं जीवित है। अतः आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के कतिपय बिंदु विकास कार्य अधूरा होने अथवा गुणवत्ता पूर्ण नहीं होने के संदर्भ में है, जैस रोड जर्जर होने ड्रेनेज नाली प्रमाणित इंजीनियर द्वारा नहीं बनाए जाने, नगर निगम से जलआपूर्ति नहीं होने इत्यादि। इस संदर्भ में अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण होने का कथन किया गया है एवं सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी(रा.) राजनांदगाँव द्वारा जारी कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र क्रं. -3909/अ.वि.अ./प्र-1/2025, राजनांदगाँव, दिनांक 05.08.2025 प्रस्तुत किया गया है, कॉलोनी विकास कार्य सत प्रतिशत पूर्ण किए जाने के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र के प्रकाश में प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य के संदर्भ में विचारण करते हुए किसी प्रकार का अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है। जल,विद्युत, सड़क के संदर्भ में विकास कार्य अपूर्ण अथवा गुणवत्ता युक्त नहीं होने के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। आवेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि चूँकि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में

शर्त है, कि छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निबर्धन तथा शर्त) नियम, 1999 के शर्तों का विधिवत् पालन नहीं होने के संबंध में यह प्रमाण पत्र स्वमेव निरस्त माना जाएगा। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र जब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरस्त न कर दिया जाए। प्राधिकरण के द्वारा अन्यथा कोई निष्कर्ष निकाला जाना संभव नहीं है। आवेदिका द्वारा शिकायत के कतिपय बिंदु अनुरक्षण से संबंधित है, यथा कैमरा लगाया गया है, जो महीनों से नहीं चल रहा है, सुरक्षा गार्ड है ही नहीं, रोड गाय के गोबरों से भरा हुआ है, ऐसा लगता है, कि लोग गोबर उठाने आए हैं। यह समस्त शिकायत के बिंदु अनुरक्षण से संबंधित है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् रहवासियों के विधि के अधीन गठित सहकारी समिति को सामान्य क्षेत्र एवं अनुरक्षण हस्तांतरित नहीं किया गया है, अधिनियम की धारा-11(4)(घ) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायीं होगा।”

अतः संप्रवर्तक रहवासियों से युक्तियुक्त प्रभार प्राप्त करते हुए विधिवत् अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरण तक अनुरक्षण के लिए उत्तरदायीं है।

अधिनियम की धारा-11(4)(ड.) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनायेगा।”

अतः रहवासियों की सहकारी समिति गठित किए जाने हेतु अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा समुचित प्रयास किया जाएगा। आवेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक द्वारा हिंदी में प्रस्तावित सहकारी समिती की उपविधि बनाया जाकर आबंटितियों को उपलब्ध कराया जाए। क्योंकि कॉलोनी में रहने वाले एक-दूसरे से जुड़े हुए नहीं है और सभी अलग अलग जगह से आए है, जिनकों एक होना मुश्किल है। संप्रवर्तक को सहकारी समिती गठन हेतु फेसीलिटेड करना है, किंतु सहकारी समिति का गठन रहवासियों को ही करना पड़ेगा एवं उनको अपनी सुविधा के अनुसार उपविधि स्वयं विचार कर तैयार करना पड़ेगा, क्योंकि यह उनकी अपनी सहकारी समिती होगी। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों से हटकर कोई अन्यथा निदेश दिया जाना संभव नहीं है।

वांछित अनुतोष में आवेदिका द्वारा विज्ञापन में लॉटरी आदि पुरस्कार प्रदान किए जाने हेतु निदेश दिए जाने की अपेक्षा की गई है। यह प्राधिकरण का

विचारण विषयवस्तु नहीं है और न ही कोई ऐसा निदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जाना संभव नहीं है।

वांछित अनुतोष में आवेदिका द्वारा माँग की गई है, कि 04 फीट बाउंड्रीवॉल के स्थान पर 07 फीट का बाउंड्रीवॉल बनाए जाने का निदेश दिया जाए। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में मात्र बाउंड्रीवॉल का उल्लेख है, इसमें कोई स्पेशीफिकेशन नहीं दिया गया है, कि 07 फीट की बाउंड्रीवॉल होगी अथवा 04 फीट बाउंड्रीवॉल की होगी। आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया है, कि 04 फीट की बाउंड्रीवॉल बनाई गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

9. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक 60 दिवस के भीतर रहवासियों की सहकारी समिति गठित किए जाने हेतु अधिनियम की धारा-11(4)(ड.) के अधीन Facilitate करें।
  2. अनावेदक अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत रहवासियों की विधि द्वारा गठित सहकारी समिति को हस्तांतरित होने तक युक्तियुक्त प्रभार प्राप्त करते हुए प्रोजेक्ट का अनुरक्षण नियमित रूप से करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष