



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01890

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती जूली मानिकपुरी, पति—श्री महेन्द्र दास मानिकपुरी,  
निवासी—पहाड़ी चौक, सुनील बाड़ा,  
गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

### विरुद्ध

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

(2) स्वतंत्र माइक्रो हाउसिंग फायनेंस कॉर्पोरेशन लिमि.,  
निवासी—अभियंता चौक, सुन्दर नगर,  
रिंग रोड नं.—1, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री नरेन्द्र मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।  
(2) श्री सौरभ जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—14/06/2023)

आवेदिका श्रीमती जूली मानिकपुरी, पति—श्री महेन्द्र दास मानिकपुरी, निवासी—पहाड़ी चौक, सुनील बाड़ा, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदिका के द्वारा अनावेदक क्रमांक—1 के प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की नगर विकास योजना—04 “कमल विहार योजना” सेक्टर—4 में ई.डब्ल्यू. एस. 2बी.एच.के. फ्लैट के आबंटन हेतु रूपये 10,000/- की राशि जमा कर पंजीयन कराया गया था। अनावेदक के पत्र क्रमांक—3309/क.वि./ई.डब्ल्यू.एस./रा.शा./2018, दिनांक 03.04.2018 द्वारा फ्लैट आबंटन चयनित सूची में सम्मिलित करते

हुए, आवेदिका को ब्लॉक-ए प्लैट क्रमांक-802 आठवॉ तल में आबंटित किया गया, शिकायतकर्ता की आर्थिक स्थिति सही नहीं होने एवं वित्तीय संस्थानों द्वारा फाईनेंस नहीं किये जाने के कारण दिनांक 20.04.2018 को आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को पंजीयन राशि वापस किये जाने हेतु आवेदन किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा फाईनेंस का आश्वासन दिये जाने पर आवेदिका द्वारा दिनांक 07.06.2018 को पुनः आवेदन दिया गया, कि पंजीयन रद्द न किया जाये एवं प्लैट आवेदिका को पुनः आबंटित किया जाये। अनावेदक क्रमांक-2 के कर्मचारी द्वारा आवेदिका को अवगत कराया गया कि ऋण की समस्त कार्यवाही किये जाने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया, जिसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रुपये 3,38,400/- का ऋण प्रदान किया गया, जिस पर आवेदिका द्वारा दिनांक 12.09.2018 को प्लैट आबंटन का प्रथम किश्त रुपये 40,000/- फाईनेंस कंपनी के खाते में जमा किया गया। शिकायतकर्ता/आवेदिका के द्वारा लगातार प्रति माह ऋण की किश्त का भुगतान किया जा रहा है, जो कि दिनांक 09.11.2018 से शुरू किया गया, जिसके पश्चात् दिनांक 27.12.2018 को आवेदक/शिकायतकर्ता के बैंक खाते में अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा रुपये 9,000/- वापस किया गया, जिसकी जानकारी आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को दी गई। अनावेदकगण द्वारा यह कहा गया है कि रजिस्ट्री बैनामा के समय आवेदिका द्वारा रुपये 10,000/- जमा किया जाये। दिनांक 09.11.2018 से 08.06.2020 आवेदिका/शिकायतकर्ता के द्वारा लोन की किश्त प्रत्येक माह अदा किया जाता रहा है तथा दिनांक 02.02.2020 को प्लैट का बैनामा पंजीयन कराने के लिये उपक्रम किये जाने पर आवेदिका को ज्ञात हुआ कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका को कोई भी मकान आबंटित नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 30.06.2020 को सूचना दी गई, कि जब शिकायतकर्ता को कोई मकान आबंटन नहीं किया गया है, तो किस मद में किश्त जमा की जा रही है। आवेदिका द्वारा जमा राशि लौटाने का अनुरोध किया गया। किंतु माइक्रो फायनेंस कंपनी द्वारा न तो चेक लगाना बंद किया और न ही लोन की किश्त राशि वापस की जा रही है। इसके विपरीत दिनांक 05.08.2021 के आवेदिका के विरुद्ध अवैध उगाही का नोटिस दिया गया। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से दिनांक 21.12.2022 को सूचना का अधिकार के अधीन जानकारी मांगी गई। प्लैट क्रमांक-802 ई.डब्ल्यू.एस. किस नाम पर आबंटित की गई है, जिस पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 16.06.2021 प्रदान की गई है कि उक्त प्लैट श्रीमती सुनीता नारंग पति बुधराम के नाम आबंटित है। उपरोक्त प्लैट आवेदिका/शिकायतकर्ता के नाम पर आबंटित न होने पर आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को परेशान किया जा रहा है और न ही जमा की गई राशि आवेदिका

को वापस की जा रही है। आवेदिका को यह जानकारी प्राप्त हुई कि फ्लैट हेतु रूपये 3,38,000/- का लोन लिया गया, जिसमें से मात्र रूपये 3,00,720/- अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्गमित किया गया है। किंतु शिकायतकर्ता से रूपये 3,40,000/- के मासिक ब्याज के साथ किश्त लिया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक -2 का कहना है कि रूपये 3,00,720/- का जो अतिरिक्त ब्याज है, उसे बैंक में जमा करने के बाद अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा वापस की जायेगी। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि फ्लैट की राशि वापस दिलाई जावे।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा यह स्वीकार किया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 रायपुर विकास प्राधिकरण सेक्टर-04 में ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट क्रमांक-802 को आवेदिका को रूपये 10,000/- जमा करने पर आबंटित किया गया था। आवेदिका द्वारा आबंटन हेतु दिनांक 20.04.2018 को आवेदन किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 के कर्मचारी एवं आवेदिका के मध्य हुये चर्चा एवं वार्तालाप की जानकारी अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को नहीं है। आवेदिका द्वारा निर्धारित समय में किश्त की राशि जमा नहीं किये जाने पर 10 प्रतिशत की राशि कटौती कर पंजीयन राशि वापस किये जाने की शर्त अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में थी। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि दिनांक 07.06.2018 को आबंटन निरस्त न करने हेतु आवेदन किया। किंतु उसके बाद तल परिवर्तन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया, जो अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 08.06.2018 को प्राप्त हुआ, जिस पर प्रकिया अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कार्यवाही की जा रही थी। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा फ्लैट को बंधक रखे जाने हेतु एन.ओ.सी. की मांग की गई, जिस पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा एन.ओ.सी. प्रदान किया गया। जिस पर अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 दोनों का हस्ताक्षर है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा हितग्राही से ऋण लिये जाने के संबंध में उसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदान की जाती है। आवेदिका अथवा अनावेदक क्रमांक-2 बैंक फाईनेंस की जानकारी अनावेदक क्रमांक-1 को नहीं दी गई। आवेदिका का स्वयं का पक्ष स्थिर नहीं है। कभी वह आबंटन निरस्त करने का आवेदन करती है, कभी वह आवेदन निरस्त करने का

कथन करती है, उसी दिनांक को तल परिवर्तन करने की माँग करती है। आवेदिका को मकान का आबंटन दिनांक 03.04.2018 को किया गया, जिसके अनुसार उसे दिनांक 10.04.2018, दिनांक 10.07.2018, दिनांक 10.10.2018, दिनांक 10.07.2019, दिनांक 10.01.2019, दिनांक 10.04.2019, दिनांक 10.10.2019, दिनांक 10.01.2020, दिनांक 10.04.2020 एवं दिनांक 10.07.2020 तक किया जाना था। किंतु आवेदिका द्वारा उक्त तिथि अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदिका को पंजीयन राशि रूपये 10,000/- में 10 प्रतिशत राशि काटकर वापस किया गया, जिसे आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 के निर्देशानुसार दिनांक 12.09.2018 को फ्लैट आबंटन की रूपये 40,000/- फाईनेंस कंपनी के खाते में अदा किये जाने एवं प्रत्येक माह बैंक लोन में किश्त की जानकारी आवेदिका को है। आवेदिका को किन शर्तों पर ऋण स्वीकृत किया गया, इसकी जानकारी नहीं है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य ऐसी कोई वार्ता नहीं हुई थी कि रूपये 10,000/- की राशि रजिस्ट्री बैनामा के समय जमा की जायेगी। अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा अस्वीकार किया गया कि आबंटन निरस्त की जानकारी आवेदिका को नहीं थी। आवेदिका द्वारा पंजीयन राशि की वापसी स्वीकार की गई है। अतः उसे पूर्ण जानकारी थी। चेक बाउंस होने माईक्रो कंपनी द्वारा बंद नहीं करने कानूनी नोटिस की जानकारी अनावेदक क्रमांक-1 को नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 विस्तृत प्राधिकरण है, जिसमें लाखों हितग्राही हैं एवं लाखों लेनदेन होता है, जो सीधे हितग्राही एवं अधिकरण में जमा की जाती है। जिससे व्यक्तिगत खाते की जानकारी रखना अनावेदक क्रमांक-1 के लिये संभव नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फॉर क्लोजर अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 4,48,797/- का भुगतान शेष है। आवेदिका अनावेदक क्रमांक-2 से ऋण प्राप्त किया गया है, उसके भुगतान की जिम्मेदारी आवेदिका पर है। अनावेदक क्रमांक-1 के खाते में रूपये 3,70,000/- प्राप्त हुये नियम शर्तों के अनुसार तीन किश्त की राशि का जी. एस.टी. राशि रूपये 11,520/- काटकर रूपये 3,59,000/- का भुगतान आवेदिका को किया जा सकता है। शेष भुगतान की राशि जो बैंक को लेना है, उसका दायित्व आवेदिका पर है। अनावेदक क्रमांक-1 आज भी आवेदिका से प्राप्त राशि का भुगतान करने के लिये तैयार एवं तत्पर है। किंतु आवेदिका को सर्वप्रथम बैंक के किश्त राशि का भुगतान कर एन.ओ.सी. प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

4. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें आवेदिका के कथनों को विरोधाभासी बतलाते हुए तथ्यों से इंकार किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है? क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के नगर विकास योजना 4 “कमल विहार सेक्टर-4” में ई.डब्ल्यू. एस. 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-802 हेतु आवेदिका द्वारा आवेदन किया गया था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त फ्लैट आबंटित किया गया। इस प्रकार आवेदिका एवं अनावेदक-1 के मध्य आबंटिती एवं प्रमोटर का संबंध है। आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया कि प्रथमतः उसके द्वारा पंजीयन करवाया गया, पंजीयन रद्द करने का आवेदन दिया गया है। आवेदन रद्द करने का पुनः आवेदन दिया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि पंजीयन राशि रुपये 10,000/- को काटकर रुपये 9,000/- वापस किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा रुपये 3,70,000/- अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में जमा किया गया है। आवेदिका द्वारा भी अनावेदक क्रमांक-1 को प्रस्तुत आवेदन, जो कि इस प्रकरण में आवेदिका के आवेदन दस्तावेज पृष्ठ क्रमांक-07 एवं 08 में संलग्न है, अनुसार आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में रुपये 3,70,720/- जमा किया गया है, जो निम्नानुसार है :-

स. क्रं.	दिनांक	भुगतान की गई राशि
1.	17.09.2018	40,000 /—
2.	17.10.2018	1,15,520 /—
3.	07.01.2019	51,840 /—
4.	13.05.2019	51,840 /—
5.	09.07.2019	51,840 /—
6.	15.10.2019	51,360 /—
7.	15.10.2019	480 /—
8.	15.01.2020	7,480 /—
<b>कुल योग</b>		<b>3,70,720 /—</b>

अनावेदक क्रमांक-1 के कार्यालय के रसीदों से इसकी पुष्टि होती है, जिसका खंडन अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नहीं किया गया है। यह सही है कि आबंटन ज्ञापन दिनांक 03.04.2018 के द्वारा आवेदिका के द्वारा प्रथम द्वितीय किश्त

का भुगतान नहीं किया गया है। किंतु शेष किशतों का भुगतान दिनांक 10.07.2020 तक किया जाना था उसके पूर्व ही दिनांक 15.01.2020 तक रूपये 3,70,720/- का भुगतान आवेदिका द्वारा किया गया है। अतः आवेदिका की चूक मात्र दो माह किशत के लिये मानी जा सकती है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा त्रिपक्षीय समझौता किया गया। अतः यह कहा जाना कि अनावेदक क्रमांक-1 को अनावेदक क्रमांक-2 एवं आवेदिका के मध्य अनुबंध की जानकारी नहीं थी, उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक-1 स्वतः जी.एस.टी की राशि काटकर रूपये 3,59,200/- का भुगतान आवेदिका को करने के लिये तैयार है। किंतु जी.एस.टी की राशि चूँकि आवेदिका को फ्लैट उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः जी.एस.टी की राशि काटा जाना उचित नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 3,59,200/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. आवेदिका, उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य