



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03729

— समक्ष —

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

श्री सतीश कुमार, पिता—श्री हरी सिंह,
पता—सी-22, श्याम सिटी,
सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स ड्रीममेसन इन्फ्राबिल्ड सॉल्यूशन प्रा.लि.,
पता—द्वितीय तल, रामा ट्रेड सेंटर,
पुराना बस स्टैंड के पास,
एक्सिस बैंक के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सतीश सृजन, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) सुश्री अनिता खरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अर्चना यूनी वर्ल्ड सिटी”, मोपका, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA260723001654

आदेश

(दिनांक—07 / 10 / 2026)

आवेदक श्री सतीश कुमार, पिता—श्री हरी सिंह, पता— सी-22, श्याम सिटी, सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के माध्यम से 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 की परियोजना “अर्चना यूनिवर्ल्ड सिटी”, मोपका, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) में स्थित प्लॉट क्रमांक-115, क्षेत्रफल 1608 वर्गफुट वाले 3बी.एच.के. स्वतंत्र मकान की बुकिंग रुपये 57,05,400/- में की गई थी। उक्त बुकिंग दिनांक 29.01.2025 को श्रीमती शारदा के नाम पर की गई थी और आवेदक द्वारा रुपये 05 लाख की अग्रिम राशि का भुगतान किया गया था, जिसकी अनावेदक द्वारा विधिवत् रसीद दी गई थी। साथ ही बुकिंग फार्म भी भरा गया था और अनावेदक द्वारा इसकी रसीद भी जारी की गई थी। इसके बाद आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनांक 27.02.2025 को एक सहमति पत्र निष्पादित किया गया, जो विधिवत्

नोटरीकृत था, जिससे स्पष्ट रूप से सहमति हुई थी कि बुकिंग रद्द कर दी गई है और अनावेदक दिनांक 31.03.2025 को या उससे पहले रुपये 05 लाख की पूरी अग्रिम राशि वापस कर देगा। उपर्युक्त लिखित प्रतिबद्धता के बावजूद अनावेदक द्वारा केवल रुपये 02 लाख वापस किये गये और आवेदक को शेष राशि 03 लाख लौटाने में विफल रहा।

आवेदक द्वारा अनावेदक से बार-बार शेष राशि वापस करने का अनुरोध किया गया है, परन्तु अनावेदक द्वारा जानबूझकर इससे बचने की कोशिश की गई और झूठे आश्वासन और बहाने देता रहा है। अनावेदक का आचरण मनमाना, अवैध है और सेवा में कमी, अनुचित आचरण और आवेदक के स्वीकृत बकाया को वापस करने के अपने लिखित दायित्व का उल्लंघन है। आवेदक द्वारा अनावेदक को पहले ही कानूनी नोटिस भेज दिया गया था, परन्तु अनावेदक द्वारा इसका पालन नहीं किया गया है और अभी भी बकाया राशि रोक रखी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक को अग्रिम भुगतान में से शेष राशि 03 लाख की कुल बकाया राशि को वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। वह उक्त राशि पर देय तिथि से लेकर भुगतान होने तक उचित दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदक को स्वीकृत राशि की जानबूझकर वापसी न करने के कारण हुई वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और कठिनाई के लिये मुआवजा दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

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 आवेदन पत्र की कंडिका-03 के कथन अस्वीकार है इस संबंध में कथन है कि आवेदक के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत परिवाद पत्र प्राधिकरण में सुनवाई योग्य न होने के कारण उक्त परिवाद पत्र को सुनवाई नहीं किया जा सकता। चूंकि आवेदक विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम नहीं है। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य दिनांक 27.02.2025 को सौदा निरस्त होने के कारण आवेदक भू-संपदा अधिनियम के अंतर्गत व्यथित व्यक्ति नहीं है, जिस कारण आवेदक प्राधिकरण के समक्ष परिवाद पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं रखता है।

“इस धारा के प्रयोजनों के लिये व्यक्ति के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है।”

आवेदक यदि कोई रकम अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकार रखता है, तो उसे अनावेदक के विरुद्ध व्यवहार न्यायालय में वसूली वाद उचित न्याय शुल्क के साथ प्रस्तुत करना था, परन्तु आवेदक ऐसा न कर प्राधिकरण के समक्ष परिवाद पत्र प्रस्तुत कर अनुचित लाभ प्राप्त करना चाहता है। आवेदक द्वारा परिवाद पत्र प्रस्तुत कर छ.ग. शासन को आर्थिक क्षति पहुँचाया गया है।

परिवाद पत्र की कंडिका-4(iii) के संबंध में कथन है कि उक्त परियोजना में तकनीकी एवं व्यवहारिक रूकावटों के कारण आवेदक से किया गया बुकिंग/सौदा को निरस्त किया गया था, जिसकी सूचना आवेदक द्वारा पहले से दिया गया था और आपसी सहमति से सहमति पत्र का निष्पादन कर उक्त बुकिंग/सौदा को निरस्त किया गया था, जिसका सहमति पत्र निष्पादित किया गया है।

परिवाद पत्र की कंडिका-4(iv) के संबंध में कथन है कि आवेदक, अनावेदक के परियोजना अर्चना यूनिवर्सिटी सिटी, मोपका, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) में प्लॉट नंबर-115, रकबा-1608 वर्गफुट में 3बी.एच.के. मकान का सौदा रुपये 57,05,400/- में तय किया गया, जिसमें दिनांक 29.11.2025 को श्रीमती शारदा के नाम पर रुपये 05 लाख अग्रिम राशि अदा कर रसीद अनावेदक से प्राप्त किया गया। बाद में दिनांक 27.02.2025 को आवेदक एवं अनावेदक के मध्य उक्त सौदा तकनीकी एवं व्यवहारिक रूकावट के कारण निरस्त करते हुये सहमति पत्र निष्पादित किया गया और रुपये 02 लाख नगद आवेदक, अनावेदक से प्राप्त किया गया तथा बाद में अलग-अलग तिथि में रुपये 20-20 हजार नगद व रुपये 01 लाख आवेदक के कहने पर उसके साले जिसका नाम भानू को नगद दिया गया था व बैंक के माध्यम से रुपये 50,000/- आवेदक के कहने पर श्री उत्तम कुमार साहू के बैंक खाते में पेटीएम के माध्यम से दिनांक 11.11.2025 को अदा किया गया एवं रुपये 50,000/- आवेदक को बैंक के माध्यम से दिया गया। इस प्रकार आवेदक, अनावेदक से कुल रुपये 4,40,000/- प्राप्त कर चुका है तथा शेष रकम 60,000/- आवेदक को वापस लिये जाने हेतु अनावेदक द्वारा अनेकों बार निवेदन किये जाने के पश्चात् भी आवेदक शेष राशि 60,000/- अनावेदक से वापस नहीं लिया गया है। आवेदक अधिक राशि वसूल करने का लालशा में उक्त परिवाद पत्र प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है।

परिवाद पत्र की कंडिका-4(vi) के कथन असविकार है। आवेदक से अनेकों बार शेष राशि 60,000/- वापस किये जाने का अनुरोध किया गया, परन्तु आवेदक कोई राशि प्राप्त करने की रुचि नहीं दिखाई गई, आवेदक ज्यादा रकम लेने की चाह में झूठे आधारों पर अधिक राशि प्राप्त करने की नियत से यह परिवाद पत्र विधि विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है।

परिवाद पत्र की कंडिका-4(vii) के कथन अस्वीकार है। आवेदक को शेष राशि 60,000/- लेने हेतु अनुरोध किये जाने के पश्चात् भी आवेदक उक्त राशि नहीं ले रहा है।

परिवाद पत्र की कंडिका-5 के कथन अस्वीकार है। आवेदक कोर्ट अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा झूठे आधारों पर उक्त परिवाद पत्र प्रस्तुत किया गया है, अनावेदक से अधिक राशि वसूल करना चाहता है। आवेदक इस अधिनियम के तहत परिवाद पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं रखता है, जिस कारण भी उक्त परिवाद पत्र निरस्त किये जाने योग्य 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 किया जा सकता है, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा “अर्चना यूनिवर्सिटी सिटी” में प्लॉट नंबर-115, क्षेत्रफल 1608 वर्गफीट भू-संपदा के लिए प्रदत्त अग्रिम राशि में से 3,00,000/- रुपये वापसी हेतु अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन पत्र अनावेदक के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा 5,00,000/- रुपये अग्रिम लिया गया था, जिसमें से 2,00,000/- रुपये लौटाया गया है, 3,00,000/- रुपये वापिस लौटाया जाना शेष है।

आवेदक द्वारा आवेदन में स्वीकार किया गया है कि दिनांक 29.01.2025 को श्रीमती शारदा के नाम पर बुकिंग की गई थी, श्रीमती शारदा द्वारा कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। श्रीमती शारदा द्वारा आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने हेतु प्राधिकार पत्र भी नहीं दिया गया है और न ही आवेदक के पास श्रीमती शारदा की ओर से कोई पॉवर ऑफ अटॉर्नी है। अधिनियम की धारा-2(घ) के अधीन आबंटिती की परिभाषा निम्नानुसार दी गई है:-

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-02(घ) “किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, 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 वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा

कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

चूँकि भू-संपदा का आबंटन आवेदक के नाम से नहीं है, अतः आवेदक आबंटिती नहीं है। चूँकि आबंटिती द्वारा कोई परिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने की पात्रता नहीं होने के कारण प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः प्रकरण निरस्ती योग्य है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण इस बिंदु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- विचारण योग्य नहीं होने के कारण आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।
8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष