



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02871

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री अमित कुमार गुप्ता, पिता—श्री प्रमोद गुप्ता,
पता—मकान नं.—05, स्ट्रीट नं.—05,
सेक्टर—02, प्रोफेसर कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कौशल्या माता विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—19/09/2025)

आवेदक श्री अमित कुमार गुप्ता, पिता—श्री प्रमोद गुप्ता, पता—मकान नं.—05, स्ट्रीट नं.—05, सेक्टर—02, प्रोफेसर कॉलोनी, 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। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा दिनांक 15.03.2024 को अनावेदक की प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत नगर विकास योजना—04 कौशल्या माता विहार सेक्टर—02 में एल.आई.जी. (03बी.एच.के.) ब्लॉक क्रमांक—ई में प्लैट क्रमांक—809 के लिये रुपये 50,000/— जमा कर निविदा आवेदन किया गया था, जो कि निविदा मूल्य रुपये 13,96,000/— उच्चतम होने से आवेदक निविदा स्वीकृत किया गया, जिसके पश्चात् दिनांक 08.04.2024 को आवेदक शेष किश्तों के लिये ज्ञापन पत्र प्राप्त हुआ, जिसमें आवेदक को शेष सभी 05 किश्तों में जमा करना था, जिसके लिये आवेदक द्वारा ऐक्सिस बैंक से होम लोन प्राप्त किया गया, आवेदक द्वारा सभी 05 किश्तों में अनावेदक को भुगतान किया गया।

अग्रिम राशि	50,000 /—	
प्रथम किश्त	5,63,987 /—	05.06.2024

द्वितीय किश्त	6,000 /—	05.06.2024
तृतीय किश्त	1,06,000 /—	08.07.2024
चतुर्थ किश्त	2,81,992 /—	10.07.2024
पंचम किश्त	52,000 /—	05.08.2024
	2,81,992 /—	12.08.2024
	67,992 /—	09.09.2024
	14,10,160 /—	

इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा रूपये 1,04,325 /— रखरखाव शुल्क के मद में जमा करना था, जिसकी सूचना आवेदक को आज दिनांक 25.07.2025 को प्राप्त हुई है, जिसमें आवेदक अंतिम भुगतान हेतु ज्ञापन पत्र प्राप्त हुआ है।

आवेदक द्वारा पलैट लेने के पूर्व अनावेदक से पता किया गया कि पलैट जून, 2024 तक आधिपत्य सौंपा जाना था। आवेदक द्वारा पलैट लेने का विचार किया गया। पलैट की आधिपत्य की सूचना साथ दिया जा रहा है। पलैट का कार्य अभी पूर्ण नहीं हुआ है, जिसे आवेदक पिछले 01 वर्ष से देख रहा है, काफी धीमी गति से कार्य किया जा रहा है। आवेदक द्वारा बैंक ऋण पर ब्याज का भुगतान करने से आर्थिक स्थिति खराब हो गई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। प्रश्नाधीन पलैट का आधिपत्य सौंपे जाने तक आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर सितम्बर, 2024 से ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

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. दिनांक 21.07.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनांक 30.07.2025 को अनावेदक को आवेदन पत्र में दिये गये पता पर सूचना पत्र जारी कर रजिस्टर्ड ए/डी से तामिल कराया गया। दिनांक 11.08.2025 को अनावेदक की ओर से अधिवक्ता श्री नरेन्द्र मिश्रा उपस्थित हुये, वकालतनामा पेश नहीं किया गया। दिनांक 25.08.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्रकरण अंतिम तर्क के लिये नियत किया गया। दिनांक 10.09.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्रकरण आदेश के लिये नियत किया गया।
4. आवेदक 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 :-** प्रश्नगत प्रोजेक्ट "कौशल्या माता विहार" प्रधानमंत्री आवास योजना एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में एल.आई.जी.-II, 3बी. एच.के. फ्लैट्स ब्लॉक क्रमांक-ई में फ्लैट क्रमांक-809 का आबंटन प्राप्त करते हुए आवेदक आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा के लिए पूर्ण प्रतिफल 14,10,160/- रुपये भुगतान करने के उपरांत भी आवेदक के पक्ष में अनावेदक द्वारा विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अस्तु उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण को प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी विक्रय-विलेख निष्पादन नहीं करने एवं आधिपत्य प्रदान नहीं करने के संबंध में प्रस्तुत विवाद निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा दिनांक 13.06.2024 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, न ही प्राप्त प्रतिफल को वापस किया गया है, अतः परिवेदना का कारण जीवित एवं सतत् रूप से विद्यमान है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में यह माँग की गई है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपे जाने तक आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर सितम्बर, 2024 से ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक को साक्ष्य प्रतिरक्षण एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक पक्ष नोटिस तामिल अनुपस्थित रहे। तदुपरांत पुनः नोटिस जारी किया गया। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब हेतु अवसर चाहा गया, जो न्यायहित में दिया गया। आगामी सुनवाई तिथि में पुनः अनुपस्थित रहने पर एकपक्षीय कार्यवाही की गई। आवेदक का तर्क सुना गया। अनावेदक पक्ष पुनः अनुपस्थित रहा।

यह उल्लेखनीय है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट आज दिनांक तक न तो आधिपत्य प्रदान किया गया है और न ही प्रतिफल वापस किया गया है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर सितम्बर, 2024 से ब्याज प्राप्त करने का हकदार है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा "कौशल्या माता विहार" एल.आई.जी.-02 3बी.एच.के. प्लैट में ब्लॉक क्रमांक-ई में प्लैट क्रमांक-809 का विक्रय विलेख विधि के सम्यक अनुक्रम में निष्पादित करते हुए आवेदक को मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आधिपत्य प्रदान करें।
 2. आवेदक 45 दिवस के भीतर विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं होने एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं होने की दशा में प्रतिमाह अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर भुगतान किए गए प्रतिफल 14,10,160/- रुपये पर प्रतिमाह ब्याज राशि 13,043/- रुपये महीने की 05 तारीख तक प्राप्त करने का अधिकारी होगा। अनावेदक उक्त भुगतान प्रतिमाह 05 तारीख तक आवेदक को किया जाना सुनिश्चित करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष