



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02900

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री राजीव जायसवाल, पिता—श्री रंगीलाल जायसवाल,
पता—बेरियर रोड, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (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

उपस्थिति :-

(1) श्री नरेन्द्र मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार सेक्टर-2” रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—14 / 11 / 2025)

आवेदक श्री राजीव जायसवाल, पिता—श्री रंगीलाल जायसवाल, पता—बेरियर रोड, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (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 अनावेदक द्वारा नगर विकास योजना क्रमांक-04 कमल विहार, रायपुर में विज्ञापन के माध्यम से भूखण्ड क्रय करने हेतु इच्छुक पक्षकारों को आमंत्रित किया गया, जिसमें आवेदक को दिनांक 10.07.2020 आवासीय प्रयोजन के भूखण्डों में से भूखण्ड क्रमांक-बी-70 एवं बी-71 सेक्टर-02 रकबा-1384.02 वर्गफुट को सबसे ज्यादा निविदा राशि में 1475 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से धरोहर राशि 2,03,729/- दिनांक 06.07.2020 को जमा कर आबंटन हेतु निविदा प्रस्तुत किया गया था, जो उच्चतम राशि होने से स्वीकृत कर दिया गया था। अनावेदक द्वारा दिनांक 26.08.2020 के माध्यम से संपूर्ण राशि जमा करने का ज्ञापन आवेदक के नाम से जारी किया था तथा शेष राशि 18,37,705/- को दिनांक 30.09.2020 के पूर्व जमा करने पर बेसिस छूट 8.75 प्रतिशत की राशि आवेदक को वापस करने की जानकारी दी गई। आवेदक

द्वारा दिनांक 19.09.2020 को आर.टी.जी.एस. के माध्यम से संपूर्ण राशि 18,37,705/- जमा कर दिया गया है तथा रजिस्ट्री पेपर उपलब्ध कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है। उक्त भूखण्ड फ्री होल्ड कर रजिस्ट्री दस्तावेज प्राप्त करने हेतु दिनांक 03.11.2020 को आवेदक द्वारा रेवेन्यू शाख में श्री मदन चन्द्राकरजी को मूल स्टाम्प पेपर, फोटो, पेन कार्ड और आधार कार्ड की कॉपी जमा कराया गया, परन्तु आज दिनांक तक आवेदक रजिस्ट्री करवाने हेतु आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन करवाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा 12,24,858/- रुपये ब्याज की मांग की गई है, क्षतिपूर्ति 1,05,000/- रुपये 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य न होने से निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदक द्वारा जो राहत चाही गई है, वह प्राधिकरण के सुनवाई के क्षेत्राधिकार से बाहर है। आवेदक के द्वारा जो अनुतोष चाहा गया है, उसमें रुपये 1,78,625/- जमा कर ब्याज रुपये 12,28,858/- एवं खर्च रुपये 1,05,000/- मानसिक क्षतिपूर्ति की मांग की गई है। आवेदक को उसके द्वारा जमा की गई संपूर्ण राशि प्राप्त हो गई है। इस कारण वह किसी भी खर्च की राशि प्रदान करने का अधिकारी नहीं है तथा जा अनुतोष की मांग की जा रही है। वह दीवानी न्यायालय के माध्यम आवेदक प्राप्त कर सकता है। इस कारण उक्त प्रकरण प्रथम दृष्टया प्रचलन योग्य न होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-4 इस संशोधन के साथ स्वीकार किया गया है कि उक्त भूखण्ड की निलामी अनावेदक द्वारा की गई थी एवं आवेदक की बोली अधिक होने के कारण उसकी बोली स्वीकार की गई थी। आवेदक को जो भूखण्ड क्रमांक-बी-70 एवं बी-71 आबंटित किया गया था तथा उक्त भूखण्ड पूर्व में विक्रय किये गये भूखण्डों से पृथक नहीं किया गया था, इस कारण त्रुटिवश उसे नीलाम हेतु प्रस्तावित किया गया था। जाँच के पश्चात् अनावेदक को ज्ञात हुआ कि उक्त भूखण्ड का पूर्व में विक्रय किया जा चुका है। आवेदक को वैकल्पिक भूखण्ड लेने या राशि वापस लेने हेतु लिखित सूचना दी गई, क्योंकि आवेदक के पक्ष में पंजीयन नहीं हुआ था, इसलिये विकल्प के अनुसार अन्य भूखण्ड अनावेदक के नियमानुसार आवेदक की सहमति की सूचना दिनांक 24.08.2021 की गई एवं इसके अतिरिक्त भी कई बार वैकल्पिक भूखण्ड हेतु सूचित किया गया, किन्तु आवेदक के द्वारा समय पर अपनी लिखित सहमति

अनावेदक को प्रदान नहीं की गई, इसलिये आबंटन निरस्त कर दिया गया तथा आवेदक के द्वारा जमा राशि 20,41,434/- आर.टी.जी.एस के माध्यम से दिनांक 15.09.2023 को वापस कर दिया गया। इस प्रकार से आवेदक को संपूर्ण राशि प्राप्त हो चुकी है तथा राशि प्राप्त होने के पश्चात् उसके द्वारा इस संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गई, स्वेच्छा से स्वीकार किया गया है। अनावेदक के नियमानुसार आवेदक किसी भी प्रकार की कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है, क्योंकि उसके द्वारा समय पर इस संबंध में अपनी सहमति प्रदान नहीं की गई है। इस कारण उसके द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

जहाँ तक पंजीयन का प्रश्न है, वह इसलिये लागू नहीं होता है, क्योंकि आवेदक के द्वारा वैकल्पिक भूखण्ड हेतु कोई सहमति नहीं दी गई, जिसके कारण आबंटन अनावेदक के अधिकार क्षेत्र के तहत निरस्त कर उसे समस्त राशि का भुगतान कर दिया गा। अब कोई अनुतोष आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

आवेदक जो अनुतोष चाहा है, उसे बेसिक राशि रूपये 1,78,625/- एवं ब्याज रूपये 12,24,858/- आने जाने का खर्च रूपये 1,05,000/- मानसिक क्षतिपूर्ति एवं रजिस्ट्री कागजात उपलब्ध कराने की मांग की गई है, जो विधि अनुसार पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक के कथनानुसार उसे संपूर्ण जमा राशि रूपये 20,41,434/- वापस कर दी गई है तथा उसे आबंटित भूखण्ड का आबंटन निरस्त हो चुका है। इस कारण आवेदक कोई भी क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध 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 :-** नगर विकास योजना क्रमांक-04 कमल विहार एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है व उक्त प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA190618000236 पंजीकृत है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भूखंड-बी-70 एवं बी-71 सेक्टर-02 क्षेत्रफल 1384.02 वर्गफीट के लिए प्रतिफल भुगतान करते हुए प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 18.09.2023 प्रस्तुत करने तक आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य

आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य विवाद होने के कारण आवेदक के कथनानुसार प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किए जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान किए गए प्रतिफल की राशि वापस कर दी गई है। आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज राशि की माँग करते हुए अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन की निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 18.09.2023 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है एवं अनावेदक द्वारा दिनांक 15.09.2023 को राशि की वापसी की गई है, जिस पर ब्याज की माँग आवेदक द्वारा की गई है, अतः प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का कथन एवं तर्क है कि आवेदक द्वारा 12,24,858/- रुपये ब्याज की माँग की गई है, क्षतिपूर्ति 1,05,000/- रुपये की माँग गई है, जिसके खंडन में अनावेदक का कथन एवं तर्क है, कि उपर्युक्त राहत ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि यह सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि अधिनियम की धारा-79 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य विवाद निराकरण हेतु सिविल न्यायालय का वर्जन किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह स्वीकार किया गया है कि आवेदक को भूखंड क्रमांक-बी 70 एवं 71 आबंटित किया गया था, किंतु उक्त भूखंड पूर्व में विक्रय किए गए भूखंडों से पृथक नहीं किया गया था। इस कारण त्रुटिवश उसे नीलाम हेतु प्रस्तावित किया गया। जाँच के पश्चात् अनावेदक को ज्ञात हुआ है कि उक्त भूखंड का पूर्व में विक्रय किया जा चुका है। अनावेदक के इस त्रुटिपूर्ण कृत्य हेतु आवेदक की कोई गलती नहीं है, न ही आवेदक की ओर से कोई चूक हुई है।

अनावेदक द्वारा यह तर्क एवं कथन किया गया है कि आवेदक को वैकल्पिक भूखंड लेने या राशि वापिस लेने लिखित सूचना दी गई। किंतु आवेदक द्वारा कोई सहमति अनावेदक को प्रदान नहीं की गई, इसलिए दिनांक 15.09.2023, 20,41,434/- रुपये आर.टी.जी.एस. के माध्यम से वापिस कर दी गई। अनावेदक द्वारा यह राशि पहले ही वापिस की जा सकती थी, किंतु नहीं की गई। अपने लापरवाही एवं उदासीनता पूर्वक कृत्य के लिए अनावेदक आवेदक को लापरवाह या उदासीन नहीं ठहरा सकता है। यद्यपि अनावेदक द्वारा वर्ष 2021 में आवेदक से सहमति लिए जाने हेतु ज्ञापन देने जाने एवं ज्ञापन दिए जाने का तर्क किया गया है, किंतु ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा भी इसका खंडन किया गया है कि उन्हें कोई ऐसा नोटिस प्राप्त हुआ है। अनावेदक द्वारा ऐसा नोटिस दिए जाने के बाद राशि की वापसी भी नहीं की गई है। अतः

अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भुगतान किए गए प्रतिफल पर आबंटन की शर्त की पूर्ति नहीं किए जाने के फलस्वरूप अनावेदक आवेदक को ब्याज भुगतान करने के लिए दायीं है। आवेदक द्वारा 20,41,434/- रुपये का भुगतान जुलाई, 2020 तक किया गया है, अतः अनावेदक जुलाई 2020 से 15 नवंबर, 2023 तक ब्याज भुगतान के लिए उत्तरदायी है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान किए प्रतिफल 20,41,434/- रुपये पर (जिसकी वापसी अनावेदक द्वारा आवेदक को की जा चुकी है) जुलाई, 2020 से 15 नवंबर, 2023 तक अर्थात् 41 माह हेतु 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 ब्याज 7,74,214/- रुपये का भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य