



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03677

— समक्ष —

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

श्रीमती मीना त्रिपाठी, पति—श्री संतोष मिश्रा,
पता—मिश्रा भवन, सड़क नंबर—04,
आजाद चौक, कसारीडीह, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
द्वारा—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—03,
पता—राजधानी परियोजना, प्रथम एवं पंचम तल,
व्यावसायिक परिसर, सेक्टर—27, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रकाश शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री निमिश के. शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना सेक्टर—16”, नवा रायपुर,
अटल नगर जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—17 / 09 / 2026)

आवेदिका श्रीमती मीना त्रिपाठी, पति—श्री संतोष मिश्रा, पता— मिश्रा भवन, सड़क नंबर—04, आजाद चौक, कसारीडीह, जिला—दुर्ग (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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि वर्ष 2016 में हाउसिंग बोर्ड, रायपुर प्रधानमंत्री सह—मुख्यमंत्री आवास योजना अंतर्गत एल.आई.जी. के लिये भवन क्रमांक—सेक्टर—16/द्वितीय तल ब्लॉक—36/204 के लिये रजिस्ट्रेशन कराया गया था। 10 वर्ष होने के पश्चात् भी आज दिनांक तक भवन का आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त नहीं हुई है। जबकि

आवेदिका द्वारा भवन का पूरा भुगतान रुपये 8,51,620/- अनावेदकगण को कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये जमा राशि पर 8 से 10 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित दिलाये जाने 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।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजना अंतर्गत नवा रायपुर, अटल नगर में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-सेक्टर-16/2nd F.BL-36/204 श्रीमती मीना त्रिपाठी एवं उनके पति श्री संतोष मिश्रा को संयुक्त रूप से अनावेदक मंडल के अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 द्वारा आबंटित किया गया था। उक्त भवन का निर्माण कार्य कतिपय तकनीकी कारणों से फिनिशिंग स्तर पर शेष होने के कारण अनावेदकगण द्वारा आबंटिती के हित में कार्यालयीन पत्र दिनांक 16.05.2025 के माध्यम से बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के समकक्ष अथवा लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-16 के पूर्ण हो चुके ब्लॉक-31 से 34, 35, 37 या 82 में भवन परिवर्तन करने का विकल्प/प्रस्ताव दिया गया था, परन्तु आबंटिती द्वारा इस पर कोई प्रत्युत्तर नहीं दिया गया। विस्तृत वस्तुस्थिति यथानुसार है कि अनावेदकगण द्वारा आबंटिती के आवेदनों पर निरंतर एवं नियमसंगत रूप से जवाब तलब एवं कार्यवाहियाँ की गई हैं। दिनांक 29.05.2025 को आबंटिती के द्वारा अनावेदक कार्यालय के भिन्न-भिन्न 3 आवेदन प्रस्तुत किये गये थे, जो कि निम्नलिखित अलग-अलग मांगों से संबंधित हैं :-

- वर्तमान दर से ब्याज सहित जमा राशि एवं बैंक ऋण पर लगे ब्याज सहित संपूर्ण राशि वापस करने हेतु।
- आबंटित भवन के स्थान पर ब्लॉक-31 से 34 एवं ब्लॉक-35, 37 या 82 के समकक्ष तल में वैकल्पिक भवन आबंटित करने हेतु।
- केन्द्र शासन से मिलने वाली सब्सिडी की शेष राशि रुपये 2,01,742/- शीघ्र वापस करने हेतु।

उक्त आवेदनों के प्राप्त होने के पश्चात् पूर्व संपदा अधिकारी द्वारा दूरभाष के माध्यम से आबंटिती से विस्तृत चर्चा की गई। उक्त चर्चा के दौरान आबंटिती द्वारा स्पष्ट रूप से मकान निरस्त करन पूर्ण राशि वापस प्राप्त करने की सहमति दी गई। आबंटिती द्वारा राशि वापसी की इच्छा जताए जाने के अनुक्रम में कार्यालयीन पत्र क्रमांक-04.07.2025 मंडल के नियमानुसार ब्याज की गणना करते

हुये राशि वापसी की मांग हेतु लेजर संलग्न कर उपायुक्त से मंडल मुख्यालय को प्रकरण प्रेषित किया गया। मुख्यालय के मुख्य लेखा अधिकारी द्वारा पत्र दिनांक 03.02.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया कि प्रकरणों में ब्याज की गणना अद्यतन नहीं है, अतः पृथक-पृथक मांग पत्र आवश्यक अनुलग्नकों सहित पुनः प्रस्तुत करने हेतु इस कार्यालय को निर्देशित किया जाये। उक्त निर्देशों के परिपालन में अनावेदक कार्यालय द्वारा त्वरित कार्यवाही करते हुये ब्याज की गणना को पूर्णतः अद्यतन किया गया और प्रकरण कार्यालय पत्र दिनांक 27.02.2026 के माध्यम से पुनः मुख्य लेखा अधिकारी की ओर प्रेषित किया गया। अनावेदक कार्यालय के सतत प्रयासों के फलस्वरूप मुख्य लेखा अधिकारी द्वारा आबंटिती को भुगतान की जाने वाली राशि इस कार्यालय को मुख्य लेखा अधिकारी का पत्र दिनांक 12.05.2026 द्वारा हस्तांतरित कर दी गई है। परिवाद पत्र का यह कथन अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा राशि प्राप्त होने के बाद भी जानबूझकर आधिपत्य नहीं दिया गया। तकनीकी कारणों से विलंब होने पर मंडल द्वारा स्वयं आबंटिती को वैकल्पिक भवन का प्रस्ताव दिया गया था, जिसे स्वीकार न करते हुये आबंटिती द्वारा स्वयं राशि वापसी की मांग की गई थी, जिसकी विधिक प्रक्रिया अंतिम चरण में है। आवेदिका द्वारा पंजाब नेशनल बैंक टाटीबंध, जिला-रायपुर के लिये एवं ब्याज भुगतान का संबंध आबंटिती तथा बैंक के मध्य विषय है। तथापि अनावेदकगण आबंटिती की लिखित एवं मौखिक सहमति के आधार पर नियमानुसार गणना कर वैध रिफंड की राशि हस्तांतरिक करवा चुका है तथा उक्त रिफंड की राशि रुपये 9,97,673/- आबंटिती को लौटाने हेतु हितबद्ध है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से निवेदन किया गया है। आबंटिती की स्वयं की मांग एवं सहमति के आधार पर अनावेदकगण द्वारा नियमानुसार राशि वापसी की स्वीकृति दी जा चुकी है और मुख्य लेखा अधिकारी से रिफंड योग्य राशि इस कार्यालय को हस्तांतरित भी हो चुकी है, अतः आवेदिका को मंडल कार्यालय से अपनी नियमानुसार देय वैध राशि प्राप्त करने के निर्देश देकर इस शिकायत पर कोई अग्रिम कार्यवाही न करते हुये प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा चाही गई अत्यधिक चक्रवृद्धि ब्याज की मांग अनुचित एवं मंडल के नियमों के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अन्य कोई राहत जो प्राधिकरण अनावेदकगण के पक्ष में उचित प्रदान करे।

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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदिका 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।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :-

अनावेदकगण प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजना एल.आई.जी. सेक्टर-16 भू-संपदा प्रोजेक्ट जो प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA070718000487 द्वारा पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा क्रमांक 204 ब्लॉक 36 के लिए पंजीयन कराते हुए एवं प्रतिफल भुगतान करते हुए आबंटिती है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्रतिफल प्राप्ति के उपरांत भी आधिपत्य एवं भू-संपदा का स्वामित्व प्रदान नहीं किये जाने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जो कि प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :-

आवेदिका के आवेदन अनुसार आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल 8,51,620 रुपये अनावेदक पक्ष को भुगतान किया जा चुका है, किंतु अभी तक भू-संपदा का आधिपत्य एवं स्वामित्व अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :-

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से निम्न अनुतोष की माँग की गई है:-

- वर्तमान दर से ब्याज सहित जमा राशि एवं बैंक ऋण पर लगे ब्याज सहित संपूर्ण राशि वापस करने हेतु।
- आबंटित भवन के स्थान पर ब्लॉक-31 से 34 एवं ब्लॉक-35, 37 या 82 के समकक्ष तल में वैकल्पिक भवन आबंटित करने हेतु।
- केन्द्र शासन से मिलने वाली सब्सिडी की शेष राशि रुपये 2,01,742/- शीघ्र वापस करने हेतु।

अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजना अंतर्गत नवा रायपुर, अटल नगर में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-सेक्टर-16/2nd F.BL-36/204 श्रीमती मीना त्रिपाठी एवं

उनके पति श्री संतोष मिश्रा को संयुक्त रूप से अनावेदक मंडल के अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 द्वारा आबंटित किया गया था। उक्त भवन का निर्माण कार्य कतिपय तकनीकी कारणों से फिनिशिंग स्तर पर शेष होने के कारण अनावेदकगण द्वारा आबंटिती के हित में कार्यालयीन पत्र दिनांक 16.05.2025 के माध्यम से बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के समकक्ष अथवा लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-16 के पूर्ण हो चुके ब्लॉक-31 से 34, 35, 37 या 82 में भवन परिवर्तन करने का विकल्प/प्रस्ताव दिया गया था, परन्तु आबंटिती द्वारा इस पर कोई प्रत्युत्तर नहीं दिया गया। चर्चा के दौरान आबंटिती द्वारा स्पष्ट रूप से मकान निरस्त करन पूर्ण राशि वापस प्राप्त करने की सहमति दी गई। आबंटिती द्वारा राशि वापसी की इच्छा जताए जाने के अनुक्रम में कार्यालयीन पत्र क्रमांक-04.07.2025 मंडल के नियमानुसार ब्याज की गणना करते हुये राशि वापसी की मांग हेतु लेजर संलग्न कर उपायुक्त से मंडल मुख्यालय को प्रकरण प्रेषित किया गया। मुख्यालय के मुख्य लेखा अधिकारी द्वारा पत्र दिनांक 03.02.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया कि प्रकरणों में ब्याज की गणना अद्यतन नहीं है, अतः पृथक-पृथक मांग पत्र आवश्यक अनुलग्नकों सहित पुनः प्रस्तुत करने हेतु इस कार्यालय को निर्देशित किया जाये। उक्त निर्देशों के परिपालन में अनावेदक कार्यालय द्वारा त्वरित कार्यवाही करते हुये ब्याज की गणना को पूर्णतः अद्यतन किया गया और प्रकरण कार्यालय पत्र दिनांक 27.02.2026 के माध्यम से पुनः मुख्य लेखा अधिकारी की ओर प्रेषित किया गया। अनावेदक कार्यालय के सतत् प्रयासों के फलस्वरूप मुख्य लेखा अधिकारी द्वारा आबंटिती को भुगतान की जाने वाली राशि इस कार्यालय को मुख्य लेखा अधिकारी का पत्र दिनांक 12.05.2026 द्वारा हस्तांतरित कर दी गई है। तकनीकी कारणों से विलंब होने पर मंडल द्वारा स्वयं आबंटिती को वैकल्पिक भवन का प्रस्ताव दिया गया था, जिसे स्वीकार न करते हुये आबंटिती द्वारा स्वयं राशि वापसी की मांग की गई थी, जिसकी विधिक प्रक्रिया अंतिम चरण में है। आवेदिका द्वारा पंजाब नेशनल बैंक टाटीबंध, जिला-रायपुर के लिये एवं ब्याज भुगतान का संबंध आबंटिती तथा बैंक के मध्य विषय है। तथापि अनावेदकगण आबंटिती की लिखित एवं मौखिक सहमति के आधार पर नियमानुसार गणना कर वैध रिफंड की राशि हस्तांतरिक करवा चुका है तथा उक्त रिफंड की राशि रुपये 9,97,673/- आबंटिती को लौटाने हेतु हितबद्ध है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से निवेदन किया गया है। आबंटिती की स्वयं की मांग एवं सहमति के आधार पर अनावेदकगण द्वारा नियमानुसार राशि वापसी की स्वीकृति दी जा चुकी है और मुख्य लेखा अधिकारी से रिफंड योग्य राशि इस कार्यालय को हस्तांतरित भी हो चुकी है। अनावेदक का उपर्युक्त तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, अनावेदक द्वारा दिनांक 16.05.2025 के पूर्व कोई कार्यवाही नहीं की गई। अतः आवेदिका को अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन प्रतिफल की

राशि मयब्याज वापस प्राप्त करने की पात्रता है। भारत सरकार एवं छ.ग. शासन द्वारा प्रायोजित लोक कल्याणकारी आवासीय योजना में यह भी उचित नहीं है, कि आवेदिका बिना स्वयं का निवेश किए कोई लाभ प्राप्त करें। अतः प्राधिकरण द्वारा यह आदेश पारित किया जाता है, कि आवेदिका द्वारा पंजाब नेशनल बैंक, टाटीबंध, रायपुर से लिए गए ऋण की समस्त राशि मयब्याज अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका को भुगतान किया जाए। आवेदिका द्वारा पंजाब नेशनल बैंक के गृह ऋण खाता क्रमांक-768400NT00000096 में उठाए गए ऋण राशि 9,55,887 रुपये का भुगतान अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका को किया जाए।

चूँकि आवेदिका द्वारा भुगतान किया गया प्रतिफल वापस लिया जा रहा है एवं भवन की सुविधा प्राप्त नहीं की जा रही है, अतः शासन की ओर से जारी सब्सिडी के संबंध में कोई पात्रता आवेदिका को नहीं बनती है। आवेदिका विलंब अवधि में अनावेदक पक्ष की उदासीनता को लेकर अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आधिपत्य प्राप्ति में हुए विलंब के लिए पृथक से अधिनियम की धारा-12 के अधीन क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन कर सकती है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर आवेदिका को ऋण राशि 9,55,887/- रुपये का भुगतान करें।
 2. अनावेदक पक्ष आवेदिका को 5,000/- रुपये वाद व्यय का भुगतान 30 दिवस के भीतर करे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष