



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03693

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री राजेश कुमार साहू, पिता—श्री वीरनारायण साहू,
पता—मकान नंबर—08/बी, सड़क एन.पी.ए, सेक्टर—09,
भिलाई नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
द्वारा—रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सूरज कुमार मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री प्रणय धीठे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कौशल्या माता विहार”, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—28/09/2026)

आवेदक श्री राजेश कुमार साहू, पिता—श्री वीरनारायण साहू, पता—मकान नंबर—08/बी, सड़क एन.पी.ए, सेक्टर—09, भिलाई नगर, जिला—दुर्ग (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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नगर विकास योजना क्रमांक—04 अंतर्गत वर्ष 2014 में भूखण्ड आबंटन हेतु सार्वजनिक विज्ञापन प्रकाशित किया गया था। उक्त योजना के अंतर्गत लॉटरी प्रक्रिया के माध्यम से भूखण्डों का आबंटन किया जाना था। आवेदक द्वारा उक्त योजना में भाग लेने हेतु दिनांक 28.02.2014 को आवेदन प्रस्तुत कर आवेदन शुल्क रुपये 500/— जमा किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 03.03.2014 को पंजीयन राशि रुपये 2,33,625/— रायपुर विकास प्राधिकरण के

खाते में विधिवत् जमा किया गया। दिनांक 12.05.2014 को आयोजित लॉटरी प्रक्रिया में आवेदक के नाम पर भूखण्ड क्रमांक-ई-149, सेक्टर-01 रकबा-1834.81 वर्गफुट कुल मूल्य रुपये 24,49,471/- का आबंटन किया गया। आवेदक द्वारा समय-समय पर समस्त किश्तें एवं अतिरिक्त ब्याज सहित कुल लगभग रुपये 27,11,289/- की राशि अनावेदक को जमा कर दी गई। संपूर्ण राशि प्राप्त हो जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आवेदक के पक्ष में लीज डीड निष्पादित नहीं की गई तथा न ही भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया गया।

आवेदक द्वारा दिनांक 17.03.2025, 17.06.2025 एवं 17.10.2025 को अनावेदक के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर पंजीयन एवं लीज निष्पादन की मांग की गई, परन्तु कोई कार्यवाही नहीं की गई। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा दिनांक 23.04.2026 को ज्ञापन क्रमांक-3446/रा.प्रा./विप्रा/26 जारी कर आवेदक को अन्य वैकल्पिक भूखण्ड चयन करने हेतु कहा गया। उक्त कृत्य से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के नाम विधिवत् आबंटित भूखण्ड के संबंध में मनमानी एवं अवैधानिक कार्यवाही की गई है।

अनावेदक की उक्त कार्यवाही के कारण आवेदक को आर्थिक क्षति, मानसिक प्रताड़ना एवं गंभीर असुविधा का सामना करना पड़ा है, जिससे यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि मूल आबंटित भूखण्ड के संबंध में अनावेदक द्वारा अवैधानिक एवं मनमानी कार्यवाही की गई है। अनावेदक का उक्त कृत्य न केवल संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन है। बल्कि वैधानिक अधिकारों का भी हनन है तथा यह प्रशासनिक मनमानी, सेवा में कमी, सार्वजनिक विश्वास भंग एवं विधिक कर्तव्यों के उल्लंघन की श्रेणी में आता है। अनावेदक द्वारा 12 वर्षों से अधिक तक अनावेदक को भूखण्ड से वंचित रखना संविधान के अनुच्छेद 14 के अंतर्गत प्रदत्त समानता एवं निष्पक्ष प्रशासन के सिद्धांतों का भी उल्लंघन है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक को आबंटित भूखण्ड क्रमांक-ई-149, सेक्टर-01 का लीज डीड निष्पादित कर वैधानिक कब्जा प्रदान करने का निर्देश अनावेदक को दिया जाये। आवेदक द्वारा जमा की गई राशि पर भुगतान की तिथि से वास्तविक हस्तांतरण तक प्रचलित अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत ब्याज अदा करने का निर्देश अनावेदक को दिया जाये। आवेदक को हुई मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 15 लाख दिलाये जाने का निर्देश दिया जाये। मूल भूखण्ड किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित किया गया हो, तो उक्त हस्तांतरण को अवैध घोषित कर निरस्त किया जाये। अनावेदक अधिकारियों के विरुद्ध विभागीय जांच एवं उत्तरदायित्व निर्धारण हेतु सक्षम प्राधिकारी को निर्देश जारी किया जाये। आवेदक को वाद व्यय प्रदान किया 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. दिनांक 24.06.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध रजिस्टर्ड ए/डी के माध्यम से तामिल कराया जाये। दिनांक 06.07.2026 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। दिनांक 20.07.2026 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में अंतिम तर्क के लिये नियत किया गया।
4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, 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 क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक 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 :-** “नगर विकास योजना नंबर-04” प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA190618000236 द्वारा पंजीकृत एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भूखंड नंबर-ई-149, सेक्टर-01 भू-संपदा के लिए प्रतिफल 27,11,289/- रुपये भुगतान करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि भूखंड की राशि के अतिरिक्त ब्याज सहित प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में लीज डीड निष्पादित नहीं करते हुए भूखंड का कब्जा प्रदान नहीं किया गया है, अनावेदक द्वारा इसका प्रतिवाद किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। प्रतिफल लेकर भी भू-संपदा का लीज डीड निष्पादित नहीं करने के कारण आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा का पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी लीज डीड एवं आधिपत्य नहीं प्रदान किये जाने के कारण प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। यद्यपि अनावेदक द्वारा वर्ष 2017 तक राशि भुगतान करने के उपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 28.06.2026 को परिवाद

प्रस्तुत करने के कारण प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है। किंतु अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि प्रश्नगत भू-संपदा के संबंध में अनावेदक द्वारा दिनांक 23.04.2026 को पत्राचार किया गया है। वर्ष 2022 में रजिस्ट्री के लिए 1,50,000/- रुपये लिया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। वर्ष 2017 में संपूर्ण राशि प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किया जाना। अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि आवेदक द्वारा जमा की गई राशि अधिनियम की धारा-18 के अधीन मयब्याज आवेदक को वापिस दिलाई जाए। 15 लाख रुपये की क्षतिपूर्ति दी जाए। मूल भूखंड किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित किया गया है उक्त हस्तांतरण को अवैध घोषित किया जाए दोषी अधिकारियों के विरुद्ध विभागीय जाँच एवं उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाए।

सुनवाई के प्रक्रम अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा 24,49,471/- रुपये वर्ष 2017 में जमा कर दिया गया था। आवेदक से अनावेदक द्वारा 1,11,318/- रुपये ब्याज की अतिरिक्त राशि प्राप्त की गई है एवं वर्ष 2022 में रुपये 1,50,000/- राशि की रजिस्ट्री के नाम पर प्राप्त की गई। कुल राशि 27,49,000/- रुपये आवेदक से प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार किया गया, कि प्रश्नगत भूखंड ई-149 अन्य किसी के नाम पर रजिस्ट्री कर दी गई है। आवेदक से प्रतिफल लिया गया, आवेदक को भूखंड का लीज डीड निष्पादित नहीं किया गया, न ही आधिपत्य दिया गया, अपितु उक्त भूखंड किसी अन्य व्यक्ति को लीज डीड दे दिया गया। आवेदक परियोजना से बाहर होना चाहता है, क्योंकि अनावेदक के दोषपूर्ण कृत्य के कारण वह वांछित भूखंड प्राप्त करने में असफल रहा है, अतः अधिनियम की धारा-18 के अधीन आवेदक मय ब्याज प्रतिफल वापसी की पात्रता रखता है। चूँकि 24,49,471/- रुपये आवेदक द्वारा वर्ष 2017 में भुगतान किया गया था, जिसकी स्वीकृति अनावेदक द्वारा व्यक्त की गई है, अतः 24,49,471/- रुपये हेतु वर्ष 2017 से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा के लिए अनावश्यक रूप से ब्याज की राशि 1,11,318/- रुपये अधिरोपित की गई, जो वापसी योग्य है, किंतु आवेदक के किसी दस्तावेज एवं आवेदन में उक्त ब्याज राशि अनावेदक द्वारा कब प्राप्त की गई है, इसका विवरण आवेदक द्वारा नहीं दिया गया है, जिसके अभाव में उक्त राशि पर आवेदक को प्राधिकरण द्वारा ब्याज प्रदान नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा 1,50,000/- रुपये दिनांक 06.07.2022 को आवेदक से रजिस्ट्री शुल्क के रूप में प्राप्त किया गया, यह राशि भी आवेदक को मय ब्याज वापसी योग्य है।

चूँकि प्रश्नगत भूखंड का लीज डीड अन्य व्यक्ति के नाम पर अनावेदक द्वारा निष्पादित किया जा चुका है एवं आवेदक भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी मयब्याज आवेदक से प्राप्त किया जा रहा है तथा उक्त लीज डीड को निरस्त करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। इसलिए इस निमित्त लीज डीड निरस्त करने का अनुतोष आवेदक को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

दोषी अधिकारियों के विरुद्ध विभागीय जाँच एवं दंड की कार्यवाही संबंधित संस्था के प्रशासकीय सक्षम प्राधिकारियों को है, इस संबंध में कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है।

चूँकि अधिनियम के प्रावधान के अधीन परियोजना से बाहर होने पर आवेदक को मयब्याज प्रतिफल की राशि अधिनियम की धारा-18 के अधीन आवेदक को वापस करते हुए अनुतोष प्रदान किया जा रहा है अतः पृथक से क्षतिपूर्ति विचारण योग्य नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदक को 30 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट नगर विकास योजना क्रमांक-04 भू-संपदा प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-ई-149, सेक्टर-01 के लिए प्राप्त प्रतिफल 24,49,471/- रुपये मय ब्याज वर्ष 2017 से सितंबर, 2026 अर्थात् 8.75 वर्ष हेतु 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 राशि 23,14,750/- रुपये सहित कुल राशि 47,64,221 रु. वापस करें।
 2. अनावेदक, आवेदक से प्राप्त ब्याज राशि 1,11,318/- रुपये 30 दिवस के भीतर वापस करे।
 3. अनावेदक, आवेदक से रजिस्ट्री हेतु प्राप्त राशि 1,50,000/- रुपये मय ब्याज वर्ष जुलाई, 2022 से सितंबर, 2026 तक 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 राशि 68,850/- रुपये सहित कुल राशि 2,18,850/- रुपये वापस करें। अर्थात् 30 दिवस के भीतर अनावेदक, आवेदक को 50,94,389/- रुपये भुगतान करे।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष