



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03453

— समक्ष —

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

श्री रामनारायण साहू, पिता—श्री मोकढ़े राम साहू,
पता—एम.क्यू-1602 प्रगति नगर,
दीपिका कोरबा, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री जगजीत सिंग भाटिया,
पता—क्लब हाउस, गोल्फ ग्रीन,
पुरानी धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोल्फ ग्रीन्स”, सेजबहार, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140818687

आदेश

(दिनांक—16 / 04 / 2026)

आवेदक श्री रामनारायण साहू, पिता—श्री मोकढ़े राम साहू, पता—एम. क्यू-1602 प्रगति नगर, दीपिका कोरबा, 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 कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है, कि आवेदक द्वारा अनावेदक के रेरा पंजीयन प्रोजेक्ट में दिनांक 04.12.2021 को ब्लॉक क्रमांक-15 में भूखण्ड क्रमांक-33, 34 एवं 35 तीन आवासीय भूखण्डों को क्रय किया गया था और तत्संबंधी विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। बुकिंग के समय एवं विक्रय अनुबंध निष्पादित करते समय अनावेदक अपने प्राधिकृत भूसंपदा अभिकर्ता के माध्यम से प्रस्तुत किया गया था कि आधारीक अधोसंरचना जिसमें विद्युत संयोजन एवं जल पाईप लाईन शामिल है, को भूखण्ड कीमत के भाग के रूप में प्रदान किया जायेगा। इसके लिये कोई पृथक शुल्क उद्ग्रहित नहीं किया जायेगा और उन्होंने इसके लिये प्रलेखन जारी किया गया है। इन अभ्यावेदनों पर निर्भर होकर आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों को क्रय किया गया था। परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा

उक्त भूखण्डों के लिये एन.ओ.सी. जारी करने के लिये आवेदन किया गया था, तो अनावेदक के प्रतिनिधि जो एन.ओ.सी. जारी करने के लिये उत्तरदायी है। प्रति भूखण्ड 25,000/- कुल तीन भूखण्डों के लिये रुपये 75,000/- राशि की मांग किया गया था, यह कहते हुये कि उक्त राशि भूमिगत विद्युत संयोजन एवं जल पाईप लाईन के लिये है। उक्त राशि विक्रय अनुबंध, लागत शीट, ब्रोशर या प्रोजेक्ट के किसी दूसरे लिखित या अनुमोदित दस्तावेज में उल्लेखित नहीं है। आवेदक को बुकिंग के समय या अनुबंध के निष्पादन के समय ऐसे किसी शुल्क का कभी सूचना नहीं दी गई थी। अनावेदक के प्रतिनिधि द्वारा आगे जोर देकर कहा गया कि उक्त राशि का भुगतान केवल नगद में ही किया जाये और चेक या किसी भी औपचारिक बैंकिंग माध्यम से भुगतान स्वीकार करने से इंकार कर दिया गया और कोई रसीद या लिखित स्वीकृति भी नहीं दी जा रही है। अनावेदक उक्त राशि का भुगतान किये बिना उक्त भूखण्डों के लिये एन.ओ.सी. जारी करने से इंकार कर रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि ब्लॉक क्रमांक-15 में प्लॉट क्रमांक-33, 34 और 35 के संबंध में रुपये 25,000/- प्रति प्लॉट या बिक्री समझौते में उल्लेखित किसी अन्य राशि की मांग किये बिना एन.ओ.सी. जारी करे।

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 बाबत 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 है, कि अनावेदक द्वारा शिकायत की पैरा-4(i) में उल्लेखित तथ्य स्वीकार किये जाते हैं। यह स्वीकार किया जाता है, कि आवेदक द्वारा अनावेदक की परियोजना के ब्लॉक क्रमांक-15 में प्लॉट क्रमांक-33, 34 और 35 वाले तीन आवासीय प्लॉट क्रय किया गया था तथा संबंधित विक्रय विलेख निष्पादित किये गये। हाँलाकि यह विशेष रूप से निवेदन किया गया है कि पक्षों के अधिकार और दायित्व विधिवत निष्पादित और पंजीकृत विक्रय विलेखों की शर्तों और नियमों द्वारा सख्ती से नियंत्रित होते हैं। आवेदक उनमें निहित शर्तों से बाध्य है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(ii) में उल्लेखित सामग्री झूठी, भ्रामक और त्रुटिपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है, कि अनावेदक या उसके अधिकृत रियल एस्टेट एजेंट द्वारा कभी यह दर्शाया गया हो कि भूमिगत विद्युत कनेक्शन और जल पाईप लाईन सहित बुनियादी ढांचागत सुविधाएँ भूखण्ड की कीमत के हिस्से के रूप में प्रदान की जायेगी या इसके लिये कोई अलग शुल्क नहीं लिया जायेगा। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है, कि आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड खरीदते समय ऐसे किसी भी कथित प्रतिनिधित्व पर भरोसा किया

