



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02957

— समक्ष —

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

श्री त्रिलोक साहू उर्फ अंकित साहू, पिता—श्री त्रिवेणी प्रसाद साहू,  
पता—त्रिलोक भवन, अम्बेडकर चौक,  
गुड़ियारी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

आनंद आर्केड,  
द्वारा—श्री राकेश दवे,  
पता—मौदहा पारा, पुलिस स्टेशन के समीप,  
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सुरेन्द्र बर्मन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री भूपेन्द्र जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“आनंद आर्केड”, मौदहा पारा, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200818000705

आदेश

(दिनांक—28 / 11 / 2025)

आवेदक श्री त्रिलोक साहू उर्फ अंकित साहू, पिता—श्री त्रिवेणी प्रसाद साहू, पता—त्रिलोक भवन, अम्बेडकर चौक, गुड़ियारी, 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) अधिनियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-17 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के हक स्वामित्व की भूमि प्लॉट क्रमांक-2/8, 26, 27, 28 रकबा-1705.67 वर्गफीट भूमि पर स्थित व्यवसायिक परिसर पर भूतल में निर्मित दुकान ब्लॉक नंबर-95, शॉप नंबर-30 है, जिसका कॉर्पेट एरिया 262 वर्गफीट एवं बिल्टअप एरिया 272 वर्गफीट है, को दिनांक 09.02.2021 को राशि रूपये 54 लाख क्रय किये गये हैं, जिसमें से आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनांक 09.02.2021 को एस.बी.आई बैंक, रायपुर के

चेक क्रमांक-389222 के माध्यम से रूपये 01 लाख एवं दिनांक 15.02.2021 को नगद रूपये 2,50,0000/- एवं दिनांक 09.03.2021 को नगद रूपये 09 लाख एवं दिनांक 07.06.2021 को चेक क्रमांक-148134 के माध्यम से रूपये 05 लाख एवं दिनांक 15.06.2021 को नगद रूपये 04 लाख इस प्रकार कुल रूपये 21,50,000/- अनावेदक को प्रदान किये गये है, जो कि उक्त संपूर्ण राशि अनावेदक के बैंक खाते में प्राप्त हो चुकी है।

आवेदक द्वारा उक्त संबंध में अनावेदक से बार-बार संपर्क कर कब्जा दिलाये जाने का निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई रुचि नहीं दिखाई गई। अनावेदक के उक्त कृत्य से क्षुब्ध व व्यथित होकर आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से विधिक सूचना पत्र दिनांक 20.02.2025 को अनावेदक को प्रेषित किया गया था। अनावेदक की ओर से प्रेषित जवाब दिनांक 08.03.2025 को गोल मोल जवाब दिया गया है।

उपरोक्तानुसार वर्णित संपत्ति का अनावेदक के द्वारा आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया जा रहा है, जिससे आवेदक को आर्थिक और मानसिक रूप से परेशानी का सामना करना पड़ रहा है, जिसके कारण आवेदक और अनावेदक के मध्य वाद कारण उत्पन्न हो रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्रश्नाधीन संपत्ति का कब्जा आवेदक को दिलाया जावे। आवेदक द्वारा अनावेदक को संपूर्ण रकम की अदायगी किये जाने के उपरांत भी कब्जा नहीं दिलाये जाने से आवेदक व्यवसाय आदि संचालित नहीं कर पाया है, जिसके कारण उन्हें रूपये 30 लाख का आर्थिक एवं मानसिक नुकसान हुआ है, जिसे भी अनावेदक से आवेदक को दिलाया जावे।

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/आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। परिवाद के तथ्यों, शब्दों, पंक्तियों को जब तक स्पष्ट रूप से स्वीकार न किया जाये, तब तक उन्हें अस्वीकृत ही समझा जावे। परिवाद के तथ्य भू-तल स्थित दुकान नं.-30, प्लॉट नं.-2/8, 26, 27, 28 रकबा-1705.68 वर्गफीट, कॉर्पेट एरिया 262 वर्गफीट एवं बिल्टअप एरिया 272 वर्गफीट है, को दिनांक 09.02.2021 को राशि रूपये 54 लाख क्रय किया गया, जिसमें से आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनांक 09.02.2021 को एस.बी.आई बैंक, रायपुर के चेक क्रमांक-389222 के माध्यम से एवं दिनांक 15.02.2021 को नगद रूपये 2,50,0000/- एवं दिनांक

09.03.2021 को नगद रूपये 09 लाख एवं दिनांक 07.06.2021 को चेक क्रमांक-148134 के माध्यम से रूपये 05 लाख एवं दिनांक 15.06.2021 को नगद रूपये 04 लाख इस प्रकार कुल रूपये 21,50,000/- अनावेदक को प्रदान किये गये है, अर्थात् संपूर्ण राशि अनावेदक को दे दी गई है। परंतु संपत्ति का कब्जा नहीं मिला। उपरोक्त कथनानुसार करार की राशि रूपये 54 लाख अनावेदक को आज दिनांक तक प्राप्त नहीं हुई है, इसलिये उपरोक्त कथन अस्वीकार है। आवेदक के तथ्यों से यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा रूपये 54 लाख में से मात्र रूपये 21,50,000/- का भुगतान किया गया है व आवेदक द्वारा बकाया राशि रूपये 32,50,000/- भुगतान करना शेष है, जिसे वह अनावेदक को भुगतान कर संपत्ति का बैनामा करवा कर कब्जा प्राप्त अविलंब कर सकता है। आवेदक द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत ऑनलाईन आवेदन के साथ संलग्न की प्राप्ति अनावेदक को प्राप्त नहीं हुई है। उपरोक्त संलग्न में आवेदक द्वारा अनुबंध पत्र का उल्लेख करते हुये डाउनलोड किया गया है, जिसकी आवेदक के कब्जे में है तथा जिसकी छायाप्रति अनावेदक के अन्य फाईलों में नस्ती होने के कारण अभी नहीं मिल रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदक से पूर्व में कभी भी बकाया राशि का भुगतान करके बैनामा निष्पादन हेतु प्रयास नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा बकाया शेष राशि रूपये 32,50,000/- भुगतान करने के उपरांत अविलंब बैनामा पंजीयन कर आधिपत्य प्रदान किया जायेगा, जिसकी पुष्टि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों से होता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया, प्रस्तुत दस्तावेजों का 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 किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** "आनंद आर्कड" भूमि खसरा नंबर-2/8, 26, 27, 28 क्षेत्रफल 1705.67 वर्गफीट पर स्थित एक व्यावसायिक परियोजना है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, उक्त व्यावसायिक परिसर पर भू-तल में निर्मित दुकान ब्लॉक क्रमांक-95, शॉप नं.-30 कारपेट क्षेत्रफल-262 वर्गफीट भू-संपदा के लिए प्रतिफल 54,00,000/- रूपये के लिए

आवेदक आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा दुकान नम्बर-30 लागत 54,00,000/- रुपये में से 21,50,000/- रुपये अनावेदक को प्रदान किया जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का कब्जा नहीं दिया जा रहा है, जिससे आवेदक को क्षति हो रही है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है कि प्रश्नगत भू-संपदा का कब्जा अनावेदक से परिवादी को दिलाया जाए एवं 30,00,000/- रुपये की क्षतिपूर्ति दिलाई जाए। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आंशिक प्रतिफल प्राप्त कर भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण को आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है, एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा के लिए अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु भू-संपदा का आधिपत्य हस्तांतरण नहीं हुआ है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का कब्जा दिलाए जाने की याचना प्राधिकरण से ही गई है। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि भू-संपदा की लागत 54,00,000/- रुपये है, जिसमें से 21,50,000/- रुपये आवेदक द्वारा अनावेदक को दी गई है, शेष राशि 32,50,000/- रुपये आवेदक से प्राप्त होना है। चूँकि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है, इसलिए रजिस्ट्री विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किया गया है और न ही आधिपत्य प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा शेष राशि 32,50,000/- रुपये का भुगतान किए जाने पर अविलंब रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख का निष्पादन किया जाएगा एवं आधिपत्य प्रदान किया जाएगा।

तर्क के दौरान आवेदक द्वारा तर्क किया गया कि फ्रंट एरिया में दुकान दिए जाने की बात कहीं गई थी, किंतु विक्रय के समय पीछे की ओर दुकान दिया जा रहा है, इसलिए शेष राशि आवेदक द्वारा नहीं दी गई है। पृच्छा किए जाने पर आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि फ्रंट लाईन में दुकान दिए जाने के संदर्भ में आवेदक के साथ कोई अनुबंध अथवा वचन पत्र अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आपत्ति की गई कि फ्रंट लाईन अथवा पीछे के लाईन में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत कोई बिंदु नहीं है, अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है।

चूँकि आवेदक एवं अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 54,00,000/- रुपये है, जिसमें से मात्र

21,50,000/– रूपये आवेदक द्वारा किया गया है। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि शेष राशि भुगतान किए जाने पर अविलंब रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य प्रदान किया जाएगा। अतः बिना पूर्ण प्रतिफल भुगतान किए आवेदक को वांछित अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किया जाता है।

सही/–  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/–  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष