



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02809

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती अरुणा मिश्रा, पति—श्री जे.पी. मिश्रा,
पता—के.बी.टी.—234, सेक्टर—03,
कबीर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
पता—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—23/07/2025)

आवेदिका श्रीमती अरुणा मिश्रा, पति—श्री जे.पी. मिश्रा, पता—के.बी.टी.—234, सेक्टर—03, कबीर नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रधानमंत्री आवासीय प्रोजेक्ट के अंतर्गत आबंटन पत्र दिनांक 05.12.2018 के अनुसार अनावेदक से 03बी.एच.के. प्लैट बुक किया गया था। आबंटन पत्र की शर्तों के अनुसार आवेदिका द्वारा प्लैट की कीमत रुपये 10,99,504/— अग्रिम में दिनांक 09.09.2020 को अनावेदक को भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा कई आश्वासनों के बावजूद जून, 2024 तक प्लैट का आधिपत्य आवेदिका को नहीं सौंपा गया। आश्चर्यजनक रूप से जुलाई, 2024 में प्लैट का संनिर्माण हेतु आकस्मिक धन के रूप में उसने वापसी के आधार पर अतिरिक्त धन का निवेदन किया गया। आवेदिका द्वारा रुपये 3,37,127/— अतिरिक्त धन वापसी करने के आधार पर आकस्मिक धन का भुगतान कर दिया गया, तथापि अनावेदक द्वारा

आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया। आवेदिका द्वारा उपरोक्त फ्लैट की कीमत भुगतान करने के लिये बैंक से ऋण लेकर अनावेदक को भुगतान किया गया है, जिसमें आवेदिका को ब्याज का भुगतान करना पड़ा। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की माँग की गई है कि आबंटन पत्र के पश्चात् प्राप्त की गई राशि रुपये 10,99,504/- पर 50 प्रतिशत की दर से 07 वर्षों के लिये रुपये 1,87,86,056.625/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा अतिरिक्त राशि के रूप में 3,37,127/- पर 50 प्रतिशत की दर से 01 वर्ष के लिये रुपये 5,05,690.50/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। ब्याज की शर्तों के लिये भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रुपये 12,00,000/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। मकान मालिक को किराये के रूप में भुगतान की गई राशि 5,00,000/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा विविध राशि रुपये 2,50,000/- पर 50 प्रतिशत की दर से 07 वर्षों के लिये रुपये 42,71,484/- दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

2. 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। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(क) की विषयवस्तु सत्य है, इसलिये स्वीकार किया गया है। यह सत्य होने से पूर्णतः स्वीकार है कि आवेदिका द्वारा प्रधानमंत्री आवासीय योजना के अंतर्गत आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 के अनुसार नगर विकास योजान के अंतर्गत कमल विहार, सेक्टर-2 के अंतर्गत अनावेदक के 03बी. एच.के. फ्लैट को बुक किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ख) की विषयवस्तु मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि आबंटन पत्र के अनुसार आवेदिका द्वारा फ्लैट की कीमत रुपये 10,99,504/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया गया है। आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 के अनुसरण मात्र से यह स्पष्ट है कि आवेदिका से दिनांक 25.11.2018 से 15.02.2021 के मध्य रुपये 1,13,400/- की 10 किश्तों में भुगतान करने की अपेक्षा थी, जो कुल योग रुपये 11,34,000/- होता है। कथित राशि के लिये आवेदिका द्वारा फ्लैट की अनुमानित लागत भुगतान किया करके गिरवी किया गया, न कि क्रय की गई फ्लैट की अंतिम राशि। आवेदिका द्वारा भुगतान के संबंध में परिवाद के साथ संलग्न किया गया है, से स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 18.01.2019 से 12.11.2020 के मध्य रुपये 10,99,504/- की राशि भुगतान किया गया। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा दिनांक 20.08.2024

से 09.10.2024 के मध्य रुपये 3,37,137/- भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ग) की विषयवस्तु झूठी और टालमटोल वाली है, अतः इसे पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि अनावेदक कई आशवासनों के बावजूद जून, 2024 तक आवेदिका को भूमि नहीं सौंप सका। इसे भी झूठा और टालमटोल बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। पूछताछ करने पर उन्होंने प्लैट निर्माण में देरी के अलग-अलग कारण बताये गये। यह भी झूठा और टालमटोल भरा आरोप है कि जुलाई, 2024 में अनावेदक द्वारा वापसी योग्य आधार पर आपातकालीन निधि के रूप में रुपये 3,37,127/- की अतिरिक्त राशि मांगी गई, परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्लैट नहीं सौंपा है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वर्तमान आवेदिका द्वारा क्रय की गई प्लैट को सौंपे जाने के लिये तैयार है। विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये आवश्यक दस्तावेज आवेदिका द्वारा लाये जाने आवश्यक है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(घ) के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा ही उच्च ब्याज दर वाले एक निजी बैंक से संपर्क किया गया था, जिसके लिये अनावेदक को किसी भी प्रकार से उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। आवेदिका कोई उचित कारण बताने में विफल रही है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को कम ब्याज दर वाले बैंक में ऋण हस्तांतरित कराने में सहायता क्यों की। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा की गई गणनायें स्व-कल्पित हैं और रेरा अधिनियम में निर्धारित स्थापित कानूनी सिद्धांतों के पूर्णतः विरुद्ध है। साथ ही आवेदिका इस बात का कोई उचित कारण बताने में भी विफल रही है कि आबंटन पत्र के अनुसार किशतों का भुगतान करने से उसे किस कारण रोका गया था, जबकि यह एक आवेदिका को वर्ष 2018 में ही पूरी तरह ज्ञात थी। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका स्वयं इस बात को लेकर स्पष्ट नहीं है कि वह अनावेदक से क्या राहत प्राप्त करना चाहती है। क्योंकि पिछले पैरा में आवेदिका द्वारा ब्याज सहित पूरी राशि वापस मांगी गई थी और इस पैरा में आवेदिका अतिरिक्त राशि का भुगतान करना चाहती है, ताकि उसे विक्रय विलेख की रजिस्ट्री के लिये प्रयास करने का अवसर प्रदान किया जा सके। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने तथा आवेदिका को निर्देश दिया जाये कि वह विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये अनावेदक से संपर्क करें।

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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि “कमल विहार सेक्टर-02” प्रधानमंत्री आवास योजना एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में एल.आई.जी.-II, 3बी.एच.के. फ्लैट्स ब्लॉक क्रमांक-बी2 में फ्लैट क्रमांक-214 का आबंटन प्राप्त करते हुए आवेदिका आबंटिती है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदिका 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 10,99,504/- रुपये एवं अतिरिक्त 3,37,127/- रुपये भुगतान करने के उपरांत भी आवेदिका के पक्ष में अनावेदक द्वारा विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है। अस्तु उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण को प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी विक्रय-विलेख निष्पादन नहीं करने एवं आधिपत्य प्रदान नहीं करने के संबंध में प्रस्तुत विवाद निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका द्वारा दिनांक 08.05.2025 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, न ही प्राप्त प्रतिफल को वापस किया गया है, अतः परिवेदना का कारण जीवित एवं सतत् रूप से विद्यमान है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष में यह माँग की गई है कि अतिरिक्त रूप से ली गई राशि वापिस की जाए एवं भवन का विक्रय-विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान करने का निर्देश दिया जाए। आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए वित्त पोषण संस्था को ब्याज की अदायगी अनावेदक द्वारा की जाए।

अनावेदक द्वारा आवेदिका के अनुतोष से इस आधार पर इंकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र में उल्लेखित समय-सीमा अनुसार किशतों का भुगतान नहीं किया गया है, अतः आवेदिका अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क के दौरान यह कथन किया गया कि भू-संपदा का निर्माण पूर्ण हो चुका है और उक्त भू-संपदा विक्रय-विलेख निष्पादन व आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु उपलब्ध है, जिस पर आवेदिका द्वारा शंका व्यक्त की गई कि अनावेदक के पक्ष में भूमि स्वामित्व राजस्व संबंधी नामांतरण नहीं हुआ है, अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादन करते हुए आधिपत्य प्रदान नहीं किया जा सकता है।

आबंटन ज्ञापन क्रमांक/9172/68/क.वि./एल.आई.जी/रा.शा./2018, दिनांक 05.10.2018 के अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 10,97,000/- रुपये है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है कि आवेदिका द्वारा किशतों का भुगतान निर्धारित समयावधि में नहीं किए जाने के कारण अनुतोष की पात्रता आवेदिका नहीं रखती है। आबंटन पत्र के शर्त के अनुसार दो लगातार किशतों का भुगतान नहीं किए जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में दस प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापिस करने का उपबंध है, जिसे अनावेदक द्वारा नहीं किया गया। जबकि आवेदिका द्वारा दिनांक 12.11.2020 तक 10,99,504/- रुपये का भुगतान किया जा चुका था, दिनांक 15.02.2021 तक 10,50,000/- रुपये किशत के रूप में भुगतान किया जाना था, इसके पूर्व ही आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान की जा चुकी थी, इसके उपरांत माँग किए जाने पर दिनांक 09.10.2024 तक 3,37,127/- रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया गया है। जबकि अतिरिक्त राशि की माँग दिनांक 29.09.2021, 21.05.2024 एवं 29.11.2024 को की गई। यह उल्लेखनीय है कि तब तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था और न ही नामांतरण की कार्यवाही हो पाई थी, स्पष्ट है कि आवेदिका की ओर से कोई चूक या व्यक्तिगत त्रुटि नहीं जा सकता।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदिका को 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा "कमल विहार सेक्टर-02" एल.आई.जी.-02 3बी.एच.के. प्लैट में ब्लॉक क्रमांक-बी2 में प्लैट क्रमांक-214 का विक्रय विलेख विधि के सम्यक अनुक्रम में निष्पादित करते हुए आवेदिका को मय आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करें।
 2. आवेदिका 45 दिवस के भीतर विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं होने एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं होने की दशा में प्रतिमाह अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर भुगतान किए गए प्रतिफल 14,36,631/- रुपये पर प्रतिमाह ब्याज राशि 13,289/- रुपये महीने की 05 तारीख तक प्राप्त करने का अधिकारी होगा। अनावेदक उक्त भुगतान प्रतिमाह 05 तारीख तक आवेदिका को किया जाना सुनिश्चित करें।
 3. भू-संपदा की लागत राशि पर देय जी.एस.टी. की राशि आवेदिका पृथक से अनावेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष