



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03678

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विवेक सोलंकी,
पता—लोहार चौक, पुरानी बस्ती,
सोनी गली, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“बोरियाखुर्द स्कीम ई.डब्ल्यू.एस रो—हाउस एवं एल.आई.जी. अपार्टमेंट”,
जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA231119001076

आदेश

(दिनांक—15 / 10 / 2026)

आवेदक श्री विवेक सोलंकी, पता—लोहार चौक, पुरानी बस्ती, सोनी गली, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 समय पर मकान का आबंटन नहीं हुआ है एवं 15 प्रतिशत सरचार्ज लिया गया है, जो आवेदक पर दोहरी भार पड़ रहा है। अतः प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। पूर्व में ली गई सरचार्ज की राशि को वापस करने एवं ठेकेदार के द्वारा विलंब से कार्य करने एवं गुणवत्ता की जांच कराये जाये। प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये।

- 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 विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत अनावेदक की बोरियाखुर्द में EWS (1BHK) रो-हाउस स्वतंत्र मकान प्राप्त करने की इच्छा रखते हुये अनावेदक से संपर्क किया गया, जिस पर अनावेदक द्वारा आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों की संपूर्ण जानकारी आवेदक को प्रदान की गई थी। इसके पश्चात् दिनांक 05.06.2023 को आवेदक, अनावेदक एवं सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया, विवेकानंद आश्रम ब्रांच, रायपुर (छ.ग.) के मध्य एक त्रिपक्षीय एग्रीमेंट निष्पादित हुआ, जिसके माध्यम से आवेदक द्वारा सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया से ऋण प्राप्त करने हेतु था। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत अनावेदक की बोरियाखुर्द के विवरणिका में उल्लेख है कि आधिपत्य आबंटन आदेश अनुसार निर्धारित प्रथम किश्त जमा करने के 03 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जायेगा तथा गुड्स एंड सर्विस टैक्स पृथक से देय होगा। नियम एवं शर्तों की कंडिका-9 के अनुसार EWS (1BHK) रो-हाउस स्वतंत्र मकान के मद में राशि का भुगतान निम्नानुसार त्रैमासिक किश्तों के आधार पर होगा :-

किश्त	प्रीमियम राशि	जी.एस.टी की राशि	कुल देय राशि
प्रथम	1,30,000 /—	650 /—	1,31,300 /—
द्वितीय	1,30,000 /—	650 /—	1,31,300 /—
तृतीय	1,30,000 /—	650 /—	1,31,300 /—
चतुर्थ	1,30,000 /—	650 /—	1,31,300 /—
पंचम	1,30,000 /—	650 /—	1,31,300 /—

अंतिम छठवीं किश्त की राशि 40,000 /— रुपये के साथ मकान के वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि तथा जी.एस.टी. की राशि तथा मकान की वास्तविक मूल्य का 7.5 प्रतिशत रखरखाव शुल्क के मद में जमा करना होगा, अंतिम किश्त की राशि में पंजीयन शुल्क की राशि 30,000 /— रुपये समायोजित की जावेगी। अंतिम किश्त की राशि जमा करने की सूचना आपको पृथक से दी जावेगी।

आवेदक द्वारा प्रथम किश्त अनावेदक को दिनांक 22.06.2023 को जमा की गई तथा इसके पश्चात् त्रैमासिक रूप से बाकी किश्त की अदायगी भी आवेदक को अनावेदक को करनी थी, परन्तु न तो आवेदक द्वारा अपने शिकायत में इस बात का उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा संपूर्ण किश्तों की अदायगी समय से की गई और अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि आवेदक के ऊपर अधिरोपित सरचार्ज/ब्याज राशि पर 50 प्रतिशत की छूट नियमानुसार दी गई है एवं आवेदक के नाम पर ब्लॉक-08

मकान नंबर-111 आबंटिती की गई है। अतः तथ्य स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा आज दिनांक तक अनुमानित मूल्य की संपूर्ण अदायगी नहीं की गई, जिसके कारण उक्त राशि पर अधिरोपित होने वाला सरर्चा/ब्याज न्यायोचित है। इसी प्रकार अंतर की राशि जो ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 में अनावेदक द्वारा आवेदक से मांगी गई है, वह भी न्यायोचित है।

वर्तमान में उक्त स्वतंत्र मकान ब्लॉक-08 मकान नंबर-111 का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है तथा अंतिम किश्त के निर्धारण हेतु आवेदक द्वारा पूर्व में बाकी किश्त की राशि एवं विलम्ब के कारण पूर्व की राशियों पर अधिरोपित ब्याज की राशि जो ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 के माध्यम से अनावेदक द्वारा मांगी गई है, अदा करना अनिवार्य है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक को आबंटित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण है। आवेदक बची हुई राशि की अदायगी कर विधिवत् पंजीयन प्रक्रिया पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त कर सकता है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि अनावेदक की उक्त योजना एक स्ववित्तीय योजना है, जिसमें कि कम आय के व्यक्तियों को रहने हेतु उचित सुविधा कम दामों पर दी जाती है तथा अनावेदक के आबंटितियों द्वारा अदा की जाने वाली राशि से उक्त योजना का निर्माण कार्य पूर्ण करने में सहयोग प्राप्त होता है। आवेदक द्वारा स्वयं अपने शिकायत में कहीं पर भी इस तथ्य का उल्लेख नहीं किया गया है कि उसके द्वारा पूर्व में राशि समय पर अदा की गई है, जिसके कारण उसके ऊपर अधिरोपित ब्याज न्यायोचित नहीं है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक की आवेदन को खारिज करते हुये आवेदक को निर्देशित किया जाये कि अनावेदक कार्यालय से संपर्क कर संपूर्ण राशि की अदायगी कर विधिवत् पंजीयन की कार्यवाही करवा कर आधिपत्य प्राप्त करें।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरान्त 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 :-** प्रधानमंत्री आवास योजना ई.डब्ल्यू.एस. 1 बी.एच.के. रो-हॉउस बोरियाखुर्द एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है,

जो कि प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA231119001076 से पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में ब्लॉक-08 मकान नंबर-111 का आंशिक प्रतिफल भुगतान करते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि प्रतिफल 7,20,000/- रुपये भुगतान किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा अभी तक भू-संपदा का निर्माण पूर्ण कर लीज डीड निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन को लेकर विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि आवेदक, अनावेदक एवं सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य दिनांक 15.02.2024 जो कि आबंटन आदेश दिनांक 05.06.2023 में उल्लेखित है, के अनुसार प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी भू-संपदा का आधिपत्य मय लीज डीड आवेदक को अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है, अतः परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है। अतः प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्रश्नगत भू-संपदा का मय लीज डीड आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निर्देश दिया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रथम किश्त अनावेदक को दिनांक 22.06.2023 को जमा की गई तथा इसके पश्चात् त्रैमासिक रूप से बाकी किश्त की अदायगी भी आवेदक को अनावेदक को करनी थी, परन्तु न तो आवेदक द्वारा अपने शिकायत में इस बात का उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा संपूर्ण किश्तों की अदायगी समय से की गई और अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि आवेदक के ऊपर अधिरोपित सरचार्ज/ब्याज राशि पर 50 प्रतिशत की छूट नियमानुसार दी गई है एवं आवेदक के नाम पर ब्लॉक-08 मकान नंबर-111 आबंटिती की गई है। अतः तथ्य स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा आज दिनांक तक अनुमानित मूल्य की संपूर्ण अदायगी नहीं की गई, जिसके कारण उक्त राशि पर अधिरोपित होने वाला सरचार्ज/ब्याज न्यायोचित है। इसी प्रकार अंतर की राशि जो ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 में अनावेदक द्वारा आवेदक से मांगी गई है, वह भी न्यायोचित है।

वर्तमान में उक्त स्वतंत्र मकान ब्लॉक-08 मकान नंबर-111 का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है तथा अंतिम किश्त के निर्धारण हेतु आवेदक द्वारा पूर्व में बाकी किश्त की राशि एवं विलम्ब के कारण पूर्व की राशियों पर अधिरोपित ब्याज की राशि जो ज्ञापन दिनांक 30.04.2026 के माध्यम से अनावेदक द्वारा मांगी गई है, अदा करना अनिवार्य है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक को आबंटित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण है। आवेदक बची हुई राशि की अदायगी कर विधिवत् पंजीयन प्रक्रिया पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त कर सकता है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए फोटोग्राफ का अवलोकन जो कि प्रकरण का अंग है, प्राधिकरण द्वारा किया गया है, उससे स्पष्ट है कि निर्माण कार्य अभी भी पूर्ण नहीं हुआ है, न ही तत्काल आधिपत्य प्रदान कर निवास किए जाने योग्य है। अनुमानित मूल्य 7,20,000/- रुपये आवेदक द्वारा भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा सरचार्ज की राशि दिनांक 30.04.2026 को आवेदक को प्रेषित की गई है। त्रिपक्षीय अनुबंध के अनुसार दिनांक 15.02.2024 को भू-संपदा का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान कर दिया जाना था, अतः सरचार्ज की राशि अभी मॉगा जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा सरचार्ज की राशि मान्य नहीं की जाती है। चूंकि दिनांक 15.02.2024 को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-18 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, अस्तु आवेदक भुगतान किए गए प्रतिफल पर आधिपत्य सौंपने तक विलंब के लिए प्रतिमाह ब्याज भुगतान करने का उत्तरदायी है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक 30 दिवस के भीतर प्रश्नगत मकान नंबर-111, ब्लॉक नंबर-08, ई.डब्ल्यू. एस., 1बी.एच.के. का निर्माण कार्य पूर्ण कर मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदक को मय लीज डीड आधिपत्य उपलब्ध कराए।
2. 30 दिवस के भीतर आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराने की स्थिति में आवेदक 15 नवंबर, 2026 से प्रतिमाह भुगतान किए गए प्रतिफल 7,20,000/- पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 6,480/- रुपये प्रतिमाह ब्याज राशि अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष