



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00276

— समक्ष —

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती सीमा सिंह, पिता—श्री संजय कुमार भास्कर,  
पता—उषा विला, मैत्री नगर,  
सुन्दर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार योजना”, डुन्डा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—07/06/2019)

आवेदिका श्रीमती सीमा सिंह, पिता—श्री संजय कुमार भास्कर, पता—उषा विला, मैत्री नगर, सुन्दर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम—डुन्डा, रायपुर (छ.ग.) में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट “कमल विहार योजना” के तहत भूखण्ड क्रमांक—D-46, Sector-11 "A" (क्षेत्रफल 2131.25 वर्गफुट) दिनांक 13.02.2015 को रूपये 3,17,063/- जमा कर बुक कराया था। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसे दिनांक 09.03.2015 को भूखण्ड का आबंटन किया गया तथा आवेदिका द्वारा अनावेदक को निर्धारित तीन किशतों (7,11,305X3) का भुगतान निर्धारित समय से पूर्व किया गया। आवेदिका के अनुसार दिनांक 15.09.2016 को शेष राशि रूपये 9,91,738/- का भुगतान भी अनावेदक को किया जा चुका है। अनावेदक को संपूर्ण राशि का भुगतान करने के दो वर्ष पश्चात् भी आबंटित भूखण्ड का विकास नहीं किया गया। आवेदिका ने दिनांक 24.07.2018 को जमा की गई कुल राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदक को निवेदन किया। आवेदिका ने अनावेदक को भुगतान की गई कुल राशि 34,42,716/- पर 12% की वार्षिक दर से अब तक हुए विलंब अवधि का ब्याज सहित भुगतान दिलाने एवं उसे हुई मानसिक परेशानी हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध इस प्राधिकरण से किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब व प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत कर आवेदिका की शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड क्रय करने हेतु दिए गए घोषणा पत्र के अनुसार दोनों पक्षों के मध्य हुए संव्यवहार में किसी भी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने पर निराकरण करने हेतु पंच निर्णय को सौंपा जावेगा। पंच निर्णय दोनों पक्षों को मान्य होगा। "अनावेदक द्वारा किसी भी व्यक्ति को पंच (आर्विट्रेटर) नियुक्त किया जा सकता है। आवेदिका को आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा, चाहे आर्विट्रेटर रायपुर विकास प्राधिकरण का ही कोई अधिकारी क्यों न हो।" आवेदिका की यह शिकायत माध्यस्थम करार के विपरीत होकर विधि द्वारा वर्जित होने के कारण प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को प्राप्त नहीं है। इसलिए प्रथम दृष्टया आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मूलधन की राशि समय से लौटा दी गई है, जिसका उल्लेख नोटशीट दिनांक 28.02.2018 में है। आवेदिका द्वारा अपने पुत्र का इलाज कराने हेतु भूखण्ड के लिए जमा राशि रूपये 34,42,716/- रूपये की वापस मांग की गई थी।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने के उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति के अनुसार यह प्रकरण छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में सुनवाई योग्य नहीं है ?
  2. क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका के प्रश्नाधीन भूखण्ड एवं सेक्टर का विकास दो वर्ष के विलंब पश्चात् भी पूर्ण नहीं किया गया है? क्या आवेदिका को आबंटित प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री में विलंब किया गया है?
  3. क्या आवेदिका द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि पर उसे ब्याज की पात्रता है?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह स्पष्ट है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में लागू हुआ है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 89 में स्पष्ट प्रावधान है कि किसी भी अन्य अधिनियम या कानून में असंगत बात के होते हुए भी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान ही इस प्रकरण में लागू होंगे। अतः प्रकरण इस प्राधिकरण के विचारण क्षेत्र का होने से आगे के विचारणीय बिन्दुओं पर निर्णय दिया जा रहा है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदिका का तर्क है कि प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड व सेक्टर को विकसित करने की निर्धारित अवधि उल्लेखित नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु वांछित राशि का भुगतान निर्धारित समयावधि में किया गया है, जो कि अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं फोटोग्राफ्स के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड व सेक्टर का पूर्णरूप से विकास कार्य नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा भूखण्ड के लिए भुगतान की गई राशि की वापस मांग की गई। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में प्रश्नाधीन भूखण्ड व सेक्टर का विकास कार्य नहीं किये जाने एवं अपने पुत्र के इलाज कराने के लिए जमा की गई राशि ब्याज सहित लौटाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा दिनांक 13.02.2015 से 07.10.2016 तक लगभग 1 वर्ष 3 माह पश्चात् भी सेक्टर का विकास नहीं किया गया। अनावेदक का कथन है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.03.2015 के अंतिम पैरा में स्पष्ट उल्लेखित है कि "समस्त राशि जमा हो जाने के पश्चात् आबंटिती को भुगतान की गई सभी रसीदों का सत्यापन किया जाकर विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन स्वयं के व्यय पर कराना होगा।" भूमि, सन् 2015 से रायपुर विकास प्राधिकरण के कब्जे व माल्कियत में है। वर्ष 2015 के बी-1 में भी भूमि रायपुर विकास प्राधिकरण के नाम पर ही है। ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा यदि रजिस्ट्री कराने का प्रयास किया जाता तो उसमें कोई परेशानी नहीं थी। ऐसा प्रतीत होता है कि आवेदिका द्वारा ही रजिस्ट्री कराने का गंभीरतापूर्वक प्रयास नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्लाट के अन्य विकास कार्य भी प्रभावित हुए होंगे। वैसे भी दोनों पक्षों के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में विकास कार्य पूर्ण करने की अवधि निर्धारित नहीं है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में आवेदिका एवं अनावेदक द्वारा नोटशीट की प्रति प्रस्तुत की गई है। आवेदिका को मूलधन लौटाया जा चुका है, जो कि स्वीकृत तथ्य है। किन्तु ब्याज राशि के लिए अनावेदक की ओर से पृथक से नोटशीट दिनांक 23.12.2018 की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें ब्याज राशि देने का प्रावधान नहीं होना उल्लेखित है। साथ ही विचारणीय बिन्दु क्र.-2 में उल्लेखित तथ्यों के आलोक में आवेदिका ब्याज राशि भुगतान की पात्र नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया जाता है कि चूँकि रजिस्ट्री में विलंब के लिए अनावेदक दोषी नहीं है, अतः विलंब की अवधि का ब्याज आवेदिका को दिए जाने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

सही /-  
( राजीव कुमार टम्टा )  
सदस्य