गया था। आवेदक लेन-देन के नियमों और शर्तों से पूरी तरह अवगत है। यह प्रस्तुत किया जाता है, कि विक्रय विलेख के खण्ड-7 में स्पष्ट रूप से कहा गया है, कि बिजली और जल कनेक्शन प्राप्त करने का व्यय क्रेता स्वयं वहन करेगा और इस संबंध में विक्रेता के साथ कोई विवाद नहीं होगा। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख की सामग्री की पूरी जानकारी होने के बावजूद स्वेच्छा से इस पर हस्ताक्षर किये गये थे, इसलिये इस स्तर पर कोई भी विपरीत या झूठे आरोप लगाने से उसे रोका जाता है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(iii) में उल्लेखित सामग्री को झूठा, भ्रामक और त्रुटिपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है, कि आवेदक से मांगी गई राशि भूमिगत विद्युत कनेक्शन और जल पाईप लाईन अवसंरचना के प्रावधान से संबंधित वास्तविक खर्चों के लिये है, जो विक्रय विलेख के अनुसार आवेदक द्वारा वहन किये जाने हैं। अनावेदक द्वारा कोई वैध या मनमानी राशि नहीं मांगी गई है। शुल्क वैध परियोजना से संबंधित और संविदा की शर्तों की अनुरूप है। पक्षों द्वारा सहमति व्यक्त की गई है। यह आरोप कि मांग समझौते या विक्रय विलेख के दायरे से बाहर है, झूठा, भ्रामक और आवेदक स्वयं निष्पादित लिखित दस्तावेज के विपरीत है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(iv) में उल्लेखित सामग्री झूठी, भ्रामक और त्रुटिपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है, कि विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान है, कि उपयोगिता और अवसंरचना शुल्क, जिसमें जल पाईप लाईन और विद्युत कनेक्शन के खर्च शामिल है। आवेदक द्वारा वहन किये जायेंगे। आवेदक द्वारा शर्तों को पढ़ने और समझने के बाद स्वेच्छा से विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किया गया। इसे स्वीकार करने और इस पर अमल करने के बाद आवेदक संविदात्मक शर्तों को नकारने से विवश है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(v) में उल्लेखित सभी बातें पूर्णतः झूठी, भ्रामक और त्रुटिपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कभी भी केवल नकद भुगतान पर जोर नहीं दिया गया और न ही रसीद जारी करने से इंकार किया गया। आवेदक केवल कृत्रिम विवाद उत्पन्न करने और वैध देय राशि के भुगतान से बचने के लिये निराधार आरोप लगा रहा है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-5 में उल्लेखित सामग्री को पूर्णतः झूठा, भ्रामक और त्रुटिपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि उक्त संपत्ति प्रारंभ में ए.एस.हाउसिंग कंपनी द्वारा विधिवत् निष्पादित विक्रय विलेख के माध्यम से लक्ष्य रियलिटीज को बेची गई थी। इसके बाद लक्ष्य रियलिटीज द्वारा उक्त भूखण्डों को पंजीकृत विक्रय विलेखों के माध्यम से वर्तमान आवेदकों को विक्रय कर दिया गया। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक उक्त दोनों संस्थाओं में भागीदार है और यह लेन-देन व्यवसाय की विधिवत् प्रक्रिया के अंतर्गत दिये गये थे। यह विशेष रूप से निवेदन किया जाता है

कि ए.एस. हाउसिंग कंपनी और लक्ष्य रियलिटीज के मध्य निष्पादित पूर्व विक्रय विलेख में निहित नियम और शर्तें, विशेष रूप से विकास दायित्वों, अवसंरचना प्रावधानों और संबंधित देनदारियों के संबंध में वर्तमान आवेदक सहित बाद के खरीदारों पर भी लागू थी। आवेदक को उक्त व्यवस्था के बारे में विधिवत सूचित किया गया है और उनके पक्ष में विक्रय विलेखों के निष्पादन से पहले विक्रय विलेख की प्रति भी आवेदक के साथ साझा किया गया है, इसलिये आवेदक द्वारा परियोजना को नियंत्रित करने वाले मौजूदा संविदात्मक ढांचे की पूरी जानकारी होने के बावजूद भूखण्ड खरीदे थे। इसलिये वह अब सहमत शर्तों और उसके द्वारा निष्पादित दस्तावेजों के विपरीत झूठे और निराधार आरोप नहीं लगा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त 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 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 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 प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट “गोल्फ ग्रीन्स” रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140818687 में आवेदक आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। आवेदक द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि कतिपय सुविधाएँ प्रदान किए जाने के लिए अनावेदक द्वारा प्रति भूखंड 25,000/— रुपये प्रभार की माँग की जा रही है, जो कि अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा आवेदक के परिवाद से इंकार करते हुए नियमानुसार शुल्क प्रभारित करने का अभिवचन किया गया है। इससे स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, जिसके निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—02 के विनिश्चयन का आधार :—** चूँकि कतिपय सुविधाएँ यथा विद्युत कनेक्शन उपलब्ध कराने के संदर्भ में एन.ओ.सी. अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु राशि की माँग किए जाने के संदर्भ में परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण में समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। प्राधिकरण के अभिमत में यह कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि तीन भूखंड के लिए भूखंड क्रमांक-33, 34 एवं 35 ब्लॉक क्रमांक-15 के लिए माँगी जा रही 25,000/- रुपये प्रति भूखंड राशि को नहीं लिए जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाए एवं आवेदक को अनावेदक द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक लेन-देन के नियमों और शर्तों से पूरी तरह अवगत है। यह प्रस्तुत किया जाता है, कि विक्रय विलेख के खण्ड-7 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि बिजली और जल कनेक्शन प्राप्त करने का व्यय क्रेता स्वयं वहन करेगा और इस संबंध में विक्रेता के साथ कोई विवाद नहीं होगा। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख की सामग्री की पूरी जानकारी होने के बावजूद स्वेच्छा से इस पर हस्ताक्षर किये गये थे, इसलिये इस स्तर पर कोई भी विपरीत या झूठे आरोप लगाने से उसे रोका जाता है। आवेदक से माँगी गई राशि भूमिगत विद्युत कनेक्शन और जल पाईप लाईन अवसंरचना के प्रावधान से संबंधित वास्तविक खर्चों के लिये है, जो विक्रय विलेख के अनुसार आवेदक द्वारा वहन किये जाने हैं। अनावेदक द्वारा कोई वैध या मनमानी राशि नहीं माँगी गई है। शुल्क वैध परियोजना से संबंधित और संविदा की शर्तों की अनुरूप है। पक्षों द्वारा सहमति व्यक्त की गई है। यह आरोप कि मांग समझौते या विक्रय विलेख के दायरे से बाहर है। झूठा, भ्रामक और आवेदक स्वयं निष्पादित लिखित दस्तावेज के विपरीत है।

अनावेदक का उपर्युक्त जवाब एवं तर्क प्राधिकरण द्वारा ग्राह्य योग्य नहीं है, प्रथमतः कंडिका-07 की शर्त कि बिजली और जल कनेक्शन प्राप्त करने का व्यय क्रेता स्वयं वहन करेगा और इस संबंध में विक्रेता के साथ कोई विवाद नहीं होगा। यह अनुबंध प्रमोटर एवं डेवलपर्स के मध्य निष्पादित हुआ है, जिससे आबंटिती आबद्ध नहीं है। द्वितीयतः सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक को प्रदत्त विकास अनुज्ञा की कंडिका-04 में स्पष्ट लेख है कि अभिन्यास में दर्शाए अनुसार समस्त विकास कार्य जैसे मार्गों का विकास, खुले स्थानों का विकास जल प्रदाय, जल मल निकास, विद्युतीकरण, नाली का निर्माण इत्यादि आवेदक को करना आवश्यक होगा तथा विकास अनुज्ञा की कंडिका-12 छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1999 संशोधन नियम 2015 के नियम-02(vi) एवं (C) अनुसार कॉलोनी का आंतरिक एवं बाह्य विकास करना आवश्यक होगा। इससे स्पष्ट है कि बाह्य विद्युत संरचना का उत्तरदायी अनावेदक संप्रवर्तक का है। इसके लिए आबंटिती से पृथक से कोई शुल्क अथवा प्रभार की मांग अनावेदक द्वारा नहीं किया जा सकता। अनावेदक द्वारा डेवलपर्स से किए गए अनुबंध की कंडिका से आबंटिती कतई आबद्ध नहीं होता है। इस संबंध में

माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत तथा भारतीय संविदा अधिनियम 1872 की धारा-23 का प्रावधान पालनीय है :- ‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019)** 5 SCC 725, Hon’ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

‘6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.’

7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer’s agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon’ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service व भारतीय संविदा अधिनियम –1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है। अस्तु आवेदक का आवेदन एवं वांछित अनुतोष स्वीकार्य योग्य है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक को “गोल्फ ग्रीन” भू-संपदा प्रोजेक्ट के ब्लॉक क्रमांक-15 के भूखंड क्रमांक-33, 34 एवं 35 के लिए आवेदक द्वारा वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र बिना किसी शुल्क अथवा प्रभार लिए 15 दिवस के भीतर प्रदान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष