



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02942

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री रवि केशरवानी, पिता—श्री बालकिशन केशरवानी,  
पता—248, जयस्तंभ चौक, गांधी मंदिर वार्ड,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- नारायण कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा—पार्टनर्स (1) श्री मुकेश मोटवानी,  
(2) श्री नारायण मोटवानी,  
(3) श्री विजय मोटवानी,  
(4) श्रीमती ज्योति मोटवानी,  
पता—410, ब्लॉक—सी, नारायण हार्ट्स, संजय वार्ड,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“नारायण हार्ट्स फेस-2” भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA260718000634

आदेश

(दिनांक—31 / 12 / 2025)

आवेदक श्री रवि केशरवानी, पिता—श्री बालकिशन केशरवानी, पता—248, जयस्तंभ चौक, गांधी मंदिर वार्ड, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियमन 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा मुकेश मोटवानी पार्टनर नारायण कन्स्ट्रक्शन प्रोजेक्ट नारायण कन्स्ट्रक्शन फेस—02 से फ्लैट लेने हेतु दिनांक 14.08.2018 को आवेदक एवं उसकी पत्नि श्रीमती रागिनी केशरवानी के द्वारा नगद व आर.टी.जी.एस. के माध्यम से भुगतान कर फ्लैट बुक किया गया था, परन्तु कॉलोनाईजर्स द्वारा धोखाधड़ी करते हुये वह फ्लैट किसी अन्य को विक्रय कर दिया गया है तथा आवेदक को आंशिक रकम वापस लौटाई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष

की याचना की गई है कि प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02942 को श्रीमती रागिनी केशरवानी को प्रोजेक्ट नारायण कन्स्ट्रक्शन फेस—02 कर दिये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक के अनुसार वर्ष 2019 में पूर्ण सहमति से राशि वापस ली गई थी एवं उसके 6 वर्षों के पश्चात् पश्चात्वर्ती सोच के तहत झूठे आधार पर अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से यह आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि बुरी तहर समय बाधित है और प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र व्यक्तिगत लेन—देन के मामले का है और उपरोक्त तथ्य परिवाद में किये गये कथनों से ही स्पष्ट है। इस प्रकार से उपरोक्त आवेदन पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है और उपरोक्त प्रकरण लेन—देन से संबंधित है, जिसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय सिविल न्यायालय को है। इस प्रकार से क्षेत्राधिकारिता के अभाव में प्रथम दृष्टया ही उपरोक्त आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक के द्वारा अपने आवेदन पत्र में झूठे आधारों पर यह उल्लेख किया गया है कि उनके द्वारा 221 नंबर का प्लैट बुक किया गया था, जबकि एग्रीमेंट में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि आवेदक द्वारा प्लैट नंबर—321 बुक किया गया था तथा एग्रीमेंट हस्ताक्षरित दिनांक 01.04.2017 को रूपये 05 लाख आर.टी.जी.एस. से भुगतान किया गया था एवं बकाया राशि एक माह के भीतर अदा करनी थी, जिसका उल्लेख एग्रीमेंट में है। आवेदक द्वारा राशि देने की स्थिति में नहीं थी और उनके द्वारा निवेदन किया गया कि उनके द्वारा जमा राशि रूपये 10 लाख में से रूपये 03 लाख काटकर रूपये 07 लाख वापस किया जावे और मकान का विक्रय किसी अन्य को किया जावे। चूँकि अनावेदकगण को आवेदक की वजह से नुकसान हुआ है और मकान कम कीमत में विक्रय हुआ। इस प्रकार से अनावेदकगण द्वारा दोनों पक्षों की पूर्ण सहमति से रूपये 07 लाख वापस किया गया। आवेदक द्वारा सोची समझी साजिश के तहत एवं पश्चात्वर्ती सोच के तहत 06 वर्षों के पश्चात् झूठे आधारों पर उपरोक्त आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त प्रकरण में विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, जो कि सिविल न्यायालय में ही संभव है। इस प्रकार से आवेदकगण का आवेदन पत्र सव्यय निरस्त किया जावे।

अनावेदकगण द्वारा कंडिका वार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-3 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि जैसा कि प्रारंभिक आपत्ति में विस्तृत आपत्तियों का उल्लेख किया गया है कि किस कारण से प्राधिकरण को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदक का आवेदन पत्र समय बाधित होने, सिविल नेचर का होने की वजह से उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। इस प्रकार से प्रथम दृष्टया ही उपरोक्त आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4 में किये गये कथन आवेदक द्वारा पश्चात्वर्ती सोच के तहत लिखे गये कथन है। उपरोक्त कंडिका में आवेदक के द्वारा असत्य आधारों पर कथन किया गया है कि उनके द्वारा फ्लैट नंबर-221 बुक किया गया था तथा दिनांक 13.08.2018 को नगद रूपये 01 लाख एवं दिनांक 17.08.2018 को रूपये 04 लाख नगद जमा करवाया गया था। यह बात स्वीकार है कि आवेदक द्वारा आर.टी.जी.एस के माध्यम से रूपये 05 लाख एवं चेक के माध्यम से रूपये 05 लाख इस प्रकार कुल रूपये 10 लाख आवेदक को प्रदान किया गया था। आवेदक द्वारा नगद राशि के संबंध में असत्य कथन किये गये हैं तथा जो रसीदें पेश की गई हैं, वह अनावेदकगण की नहीं हैं। आवेदक द्वारा कूटरचित तरीके से उपरोक्त रसीदों को बनाकर प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा यह कहा गया है कि वह मकान खरीदने की स्थिति में नहीं है, इस प्रकार से उन्हें उनके द्वारा जमा राशि रूपये 10 लाख वापस की जावे। अनावेदकगण द्वारा उन्हें बताया गया कि मकान बिकने पर राशि वापस की जायेगी, तब आवेदक के द्वारा स्वयं यह सहमति दी गई कि आवेदक को उपरोक्त मकान नहीं चाहिये और अनावेदकगण उसका विक्रय कर दे और आवेदक को रूपये 07 लाख वापस कर दें। अनावेदकगण द्वारा आवेदक की बात को मानकर दिनांक 11.06.2019 को रूपये 05 लाख एवं दिनांक 25.10.2019 को रूपये 01 लाख तथा दिनांक 20.01.2020 को रूपये 01 लाख आर.जी.टी.एस. एवं एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से वापस किया गया और उक्त फ्लैट को कम कीमत में विक्रय किया गया, जिससे अनावेदकगण को नुकसान हुआ। आवेदक के द्वारा जान-बूझकर इस कंडिका में झूठे कथन किये गये हैं और राशि वापस होने के लगभग 05 वर्षों के पश्चात् झूठे आधारों पर यह आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो किसी भी स्थिति में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि में राशि का भुगतान नहीं किया गया था और उनके द्वारा निवेदन किया गया है कि वह मकान नहीं लेना चाहते हैं, जिसकी वजह से अनावेदकगण को नुकसान में मकान का विक्रय करना पड़ा। आवेदक के द्वारा झूठे आधारों पर कथन किया गया है कि उन्हें फ्लैट नंबर-221 दिखाकर 321 लिख दिया गया, जबकि एग्रीमेंट

में समस्त तथ्यों का उल्लेख है, जिसे आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। आवेदक के द्वारा झूठे आधारों पर उपरोक्त आवेदन पत्र लाभ अर्जित करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार से आवेदक का आवेदन पत्र सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है तथा आवेदक किसी भी तरह का अनुतोष पाने की अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में किये गये गलत होने की वजह से अस्वीकार किया गया है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक रूपये 08 लाख तथा अतिरिक्त राशि रूपये 03 लाख मय ब्याज पाने के अधिकारी है। आवेदक द्वारा झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-6 में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, इस प्रकार से आवेदक कोई भी अनुतोष पाने के अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-9 में किये गये कथन के संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक यदि भविष्य में कोई दस्तावेज प्रस्तुत करता है, तो यह अनावेदक अपने जवाब दावा में संशोधन करने एवं अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने का अधिकारी सुरक्षित रखता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को 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 क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि नारायण कंस्ट्रक्शन फेस-02 एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, अनावेदकगण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक है तथा उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA260718000634 द्वारा पंजीकृत है, यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक एवं उनकी पत्नी श्रीमती रागिनी कंशवानी के द्वारा उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में फ्लैट लेने हेतु बुकिंग किया गया था एवं बुकिंग राशि का भुगतान किया गया था। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया

है, कि बुकिंग करने प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष द्वारा धोखाधड़ी करते हुए किसी अन्य को विक्रय कर दिया गया है, एवं आंशिक राशि आवेदक को वापिस की गई है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा मयब्याज भुगतान की गई राशि वापस दिलाई जाए। उक्त तथ्यों का अनावेदक द्वारा खंडन किया गया है, अनावेदक द्वारा यह भी प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि आवेदन पत्र व्यक्तिगत लेनदेन का है जिसमें सुनवाई का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को है प्राधिकरण को नहीं है। जिसके कारण उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। भू-संपदा के क्रय-विक्रय को लेकर तथा भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अधिनियम की धारा-79 में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार को वर्जित किया गया है, प्रस्तुत भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद जिसमें कतिपय प्रतिफल की राशि आर. टी जीएस के माध्यम से आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान किया गया है और उक्त रसीद में इंस्टॉलमेंट ऑफ प्लैट नंबर-321 अंकित है, जिससे स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल का लेनदेन भू-संपदा के संदर्भ में हुआ है, अतः अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, कि यह प्रकरण आपसी लेनदेन का है और यह प्रकरण प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति प्राधिकरण द्वारा निरस्त की जाती है एवं विनिश्चित किया जाता है कि अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है व आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि आवेदकगण द्वारा वर्ष 2019 में पूर्ण सहमति से राशि वापस ली गई एवं 06 वर्ष पश्चात्वर्ती सोच के अधीन अनावेदक को परेशान करने की नियत से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके कारण प्रस्तुत आवेदन कालबाधित है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है एवं रसीद प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है, कि आवेदक द्वारा 5 लाख रुपये आरटीजीएस के माध्यम से एवं 5 लाख रुपये चेक के माध्यम से व 5 लाख रुपये नगद भुगतान किया गया है, चूंकि अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि आवेदकगण के द्वारा 7 लाख रुपये वापिस किया गया है और यह राशि आवेदक की सहमति से वापिस की गई है। चूंकि आरटीजीएस के माध्यम से 5 लाख रुपये एवं 5 लाख रुपये चेक के माध्यम से अनावेदक के पक्ष में भुगतान किया गया है, स्पष्ट है, कि 10 लाख रुपये का भुगतान अनावेदक को प्राप्त होना प्रमाणित है, शेष 5 लाख रुपये यद्यपि आवेदक द्वारा नकद भुगतान किया जाना कथित है, किंतु इस संदर्भ में समाधारक प्रमाण आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, 10 लाख रुपये प्रतिफल के विरुद्ध 7 लाख रुपये अनावेदक द्वारा आवेदक को वापिस किया गया है, अतः प्रस्तुत

आवेदन दिनांक 14.06.2021 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जबकि अनावेदक द्वारा दिनांक 25.10.2019 को 1 लाख रुपये दिनांक 11.06.2019 को 5 लाख रुपये एवं दिनांक 20.01.2020 को 1 लाख रुपये इस प्रकार अंतिम भुगतान दिनांक 20.01.2020 को किया गया है, जबकि आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 14.06.2021 को किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा मय ब्याज प्रतिफल राशि वापसी अनावेदक से करवाए जाने हेतु प्राधिकरण से याचना की गई है एवं 15 लाख रुपये भुगतान किया जाना कथन किया गया है। आवेदक द्वारा स्वतः कथन किया गया है कि 5 लाख आरटीजीएस के माध्यम से एवं 5 लाख रुपये चेक के माध्यम से भुगतान किया गया है, शेष 05 लाख रुपये नकद भुगतान किया गया था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक-171, 5 लाख रुपये आरटीजीएस रसीद क्रमांक-172, 4 लाख रुपये एवं रसीद क्रमांक-170, 1 लाख रुपये की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा शेष 5 लाख रुपये की रसीद प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई है, प्रस्तुत प्रमाणक दस्तावेज के आधार पर प्राधिकरण आवेदक द्वारा 10 लाख रुपये अनावेदक के पक्ष में भुगतान किया जाना प्रमाणित पाता है। अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि दिनांक 20.01.2020 तक 7 लाख रुपये वापिस की जा चुकी है, अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि आवेदक की सहमति से 7 लाख रुपये वापिस किया गया एवं 3 लाख रुपये की कटौती की गई, क्योंकि इस संदर्भ में अनावेदक द्वारा सहमति संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, न ही अनुबंध की कोई शर्त में कटौती के संबंध में कोई उल्लेख है। चूंकि 10 लाख रुपये का प्रतिफल फ्लैट क्रमांक-321 के लिए आवेदक की पत्नी श्रीमती रागिनी केसरवानी के साथ अनावेदक द्वारा अनुबंध निष्पादित करते हुए लिया गया श्रीमती रागिनी केसरवानी द्वारा पॉवर ऑफ अटॉर्नी आवेदक के पक्ष में दिनांक 24.11.2025 को निष्पादित किया गया है, किंतु अनावेदक पक्ष द्वारा भू-संपदा फ्लैट नंबर-321 को अन्य तृतीय पक्ष श्री बसंत कुमार खत्री को विक्रय कर दिया गया है, अतः स्पष्ट है, कि बिना प्रतिफल वापस किए बिना अनुबंध को निरस्त किए बिना आवेदक की सहमति प्राप्त किए बुकिंग किए गए भू-संपदा को अन्य तृतीय पक्ष को अनावेदक द्वारा विक्रय कर दिया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-18 के प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, अतः आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 10 लाख रुपये पर दिनांक 14.08.2018 से दिनांक 11.06.2019 तक, शेष 2 लाख रुपये पर दिनांक 14.08.2018 से दिनांक 20.01.2020 तक एवं शेष 3 लाख रुपये पर दिनांक

14.01.2018 से दिनाँक 31.12.2025 तक अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, आवेदक से प्राप्त प्रतिफल की राशि 10 लाख रुपये पर दिनाँक 14.08.2018 से दिनाँक 11.06.2019 तक ब्याज राशि 90,000/- रुपये, 2 लाख रुपये पर दिनाँक 14.08.2018 से दिनाँक 20.01.2020 तक ब्याज राशि 30,600/- रुपये, 3 लाख रुपये पर 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 अनुसार दिनाँक 14.01.2018 से दिनाँक 31.12.2025 तक ब्याज राशि 2,37,492/- रुपये अर्थात् कुल ब्याज राशि 3,58,092/- रुपये व शेष प्रतिफल 3,00,000/- रुपये अर्थात् कुल राशि 6,58,092/- रुपये 45 दिवस के भीतर आवेदक को भुगतान करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष