



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01911

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री अरविंद कुमार वर्मा, पिता—श्री परमानंद वर्मा,  
द्वारा— श्री हिमांशु वर्मा,  
निवासी—मकान नं.—69/1351, गोल चौक,  
रोहिणी पुरम, डंगनिया, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

नवा रायपुर विकास प्राधिकरण,  
द्वारा—महाप्रबंधक (परियोजना),  
पता—नार्थ ब्लॉक, पर्यावास भवन, सेक्टर—19, नवा रायपुर,  
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सी.बी.डी. टॉवर”, नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000570

आदेश

(दिनांक—06/10/2023)

आवेदक अरविंद कुमार वर्मा, द्वारा—श्री हिमांशु वर्मा, पिता—श्री परमानंद वर्मा, निवासी—मकान नं.—69/1351, गोल चौक, रोहिणी पुरम, डंगनिया, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 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 की शिकायत संक्षेप में यह है कि अनावेदक एक स्थानीय प्राधिकरण है और नगरीय योजना अधिकरण है, जो भारत के छत्तीसगढ़ राज्य महानगर क्षेत्र नवा रायपुर में कार्यरत है और इस शिकायत के संबंध में अनावेदक द्वारा दिनांक 19.01.2018 को प्रेसनोट जारी किया गया और नवा रायपुर में सी.बी. डी. टॉवर में निर्मित क्षेत्र खरीदने, बुक करने या किराये में क्रय करने हेतु इच्छुक

पक्षकारों को आमंत्रित किया गया, जिसके लिये आवेदक द्वारा आवेदन किया गया, जिस पर उसे केन्द्रीय व्यवसाय योजना जिला हाईस्ट्रीट रिटेल में दुकान नं.-ई9ए दिनांक 12.02.2019 को आबंटित किया गया। आवेदक द्वारा उक्त आबंटित दुकान के लिये रूपये 35,40,121/- पूर्व में ही भुगतान किया जा चुका है तथा विद्युत आपूर्ति प्रभार तथा वार्षिक पट्टा किराया के लिये रूपये 73,880/- दिया जा चुका है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर में कई सुविधाओं एमफीथियेटर, फूड कोर्ट, फव्वारा, पॉकिट एवं टेरेस गार्डन, मनोरंजन सुविधायें एवं भूदृश्य प्रदान करने का वचन दिया गया था, जिसे अभी तक विकसित नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट अभी भी कमियों से भरा पड़ा है और बहुत सारी बाधाओं से ग्रस्त है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में पेयजल की कोई व्यवस्था नहीं है, अपर्याप्त स्ट्रीट लाईट, अपर्याप्त सुरक्षा कर्मी, असमुचित निकास नाली व्यवस्था, समुचित नाली कवर का अभाव, सामान्य शौचालय निर्मित नहीं किया गया है, दुकानों में कोई सुरक्षा नहीं, खिड़कियाँ टूटी हुई हैं, फ्लोर्स एवं गलियारा/रास्ता का रखरखाव नहीं, ऐसी कमियाँ हैं।

आवेदक का यह भी कथन है कि उपरोक्त उल्लेखित सभी कमियाँ सभी आबंटितियों के लिये गंभीर चिंता का विषय है। सुरक्षा कर्मियों की कमी दुकान मालिकों के लिये बड़ा खतरा और चुनौती बना हुआ है। क्योंकि निकट में ही शराब दुकान है एवं कॉम्प्लेक्स में असामाजिक तत्व सदैव अवांछित परिस्थितियाँ उत्पन्न करते रहते हैं, जिससे कॉम्प्लेक्स में चोरी और अन्य संबंधित अपराधों का खतरा बढ़ जाता है। आवेदक द्वारा पूर्व में ही वर्ष 2020 में संपूर्ण भुगतान कर दिया गया है। परन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा वचन दी गई सुविधाओं सुरक्षा तथा सुविधा की दशा को प्रदान नहीं किया गया है तथा आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान तथा मानसिक क्षतिपूर्ति का सामना करना पड़ रहा है। अनावेदक द्वारा अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने विक्रय-विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को सुधारने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विलंब की अवधि के लिये आवेदक को हुई क्षतिपूर्ति हेतु 18 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने तथा दुकान आबंटन में हुये विलंब हेतु 18 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी राहत चाहत गया है।

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. अनावेदक 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 तथ्यों पर आधारित है। आवेदक ने कथनों के समर्थन में साक्ष्य के बिना माननीय प्राधिकरण के समक्ष संदिग्ध शिकायत प्रस्तुत किया है। नवा रायपुर में सी.बी.डी. टावर एक पूर्ण प्रोजेक्ट है तथा आश्वस्त की गई सभी सुविधाओं अनावेदक द्वारा उचित रूप से विकसित की गई है। आवेदक द्वारा कथित कमियाँ बिना किसी साक्ष्य चिन्ह के केवल मिथ्या, मनगढ़ंत तथा काल्पनिक है। प्रस्तुत वाद का तथ्य है कि सी.बी.डी कॉम्प्लेक्स का रखरखाव नवा रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नियुक्त एजेंसी अभिकरण द्वारा विधिवत् बनाये रखा जाता हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत कथित सुविधाओं की कमी तथा कथित कमियों से संबंधित अनुतोष अस्पष्ट होने, बिनी किसी सारवान तथा बिना वाद के कारण से निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक का यह कथन है कि नवा शहर विकसित करने के दृष्टिकोण से छत्तीसगढ़ राज्य के प्रशासनिक राजधानी के रूप में होने के के लिये रायपुर के निकटता में ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट के रूप में विकास किया गया है। अनावेदक द्वारा कई अन्य संनिर्माण एवं विकास संकर्मों सहित जिसमें आवासीय भी सम्मिलित किया गया है। व्यवसायिक प्रोजेक्ट नया शहर नवा रायपुर/अटल नगर में निर्मित यूनितों को आबंटित करने को प्रस्तावित किया गया, जिसके लिये आवेदक द्वारा आवेदन किया गया और यूनित में दुकान आबंटित की गई। प्रोजेक्ट में 25-25 आबंटितियों द्वारा आबंटन पत्र एवं प्रयोज्य दस्तावेजों की शर्तों की विधिवत औपचारिकताओं को पूर्ण करने के पश्चात् पूर्व ही आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है। यह भी उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि प्रयोज्य दस्तावेजों की शर्तों में विशिष्ट रूप से उपबंधित है कि अनावेदक उस विलंब के लिये कोई उत्तरदायी नहीं होगा, जो अनावेदक या अधिकरण के नियंत्रण के बाहर है, इस खण्ड में दैवी कारणों को भी समाहित किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण के लिये अनावेदक द्वारा यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से अवधि ऋण प्राप्त किया है और आबंटितियों के पास में किसी विलेख निष्पादन के लिये संबद्ध बैंक अर्थात् यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से एन.ओ.सी आवश्यक है। क्योंकि संबद्ध बैंक प्रश्नधीन प्रोजेक्ट का प्रतीकात्मक आधिपत्य लिया जा चुका है कि कई पत्रों और पत्राचार के बावजूद एन.ओ.सी आज दिनांक तक जारी नहीं की गई है। इसलिये वर्तमान विलंब अनावेदक के नियंत्रण से बाहर है। क्योंकि संबंधित बैंक द्वारा प्रकरण रोका जा रहा है, जिसे अनावेदक सौहार्दपूर्वक हल करने का प्रयास कर रहा है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि आवेदक आबंटन पत्र और आवेदन दस्तावेज के अनुसार अपने भाग के दायित्वों का अनुपालन नहीं किया है। आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं

है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों के आधार पर अनावेदक के अधिकारों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किये बिना ओर दस्तावेजों, आपत्तियों, जवाब के अधीन अनावेदक प्रश्नाधीन कॉम्प्लेक्स को प्रतीकात्मक आधिपत्य प्राप्त करने वाले संबंधित बैंक से विवाद हल करने के कलये भविष्य में प्रस्तुत करेगा और एन.ओ.सी. जारी होने में विलंब होने से उपलब्धता, व्यवहार्यता तथा अनावेदक के संबंधित प्राधिकरण के अनुमोदन के आधार पर आवेदक को वैकल्पिक उपलब्ध विकल्पों को देने पर अनावेदक पूर्व ही काम कर रहा है और अनावेदक विवाद को सुलह करने का इच्छुक है। आवेदक द्वारा मांगे गये अनुतोष के अनुसार किसी दूसरे दुकान को आबंटित करने का इच्छुक है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. दिनांक 21.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु अवसर चाहा गया है। जिस पर प्राधिकरण द्वारा समय प्रदान किया गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 04.08.2023 को पुनः समझौता हेतु समय चाहा गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 11.08.2023 तत्पश्चात् पुनः आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 23.08.2023 को समझौता हेतु समय चाहा गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 13.09.2023 को उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि समझौता के लिये सहमति नहीं बन पाई है। जिस पर उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।
5. आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि अनावेदक अभी भी विक्रय विलेख निष्पादित करने की स्थिति में नहीं है, अतिशय विलंब हो चुका है। जिसके लिये अनावेदक उत्तरदायी है, चूँकि समझौते की कोई गुजांईस नहीं है। अतः आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि उसे मयब्याज वापिस दिलाई जाए और क्षतिपूर्ति भी प्रदान की जाए।
6. अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब के तथ्यों को दोहराया गया एवं तर्क किया गया कि ऐसे विषम परिस्थितियाँ के कारण विलंब हुआ, जो अनावेदक के नियंत्रण के बाहर है, अतः अनावेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है।
7. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। दस्तावेजों का अवलोकन किया गया।

प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत दुकान दिनांक 12.02.2019 को आबंटित की गई। दिनांक 19.03.2020 को प्रोजेक्ट प्रबंधक द्वारा कार्यपालन अभियंता को आधिपत्य प्रदान करने का निदेश क्रमांक 1886/IR07/PRJ/NRDA/2017 द्वारा प्रदान किया गया। किंतु आधिपत्य अभी तक प्रदान नहीं किया जा सका है। अनावेदक द्वारा जवाब में यह स्वीकार किया गया

है, कि आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है, क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से अवधि ऋण प्राप्त किया गया था। बैंक द्वारा प्रोजेक्ट का प्रतीकात्मक आधिपत्य लिया जा चुका है। अतः बिना बैंक ऑफ इंडिया के अनापत्ति प्रमाण-पत्र के अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा कई बार पत्राचार के उपरांत भी बैंक द्वारा अभी तक अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी नहीं की गई है, जो कि वर्तमान विलंब अनावेदक के नियंत्रण से बाहर है और यह दैवीय में समाहित है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, यदि प्रोजेक्ट के लिये अनावेदक द्वारा यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से अवधि ऋण लिया गया है, जिसके चुकाये नहीं जाने के कारण बैंक द्वारा प्रतीकात्मक आधिपत्य लिया जा चुका है, इसलिये विक्रय विलेख निष्पादन नहीं किया जा सकता और यह दैवीय कारण है, जो कि अनावेदक के नियंत्रण से बाहर है, यह मुद्दा अनावेदक संस्था के आंतरिक प्रबंधन का मुद्दा है, इसके लिये आबंटिती जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक संस्था अपने आंतरिक प्रबंधन की सफलता, असफलता को दैवीय कारण ठहराते हुए आबंटिती के अधिकार को विफल नहीं कर सकता है, आधिपत्य देने में अनावेदक प्रमोटर असफल रहा है। अतः हुए विलंब के लिये अधिनियम की धारा-11 के अधीन अनावेदक दोषी है एवं धारा-12 के अंतर्गत राशि वापस करने हेतु बाध्य है।

चूँकि वर्तमान में विक्रय विलेख निष्पादित किये जा सकने की परिस्थिति नहीं है। अतः यह उचित प्रतीत होता है, कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज आवेदक को वापिस की जाए। अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भुगतान की गई राशि 35,40,121/- रुपये एवं विद्युत आपूर्ति प्रभार 73,388/- रुपये कुल 36,13,509/- रुपये वर्ष 2020 से वर्तमान समय तक के लिये अर्थात् 04 वर्ष के विलंब के लिये भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.75 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज सहित राशि अनावेदक द्वारा आवेदक को दो माह के भीतर वापिस की जाए।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदक को भुगतान की गई राशि 36,13,509/- रुपये ब्याज दर 10.75 प्रतिशत पर 04 वर्ष के लिये ब्याज 15,53,809/- रुपये सहित अर्थात् कुल राशि 51,67,318/- रुपये दो माह के भीतर वापस प्रदान करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष