



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03133

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती अंकिता सिंह, पति—विवेक राज सिंह,
पता—मकान नं.—134, वार्ड नं.—32,
विजय नगर, अवंती विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
द्वारा—रायपुर विकास प्राधिकरण,
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—09/01/2026)

आवेदिका श्रीमती अंकिता सिंह, पति—विवेक राज सिंह, पता—मकान नं.—134, वार्ड नं.—32, विजय नगर, अवंती विहार, 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 एक प्लैट निविदा के माध्यम से कौशल्या माता विहार सेक्टर-02 में एल.आई.जी. 02बी.एच.के. प्लैट के अंतर्गत सी-816 आठवाँ फ्लोर में एक प्लैट जुलाई, 2020 को बुक किया गया था। वर्ष 2020 में 05 वर्ष बीत जाने के पश्चात् अभी तक प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ है और बार-बार आश्वासन फेल हो रहा है, जिसकी वजह से आवेदिका आर्थिक और मानसिक रूप से बहुत ज्यादा प्रताड़ित हो रहे हैं। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि आवेदिका उस समय से अभी तक बैंक को ब्याज सहित भुगतान किया गया है और पिछले 05 वर्षों का भाड़ा आवेदिका द्वारा भुगतान किया जा रहा है, वह पूरे ब्याज के साथ और पूरा मूलधन के साथ मकान के साथ भुगतान किया 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 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 प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत झूठा और टालमटोल भरा होने के कारण अस्वीकार जाता है कि आवेदिका द्वारा मकान बुक किया गया था, जबकि दिनांक 15.05.2020 के आबंटन के अनुसार यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा रायपुर स्थित अनावेदक की परियोजना सिटी डेव्हलपमेंट स्कीम-04 कमल विहार (कौशल्या माता विहार) में एक फ्लैट बुक किया गया था, जिसमें अनावेदक द्वारा आवेदिका के नाम पर सेक्टर-02 एल.आई.जी.-1 (2बी.एच.के.) ब्लॉक नंबर-सी फ्लैट नंबर-816 में 11वीं मंजिल पर स्थित फ्लैट आबंटित किया गया था। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत झूठा और टालमटोल भरा दावा है कि फ्लैट बुक करते समय आवेदिका को आश्वासन दिया गया था कि फ्लैट का निर्माण 2021 तक पूरा हो जायेगा और उसमें कब्जा दे दिया जायेगा। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वर्ष 2020 में वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण और 2021 के अधिकांश समय में इसके निरंतर प्रभावों के कारण निर्माण कार्य बुरी तरह प्रभावित हुआ था। उक्त आबंटन पत्र में आवेदिका द्वारा बुक किये गये फ्लैट मूल्य रूपये 9,38,000/- दर्शाया गया था, जिसका भुगतान दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 10.09.2021 के मध्य किया जाना था। आबंटन पत्र में यह भी स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि अंतिम किश्त की जानकारी फ्लैट की वास्तविकता लागत, जी.एस.टी. और रखरखाव लागत के अंतर सहित, आवेदिका को अलग से सूचित की जायेगी। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि आबंटन पत्र में दर्शायी गई लागत एक अनुमानित लागत थी और अंतर राशि सहित अंतिम किश्त की जानकारी निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् दी जा सकती थी।

यह बात अस्वीकृत नहीं की गई है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 01.03.2024 को एक पत्र लिखकर फ्लैट के निर्माण के संबंध में जानकारी मांगी गई थी। उक्त पत्र का उत्तर अनावेदक द्वारा दिनांक 18.04.2024 को दिया गया, जिसमें आवेदिका को सूचित किया गया कि छत की ढलाई ईट-पत्थर का काम, खिड़कियों और दरवाजे के फ्रेम का काम पूरा ही चुका है और कार्य पूर्ण होने का अनुमानित समय मई, 2024 बताया गया है। दिनांक 15.05.2020 के आबंटन पत्र की शर्त के अनुसार आवेदिका को अंतिम किश्त के भुगतान के बारे में सूचित किया गया था, जिसमें जी.एस.टी. और भरण-पोषण शुल्क के भुगतान का विवरण भी शामिल था और आवेदिका को दिनांक 20.12.2024 तक रूपये 1,01,533/- की अंतिम लागत का भुगतान करने के लिये कहा गया था और उसके पश्चात् आवेदिका की अपने खर्च पर विक्रय विलेख का पंजीकरण पूरा करना आवश्यक

था। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में कहीं भी यह नहीं बताया गया है कि उसने वर्ष 2024 में रूपये 1,01,533/- की उक्त राशि का भुगतान क्यों नहीं किया गया और तदनुसार अनावेदक द्वारा उसे विक्रय विलेख के पंजीकरण और कब्जे के लिये आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराये होते। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि निर्माण कार्य मई, 2024 में पूरा हो गया था, परन्तु निवासियों की संख्या कम होने और फिटिंग और फिनिशिंग का काम अधूरा रहने के कारण प्लैट में चोरी और छेड़छाड़ की घटनायें हो सकती थी। चोरी जैसी घटनाओं से बचने और अपने आबंटितियों को होने वाले नुकसान को कम करने के लिये, अनावेदक विक्रय विलेख के पंजीकरण के पश्चात् आबंटितियों द्वारा अपने-अपने प्लैटों का कब्जा लेने के साथ ही कार्य पूरा कर रहा है। अनावेदक, आवेदिका के प्लैट की नवीनतम तस्वीरें भेज रहा है और देखने मात्र से यह स्पष्ट है कि उक्त प्लैट में केवल फिनिशिंग और फिटिंग का काम बचा है, जो अधिकतम एक महीने में पूरा हो जायेगा। यह फिर से दोहराया जाता है कि आवेदिका अंतिम किश्त के भुगतान के पश्चात् विक्रय विलेख पंजीकृत करवा सकता है। अनावेदक सूची के अनुसार दस्तावेज दाखिल कर रहा है और प्राधिकरण की अनुमति से भविष्य में आवश्यकतानुसार और दस्तावेज दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्पष्ट और मनगढ़ंत होने के कारण खारिज किये जाने तथा आवेदिका को अंतिम किश्त की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये।

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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका 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 :-** अनावेदक संप्रवर्तक एवं आवेदक आबंटिती है, आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा का प्रतिफल लेने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा आवेदक के कथनानुसार मई, 2024 में आधिपत्य देना था, यद्यपि इस संबंध में कोई

अनुबंध उभय पक्ष के मध्य नहीं हुआ है। आबंटन पत्र में भी आधिपत्य दिए जाने के संबंध में भी कोई दिनांक नहीं दिया गया है, अंतिम किश्त जुलाई, 2020 तक जमा करना था, अर्थात् प्राधिकरण के अभिमत अनुसार जुलाई, 2020 में आधिपत्य अनावेदक द्वारा दिया जाना चाहिए था। अनावेदक द्वारा 1 लाख रुपये का अनुरक्षण प्रभार का डिमांड नोट दिया गया। उक्त डिमांड नवंबर, 2024 को दिया गया है जबकि मार्च, 2024 में आवेदक द्वारा आधिपत्य के लिए आवेदिका द्वारा अनावेदक को पत्र लिखा गया है, अनावेदक के अनुसार अंतिम किश्त दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 10.09.2020 तक दिया जाना था, अंतिम किश्त जारी होने के साथ ही साथ मेटनेस चार्ज भी जारी होगा यह आबंटन पत्र में लिखा गया था, जिसके आधार पर डिमांड नोट जारी किया गया। डिमांड नोट दिनांक 29.11.2024 को जारी किया गया। अनावेदक द्वारा आधिपत्य देने हेतु प्राधिकरण के समक्ष सहमति व्यक्त किया गया। आबंटन पत्र के शर्त अनुसार आवेदक को पैसा जमा करना आवश्यक होगा। जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक को आधिपत्य दिया जाएगा किंतु वर्ष 2021-2024 तक आधिपत्य देने में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है, उसके लिए अधिनियम की धारा-18 के अधीन भुगतान किए गए प्रतिफल पर अनावेदक ब्याज देने हेतु दायीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. आवेदिका 07 दिवस के भीतर डिमांड नोट 1,01,533/- रुपये के अनुसार राशि अनावेदक के पक्ष में जमा करेंगी, तदुपरांत 30 दिवस के भीतर अनावेदक द्वारा आवेदिका को सेक्टर-2 कौशिल्या माता विहार, एल.आई.जी. 02 बी.एच.के. प्लैट सी-816 का आधिपत्य प्रदान किया जाएगा।
 2. अनावेदक, आवेदिका को भुगतान किए गए प्रतिफल 9,38,000/- रुपये पर वर्ष 2021 से 2024 अर्थात् 04 वर्ष के लिए 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 4,05,216/- रुपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करेगा।
 3. कंडिका-01 अनुसार 30 दिवस के भीतर आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने की स्थिति में प्रतिमाह 9,356/- रुपये ब्याज अनावेदक द्वारा प्रतिमाह की 05 तारीख को आवेदिका को भुगतान करेगा जब तब कि प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य मय आधिपत्य प्रमाण पत्र अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रदान नहीं कर दिया जाता है।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष