



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01876

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री संतोष कुमार जांगड़े, पिता—श्री पुनी राम,
निवासी—फ्लैट नं.—जी 9, पी.डब्ल्यू.डी. कॉलोनी,
सिविल लाईन के पास राजभवन, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,

(2) प्रबंधक एस्टेट,
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,
पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“रिटेल कॉम्प्लेक्स, सी.बी.डी. सेक्टर—21”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—05 / 06 / 2023)

आवेदक श्री संतोष कुमार जांगड़े, पिता—श्री पुनी राम, निवासी—फ्लैट नं.—जी 9, पी.डब्ल्यू.डी. कॉलोनी, सिविल लाईन के पास राजभवन, 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। आवेदक की शिकायत संक्षेप में यह है कि उसके द्वारा नवा रायपुर, अटल नगर रायपुर विकास प्राधिकरण के अधीन सी.बी.डी. रिटेल बिजनेस डिस्ट्रीक्ट सेक्टर—21 में निर्मित दुकान के लिये आवेदन किया गया था। आवेदक को प्रक्रिया उपरांत रूपये 12,64,000/- में शॉप क्रमांक—E9A-106 दिनांक 21.01.2021 को आबंटित किया गया था। आवेदक द्वारा रूपये 12,65,039/- रूपये समय पूर्व दिनांक 04.05.2019 को किया जा चुका है। किंतु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक ना तो अनुबंध किया गया है और ना ही आधिपत्य दिया गया है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अन्य स्थान सेक्टर-12 में सामान्य वर्गफीट के आधार पर दिया जाये अथवा सेक्टर-15 या 16 में बिना लीज रेंट के आवासीय भूखंड आबंटित की जाये। आवेदक ने संपूर्ण राशि पर 14 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक का आवेदन स्वीकार्य योग्य नहीं है एवं असत्य तत्वों पर आधारित है। अनावेदकगण द्वारा उत्तर प्रस्तुत किया गया कि रायपुर के निकट किये जा रहे छत्तीसगढ़ प्रदेश में प्रशासकीय राजधानी में अनावेदकगण द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजन से कार्यालय संघ दुकान का निर्माण नवा रायपुर अटल नगर में किया गया है, जिसमें प्लॉट नंबर E-10A & E-9B सेक्टर-21 के लिये नियम एवं शर्तों पर आवेदन आमंत्रित किया गया। शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत आबंटन आदेश से स्पष्ट है, कि शिकायतकर्ता अधिरोपित नियम एवं शर्तों का पालन करने में असमर्थ रहा। शिकायतकर्ता द्वारा स्वयं भुगतान हेतु भुगतान अनुसूची प्लॉन-1 विकल्प का चयन किया गया था। जिसके अधीन शिकायतकर्ता पर यह विधिक बाध्यता थी कि वह 10 प्रतिशत राशि का भुगतान आबंटन आदेश के समय करें एवं शेष राशि का भुगतान 03 माह के भीतर आवेदक द्वारा की जावें। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आबंटन पत्र दिनांक 21.01.2019 से स्पष्ट है कि आवेदक यह स्पष्ट करने में असफल रहा है कि आवेदक द्वारा कब भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा तीन माह के भीतर नियत समय में शेष 90 प्रतिशत राशि का भुगतान करने में असफल रहा गया। ये भी उल्लेखनीय है, कि आवेदक द्वारा अन्य प्रभार विघुत कनेक्शन चार्ज, वार्षिक अनुबंध राशि संधारण एवं प्रचालन व्यय का भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदक के साथ अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध तदुपरांत लीज अनुबंध नियम एवं शर्तों के अनुसार नहीं किया गया है।

आवेदन के शर्तों के अनुसार यह भी उल्लेखनीय है, कि अनावेदकगण आपत्ति आपदा के कारण हुए विलंब के लिये उत्तरदायी नहीं है। वास्तविक तथ्य यह है कि आवेदक द्वारा युनियन बैंक से दुकान क्रय करने हेतु लोन लिया गया तथा आबंटित के द्वारा बैंक द्वारा सांख्यिक आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है।

अनावेदकगण द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र न दिये जाने के कारण बैंक द्वारा भी नहीं दिये जाने के कारण अनावेदकगण के समझ से बाहर है, तथ्य एवं परिस्थितियों से स्पष्ट यह प्रमाणित है कि आबंटिती द्वारा अपने दायित्वों का आबंटन पत्रों के अनुसार पालन नहीं किया गया है। विलंब होने के कारण अनावेदकगण की स्थिति बाहर रही। शिकायतकर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र संबंधित बैंक से प्राप्त नहीं किया गया। अतः शिकायतकर्ता किसी भी प्रकार का राहत प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। समस्या का समाधान करने हेतु अनावेदक के द्वारा उपलब्धता के आधार पर एवं सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन अनुसार विकल्प प्रदान करने हेतु प्रयास किया जा रहा है। अतः आवेदक का आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक के द्वारा सुझाये गये विकल्प अनावेदकगण को मान्य नहीं है। किंतु अनावेदकगण उसे उपलब्ध विकल्प समस्या के समाधान हेतु तैयार है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रमोटर के रूप में अपने दायित्वों के निर्वहन में कोई व्यक्तित्व किया गया है।
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विनिचयन का आधार अनावेदक द्वारा सेंटल बिजनेस डिस्ट्रीक्ट सेक्टर-1 अटल नगर नया रायपुर में सी.बी.डी. रिटेल शॉप हेतु आवेदन आमंत्रित किया गया। नियम एवं शर्तों पर आबंटन लेटर आवेदक को जारी किया गया। इससे स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रावधान के अधीन आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध है, एवं प्रस्तुत विवाद/शिकायत भुगतान एवं आधिपत्य के संबंध में है। अतः शिकायत विचारण योग्य है, एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** यद्यपि अनावेदकगण द्वारा जवाब में कहा गया है, कि आबंटिती/आवेदक द्वारा नियम एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया है एवं

प्लान 01 के 3 माह के भीतर पूर्ण भुगतान रूपये 12,64,000/- नहीं किया गया है। किंतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, जिसमें संतोष कुमार जांगडें खातेदार दिनांक 04.05.2019 को रूपये 11,35,059/- अनावेदक के पक्ष में आहरित किया गया है। उसके द्वारा अमानत एवं प्रीमियम की राशि रूपये 1,29,080/- दिनांक 30.08.2018 को भुगतान किया गया है, जो कि बैंक स्टेटमेंट से प्रमाणित है। आबंटन पत्र दिनांक 02.01.2019 का है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के कंडिका-9 विक्रय हेतु जनरल नियम एवं शर्तों में भुगतान योजना/शेड्यूल में डाउन पैमेंट प्लान 01 वर्ष की अवधि में 10 प्रतिशत की राशि लेटर ऑफ अलाटमेंट पर, अगला 20 प्रतिशत 03 माह के भीतर लेटर ऑफ अलाटमेंट अगला 30 प्रतिशत लेटर ऑफ अलाटमेंट लेटर एवं 10 प्रतिशत 12 माह के भीतर जमा किया जाना है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि जनरल नियम एवं शर्त अनुसार आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि जमा की जा चुकी है। किंतु अनावेदकगण द्वारा न तो अनुबंध किया गया है न ही आधिपत्य प्रदान किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्वों के निर्वहन में व्यतिक्रम किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक द्वारा सेक्टर-12 सामान्य वर्गफीट का निर्मित दुकान अथवा सेक्टर-15 या 17 में बिना लीज रेंट के आवासीय भूखण्ड अथवा जमा राशि 14 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलाये जाने की राहत चाही गई है। 14 प्रतिशत ब्याज दिये जाने संबंधी अधिनियम में दिये जाने का प्रावधान नहीं है। अतः वांछित राहत मान्य किये जाने योग्य नहीं है। दिनांक 22.05.2023 को सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि आवेदक के पक्ष में समाधान करने हेतु अनावेदकगण तैयार है। अतः आवेदक मॉगे गये प्रथम दो अनुतोष में से प्रथम अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है। चूँकि संप्रवर्तक द्वारा दुकानसह ऑफिस का प्रोजेक्ट प्रक्षेपित किया गया था, तथा आवेदक/शिकायतकर्ता द्वारा दुकान सह कार्यालय योजना में ही सम्मिलित हुआ गया था। अतः आवेदक द्वारा चाहा गया अनुतोष कि बिना लीज रेंट के सेक्टर-15 या 17 में आवासीय भूखण्ड उपलब्ध कराया जाये, प्रदान नहीं किया जा सकता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर सेक्टर-12 नवा रायपुर अटल नगर में सामान्य क्षेत्रफल का दुकान आवेदक के सहमति से प्रदान कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। अथवा

2. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-18 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अनुसार आवेदक द्वारा जमा राशि रूपये 12,65,039/- आवेदक को वापस करे। साथ ही छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अनुसार भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम मार्जिनल लागत ब्याज दर जो कि $8.70\% + 2\% = 10.70\%$ की दर से जून, 2019 से मई, 2023 तक ब्याज की राशि रूपये 6,65,515/- का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष