



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03466

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सरोज सागर, पति—श्री राघवेन्द्र कुमार सागर,
पता—सुभाष कॉलोनी, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

डी.बी. वेन्चर्स,
पता—सिवनी चौक, कोरबा रोड,
चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती अंजुलता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“डी.बी. तनिष्क”, सिवनी चौक, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270419000965

आदेश

(दिनांक—22 / 07 / 2026)

आवेदिका श्रीमती सरोज सागर, पति—श्री राघवेन्द्र कुमार सागर, पता—सुभाष कॉलोनी, जिला—कोरबा (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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका को फर्म के द्वारा जमीन और मकान बनाकर जिसकी कीमत रुपये 30 लाख है, करके फर्म के द्वारा होम लोन दिलवाकर खरीदने का प्रस्ताव रखा गया, जिस पर आवेदिका द्वारा पूर्व से ही अपने पति श्री राघवेन्द्र सागर का परर्सन लोन चल रहा है, जिसकी किश्त रुपये 27,000/रु— है, करके बताया गया तथा आवेदिका के पति की सैलरी रुपये 69,000/— है, जिसमें पी.एफ. ग्रेज्युटी कट कर रुपये 50,000/— ही आता है, इसलिये ऋण नहीं लिया जा सकता। आवेदिका के द्वारा परर्सन लोन एवं होम लोन की किश्त रुपये 30,000/— के लगभग करा देने के बाद केनरा बैंक के बैंक मैनेजर के साथ सांठ गांठ करके लोन फाईनेंस करवाया गया तथा 30 माह का

संविदा कर यह करार किया गया कि 30 माह के भीतर मकान बनवाकर दे देंगे, जिसकी कीमत रुपये 30 लाख है। संविदा के दिनांक 04.12.2022 को किया गया, परन्तु आज दिनांक तक आवेदिका को मकान बनाकर नहीं दिया गया है तथा केनरा बैंक के साठ गांठ करके रुपये 28,00,000/- की राशि का आहरण किया जा चुका है और आवेदिका का मकान निर्माण भी पूरा नहीं किया गया, न ही आवेदक को मकान की चाबी दी गई है। इस प्रकार आवेदिका के साथ संविदा भंग किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदिका को उक्त संविदा भंग के क्षति के लिये राशि रुपये 10 लाख मय ब्याज अनावेदक से दिलायी जाये। उक्त संविदा भंग की राशि नहीं मिलने के कारण आवेदिका को हुई मानसिक क्षति के लिये रुपये दो लाख मय ब्याज सहित दिलायी जाये। अनावेदक द्वारा बिना मकान बने राशि का आहरण कर उसे बैंक के साथ मिलकर धोखाधड़ी करने के कारण हुई आर्थिक क्षति के लिये रुपये 30 लाख मय ब्याज सहित दिलायी जाये।

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 प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में किये गये सभी कथन गलत, मिथ्या तथा अस्वीकार्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत मात्र विधि का लाभ उठाने का प्रयास है। जबकि शिकायत के तथ्यों से उल्लेख है कि आवेदिका द्वारा प्लॉट क्रमांक-ई-176 मेसर्स डी.बी. तनिष्क से क्रय किया गया था डी.बी. तनिष्क प्राधिकरण में रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA270419000965 के रूप में विधिवत् पंजीकृत है और उक्त प्रोजेक्ट की प्रस्तावित अंतिम दिनांक 30.12.2026 है। आवेदिका द्वारा जनवरी, 2026 में प्राधिकरण के संपर्क में आया अर्थात् तीन वर्ष की समय सीमा समाप्त होने के बाद और उक्त परियोजना के संकलन की तिथि से काफी पहले, क्योंकि आवेदिका और अनावेदक के मध्य विक्रय विलेख निष्पादित हो चुका है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से पूर्व समय पर संपर्क किया गया है, इसलिये यह शिकायत समय बाधित है और प्राधिकरण द्वारा इस पर विचार नहीं किया जाना चाहिये। समझौते के खंड-4 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि समय समझौते का अभिन्न अंग है। आवेदिका द्वारा अभी तक मकान का पूरा भुगतान नहीं किया गया है। जबकि आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि के बदले उक्त मकान का ढांचा तैयार है। सच्चाई यह है कि आवेदिका द्वारा अलग-अलग तारीखों के दो अलग-अलग चेक दिये गये थे और उक्त चेक बैंक द्वारा अस्वीकृत कर दिये गये

हैं और धारा-138 परक्राम्य लिखत का अलग मामला दर्ज किया गया है। जांजगीर-चांपा के जिला न्यायालय में एक मामला लंबित है और आवेदिका द्वारा उक्त मामले में माननीय न्यायालय से जमानत भी ले ली गई है, इसलिये इस मामले का बदला लेने और प्रमोटर को ब्लैकमेल करने के इरादे से यह शिकायत दुर्भावनापूर्ण ढंग से दर्ज कराई गई है। वाद के कारण पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना आवेदिका द्वारा अनावेदक को परेशान करने के एकमात्र उद्देश्य से प्राधिकरण को जान-बूझकर गुमराह किया गया है। चूँकि डी.बी. तनिष्क नामक परियोजना खसरा क्रमांक-1801/1, 1801/4 पर निर्मित की गई है। 1801/11, 1883/1, 1890/1, 1890/3, 1897, 1898/2, 1899/1, 1900, 1901/1, 1901/2, 1901/3, 1901/4, 1901/5, 1905/1, 1905/2, 1905/3, 1905/4, 1906, 1907, 1908, 1910/1, 1910/2, 1911, 1912, 1922/1, 1922/2, 1922/3, 1922/4, 1922/5, 1922/6, 1922/7, 1928/1, 1928/2, 1929, 1930/1, 1930/2, 1930/3, 1930/4, 1930/5, 1931, 1932, 1933/1, 1935 रकबा-14.822 हेक्टेयर ग्राम-कुरदा, तहसील-चांपा, जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.) एवं 2050/1, 2050/2, 2050/1 रकबा-0.396 हेक्टेयर ग्राम-सिवनी, तहसील-चांपा, जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.) का कुल क्षेत्रफल 15.218 हेक्टेयर है। उक्त परियोजना के विकास के लिये अनुमति नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, रायपुर से पत्र दिनांक 14.03.2019 के माध्यम से प्राप्त की गई थी। अनावेदक को सक्षम प्राधिकारियों से विकास की अनुमति प्राप्त हो गई है। इसके बाद अनावेदक सभी आवश्यक प्रक्रियाओं का पालन करते हुये उक्त परियोजना डी.बी. तनिष्कका विकास कर चुका है।

आवेदिका द्वारा उक्त प्लॉट क्रमांक-ई-176 को पूरी संतुष्टि के साथ और प्लॉट का भौतिक निरीक्षण करने के बाद क्रय किया गया था। इसके विपरीत आवेदिका द्वारा पहले किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी और अब रेरा अधिनियम, 2016 का अनुचित लाभ उठाते हुये रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का अनुचित लाभ लेने के लिये यह तुच्छ शिकायत प्रस्तुत कर रहा है। चूँकि उक्त परियोजना एक पंजीकृत परियोजना है, जिसका पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA270419000965 है और उक्त परियोजना की प्रस्तावित समाप्ति तिथि 19.12.2026 है। उक्त परियोजना का त्रैमासिक अद्यतन भी आज तक किया जा चुका है। मकान निर्माण के समझौते में यह कहा गया है कि ठेकेदार भुगतान योजना के अनुसार सर्वोत्तम सामग्री और कारीगरी का उपयोग करते हुये 30 महीनों के भीतर आवासीय मकान का निर्माण और उसे पूरा करेगा, परन्तु आवेदिका द्वारा इसका पालन नहीं किया गया है। भुगतान योजना के अनुसार किया जाना था। इसके विपरीत, आवेदिका की इमारत तैयार है और किये गये भुगतानों के बदले उसका निर्माण हो चुका है। आवेदिका केवल बहाने बना रहा है और पुलिस

अधिकारियों के समक्ष भी कई शिकायतें दर्ज करा रहा है, जैसा कि शिकायत से भी स्पष्ट है। यह सब प्रमोटर को अलग-अलग मोर्चों पर परेशान करने के लिये किया जा रहा है और न्याय के हित में व्याख्या के सिद्धांत को लागू करते हुये इस शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरुद्ध पहले ही शिकायत दर्ज कराई गई थी, जिसका प्रकरण क्रमांक—N-PRO-2025-00021 है और इसे प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया गया था, क्योंकि आवेदिका मामले को आगे नहीं बढ़ाना चाहता था, इसलिये वर्तमान प्रकरण को भी खारिज कर दिया जाना चाहिये, क्योंकि ओवदिका कानून की प्रक्रिया का लाभ उठा रहा है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा 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 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 :—** “डी.बी. तनिष्क” एक भू—संपदा प्रोजेक्ट है, जो पंजीयन नंबर— PCGRERA270419000965 से पंजीकृत है। अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका ई—176 भूखंड क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा—31, नियम—35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा भूखंड पर तीस माह के भीतर मकान बनाकर देने का वचन दिया गया था, किंतु आज दिनांक तक मकान बनाकर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिसके लिए 28,00,000/— रुपये आवेदिका द्वारा भुगतान किया जा चुका है, अतः अनावेदक द्वार संविदा भंग की क्षति के लिए 10,00,000/— रुपये एवं मानसिक क्षति हेतु 2,00,000/— रुपये दिलाया जाए। बिना मकान बने राशि का आहरण कर बैंक के साथ मिलकर धोखाधड़ी करने के कारण हुई आर्थिक क्षति के लिए 30,00,000/— रुपये वापिस दिलाई जाए। आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य अनुबंध का पालन नहीं करने के संबंध में विवाद है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—02 के विनिश्चयन का आधार :—** अनावेदक एवं आवेदिका के मध्य दिनांक 03.10.2022 को निष्पादित निर्माण अनुबंध के अनुसार अनावेदक को मकान बनाकर तीस माह अर्थात् दिनांक 03.04.2025 अनावेदक को

आधिपत्य प्रदान करना था, आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के संबंध में दिनांक 08.01.2026 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि भूखंड पर तीस माह के भीतर मकान बनाकर देने का वचन दिया गया था, किंतु आज दिनांक तक मकान बनाकर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिसके लिए 28,00,000/- रुपये आवेदिका द्वारा भुगतान किया जा चुका है, अतः अनावेदक द्वार संविदा भंग की क्षति के लिए 10,00,000/- रुपये एवं मानसिक क्षति हेतु 2,00,000/- रुपये दिलाया जाए। बिना मकान बने राशि का आहरण कर बैंक के साथ मिलकर धोखाधड़ी करने के कारण हुई आर्थिक क्षति के लिए 30,00,000/- रुपये वापिस दिलाई जाए।

प्राधिकरण द्वारा संविदा भंग के संबंध में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है एवं मानसिक क्षति के संबंध में भी विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। बैंक के साथ मिलकर धोखाधड़ी स्थापित करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः उपर्युक्त अनुतोष के संबंध में आवेदिका अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है।

अनुबंध की कंडिका-01 में अनावेदक को तीस माह के भीतर आवासीय मकान बनाकर हस्तांतरित किया जाना था, वहीं अनुबंध की कंडिका-02 के अनुसार मजदूरी भवन सामग्री, इलेक्ट्रिक एवं सेनेटरी फिटिंग, वूड वर्क, खिड़की एवं दरवाजा निर्माण से संबंधित समस्त गतिविधियों के लिए आवेदिका को 20,72,266/- रुपये अनावेदक को प्रदान करना था। भूखंड के लिए उभय पक्ष के मध्य निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के अनुसार भूखंड की लागत 14,17,734/- रुपये है, इस प्रकार निर्माण सहित मकान की लागत 34,90,334/- रुपये ठहरता है। सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि 21,64,000/- रुपये उनके द्वारा अनावेदक को दिया गया है, इस प्रकार 13,26,334/- रुपये दिया जाना शेष है। आवेदिका का जवाब है कि चूंकि आवेदिका द्वारा मकान का पूरा भुगतान नहीं किया गया है, इसलिए मकान का ढाँचा तैयार है, फिनिशिंग शेष है।

विश्लेषण से स्पष्ट है कि नियत समयावधि में न तो आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया गया, न ही अनावेदक द्वारा निश्चित समयावधि तीस माह के भीतर आधिपत्य उपलब्ध कराया गया। अस्तु आवेदिका की क्षतिपूर्ति की माँग उचित नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदिका द्वारा शेष राशि 13,26,334/— रुपये का भुगतान अनावेदक को किये जाने पर अनावेदक दो माह के भीतर मकान का निर्माण पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए आवेदिका को मकान हस्तांतरित करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष