



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03241

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती शशी राउत, पति—श्री आशीष राउत,
पता—डी-3, स्टेट बैंक कॉलोनी, विवेदानंद नगर,
पी एण्ड टी कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कौशल्या माता विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—23/03/2026)

आवेदिका श्रीमती शशी राउत, पति—श्री आशीष राउत, पता— डी-3, स्टेट बैंक कॉलोनी, विवेदानंद नगर, पी एण्ड टी कॉलोनी, 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 वर्ष 2018 में प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की प्रधानमंत्री आवास योजना के नगर विकास योजना-04 कमल विहार योजना के अंतर्गत सेक्टर-01, में स्वतंत्र मकान अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण को पंजीयन राशि रुपये 30,000/- दिनांक 16.07.2018 को चेक क्रमांक-367425 के माध्यम से भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा जारी स्वतंत्र मकान आबंटन की सूची में आवेदिका का नाम चयन सूची में शामिल हुआ। दिनांक 01.09.2018 को लॉटरी पद्धति में अनुसूचित जाति/जनजाति श्रेणी में रो-हाउस क्रमांक-आर-03, सेक्टर-1, प्लॉट क्रमांक-03 भूखण्ड क्षेत्रफल 596.45 वर्गफुट तथा कारपेट एरिया 322.21 वर्गफुट का भूखण्ड आवेदिका को आबंटित

हुआ, जिसका अनुमानित मूल्य रूपये 8,64,000/- है। आबंटित स्वतंत्र मकान की राशि का भुगतान अनावेदक के नियमानुसार तिथियों पर कुल 10 ई.एम.आई. के किशतों में कुल भुगतान राशि रूपये 8,64,000/- अंतिम किशत दिनांक 15.02.2021 को भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा नियमानुसार वर्ष 2021 में आवेदिका को आधिपत्य दिया जाना था, परन्तु समयावधि से 04 वर्ष अधिक बीत जाने के पश्चात् भी आज दिनांक तक आवेदिका को उक्त मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा जाये।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् 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। आवेदिका की ओर से जो शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है तथा जिसकी प्रतिलिपि इस अनावेदक को प्राप्त हुई है, उक्त प्रतिलिपि में आवेदक के द्वारा क्या अनुतोष चाहा गया, न ही आवेदिका द्वारा शिकायत का कारण प्राधिकरण के समक्ष उल्लेख किया गया है। इस कारण उक्त शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका-04 के कथन अशंत स्वीकार है। यह इस संशोधन के साथ स्वीकार है कि वर्ष 2018 में अनावेदक के द्वारा कमल विहार योजना के तहत सेक्टर-01 में आवेदिका द्वारा मकान बुक कराया गया था तथा दिये गये अन्य विवरण भी स्वीकार है। यहाँ स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा जो मकान हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाना था, उसी की कंडिका-9 में स्पष्ट अंकित है कि मकान का निर्माण 03 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूरा होने पर आधिपत्य दिया जायेगा, जिस पर आवेदिका द्वारा अपनी स्वेच्छा से समस्त आवेदन की शर्तों को पढ़कर समझकर अपने हस्ताक्षर किये थे तथा इस संबंध में शपथ पत्र में भी प्रदान किया गया था। इस प्रकार से आवेदिका के द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि उक्त योजना के प्रारंभ होने के पश्चात् कोविड-19 वैश्विक महामारी जैसी गंभीर आपदा का सामना करना पड़ा जिसके कारण संपूर्ण भारत वर्ष में लॉकडाउन एवं अन्य दिक्कतों से गुजरना पड़ा, जिसके कारण सभी प्रकार के कार्य में विराम लग गया था तथा इस कारण भी विलंब हुआ। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि उक्त योजना में 253 मकानों का निर्माण किया जाना था तथा उक्त मकान निर्माण हेतु श्री अशोक कुमार मित्तल को निर्माण का कार्य दिया गया था। उक्त तिथि 07.03.2019 है तथा उसे निर्माण कार्य पूरा करने के लिये 03 वर्ष का समय दिया गया था तथा उक्त ठेकेदार के द्वारा प्रारंभ से ही काफी धीमी गति से कार्य प्रारंभ किया गया एवं कार्य में कोई रुचि नहीं ली जा रही थी, इस कारण उसे

अनावेदक के द्वारा अनेकों बार नोटिस दी गई तथा दो बार उसका ठेका रद्द किया गया। इसके पश्चात् भी उक्त ठेकेदार के द्वारा काम के प्रति कोई विशेष रूचि नहीं ली गई, इस कारण उसका ठेका रद्द किया गया तथा इसी बीच छ.ग. में विभिन्न चुनाव होने के कारण आचार संहिता लागू हो गई तथा चुनाव के पश्चात् पुनः टेंडर निर्माण हेतु जारी किया गया, किन्तु केवल एक ही व्यक्ति के द्वारा टेंडर में भाग लिया गया, जबकि नियमानुसार कम से कम दो लोगों का टेंडर में भाग लिया जाना आवश्यक होता है, इस कारण भी प्रक्रिया में विलंब हुआ, इसके पश्चात् दिनांक 01.01.2025 को पुनः नया टेंडर जारी किया गया, जिसके तहत वर्तमान में कार्य प्रगति पर है।

आवेदक के द्वारा जो मकान बुक कराया गया है, उसका समस्त कार्य पूर्ण हो चुका है तथा कुछ फिनिशिंग का कार्य बचा हुआ है, जो लगभग मार्च, 2026 के प्रथम सप्ताह में पूर्ण हो जायेगा तथा आवेदक को उसका कब्जा प्रदान कर दिया जावेगा। आवेदक के द्वारा स्वयं मौके पर उपस्थित होकर मकान निर्माण का अवलोकन किया जा चुका है। आवेदक को उक्त जानकारी समय-समय पर प्रदान की जाती रही है, जिससे आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है तथा दुर्भावनापूर्वक उक्त शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक अपने कार्य हेतु हमेशा तत्पर रहा है, किन्तु ठेकेदार व अन्य कारणों के कारण विलंब हुआ है, जो कि अनावेदक के अधीन नहीं है। जहाँ तक राशि भुगतान का प्रश्न है। यहाँ स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक को जो मकान का आबंटन किया गया है, उसमें यह शर्त रहती है कि जब भी मकान का निर्माण पूर्ण होगा, उस समय लागत के अनुसार अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाना होगा, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, जो कि आवेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास के फार्म की कंडिका-20 में उल्लेखित है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि आवेदन के समय जो मकान का मूल्य का उल्लेख किया जाता है, वह अनुमानित होती है तथा मकान के पंजीयन के समय जो मूल्य निर्धारित होता है, उसके अनुसार अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाना आवश्यक होता है।

आवेदक द्वारा जो कथन किया गया है कि वर्ष 2021 में उसे मकान का कब्जा दिया जाना था, वह पूर्णतः गलत है, जबकि आवेदक द्वारा मकान हेतु जो आवेदन पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत है, उसकी कंडिका-9 में ही स्पष्ट अंकित है कि मकान का आधिपत्य 03 वर्ष या कार्य पूर्ण होने पर ही दिया जायेगा। आवेदक द्वारा उक्त शर्त स्वीकार किया गया है, इस कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका-6 में आवेदक द्वारा किसी प्रकार के कोई अनुतोष का उल्लेख नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने का अनरोध 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक 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 :-** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका आबंटिती है, अनावेदक संप्रवर्तक है, आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किए जाने के उपरांत भी प्रश्नगत भू-संपदा रो-हाउस क्रमांक-आर-03, सेक्टर-1, प्लॉट क्रमांक-03 भूखण्ड क्षेत्रफल 596.45 वर्गफुट तथा कारपेट एरिया 322.21 वर्गफुट का आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा जो मकान हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाना था, उसी की कंडिका-9 में स्पष्ट अंकित है कि मकान का निर्माण 03 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूरा होने पर आधिपत्य दिया जायेगा, जिस पर आवेदिका द्वारा अपनी स्वेच्छा से समस्त आवेदन की शर्तों को पढ़कर समझकर अपने हस्ताक्षर किये थे तथा इस संबंध में शपथ पत्र में भी प्रदान किया गया था। इस प्रकार से आवेदिका के द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांतः—

‘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, कि अनावेदक द्वारा आबंटन दिनांक से निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् ही आधिपत्य प्रदान करने का कोई वचन दिया गया था और निर्माण कार्य पूर्ण होने पर ही आधिपत्य दिए जाने की शर्त थी।

अनावेदक का तर्क माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत एवं भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-23 के प्रकाश में स्वीकार्य योग्य नहीं है। चूँकि आवेदक द्वारा दिनांक 15.02.2021 को संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। अतः आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना उपर्युक्त प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक 30 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा रो-हाउस क्रमांक-आर-03, सेक्टर-1, प्लॉट क्रमांक-03 भूखण्ड क्षेत्रफल 596.45 वर्गफुट तथा कारपेट एरिया 322.21 वर्गफुट का आधिपत्य आवेदिका को मयआधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करे।
 2. अनावेदक द्वारा दिनांक 23.04.2026 तक आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने की स्थिति में अनावेदक आधिपत्य प्रदान करने तक आवेदिका को प्रतिमाह 05 तारीख तक 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 राशि 7,776/- रूपये भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष