छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01052**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री लाकेश चन्द्राकर, पिता–श्री अजय कुमार चन्द्राकर,
निवासी–मकान नं.–जी–17, श्रीराम पार्क,
डी.डी. यू. नगर, डंगनिया, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी–द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''इन्द्रप्रस्थ फेस–2'', रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनाँक–04/01/2021)

आवेदक श्री लाकेश चन्द्राकर, पिता–श्री अजय कुमार चन्द्राकर, निवासी– मकान नं.–जी–17, श्रीराम पार्क, डी.डी. यू. नगर, डंगनिया, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''इन्द्रप्रस्थ फेस–2'' में मिश्रित भूखण्ड क्रमांक–बी–09ए, क्षेत्रफल 2747.60 वर्गफीट को क्रय करने हेतु निविदा के माध्यम से आवेदन किया। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा निविदा मूल्य रूपये 59,21,078/– पर विवादित भूखण्ड दिनाँक 03.07.2015 को आबंटन किया गया। आवेदक का कथन है कि उपरोक्त उल्लेखित आबंटन पत्र अनुसार उसे 25 माह की अवधि में विवादित भूखण्ड के विक्रय मूल्य के शेष राशि का भुगतान करना था तथा नियमानुसार आवेदक को संपूर्ण परिक्षेत्र का विकास कार्य भी 25 माह में पूर्ण करना था। आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य के विरूद्ध कुल राशि रूपये 20,49,573/– का भुगतान पूर्ण कर दिया। आवेदक ने शेष राशि के भुगतान के संबंध में अनावेदक को पत्र दिनाँक 19.12.2016 को प्रदाय किया,

जिसके पश्चात् अनावेदक ने पत्र दिनाँक 12.01.2017 के माध्यम से शेष राशि रूपये 38,71,505/— होने का उल्लेख किया। आवेदक ने पुनः पत्र दिनाँक 10.04.2017 के माध्यम से राशि रूपये 1,85,034/— का भुगतान पूर्ण किये जाने की सूचना दिनाँक 17.04.2017 को अनावेदक को प्रदाय की। साथ ही आवेदक ने विकास कार्य पूर्ण नहीं होने के संबंध में उपरोक्त पत्र के माध्यम से आपत्ति दर्ज कराते हुये नियमानुसार विकास कार्य नहीं किये जाने की स्थिति में भुगतान हेतु अपनी असहमति भी व्यक्त की थी। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनाँक 07.06.2017 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विकास कार्य पूर्ण करने के स्थान पर पत्र दिनाँक 21.08.2019 के माध्यम से मांग पत्र प्रेषित करते हुये भुगतान नहीं किये जाने की स्थिति में आबंटन निरस्त करने के संबंध में सूचित किया। आवेदक ने विकास कार्य पूर्ण होने की स्थिति में शेष भुगतान पूर्ण करने के संबंध में अनावेदक को सूचित किया। किन्तु अनावेदक ने शेष राशि रूपये 38,71,505/— के स्थान पर पत्र दिनाँक 03.12.2019 के माध्यम से राशि रूपये 59,82,864/— जमा करने हेतु सूचित किया।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा विकास कार्य के संबंध में कोई उल्लेख नहीं करते हुये केवल धनराशि की मांग की जाती रही है। अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष दिनाँक 31.12.2018 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने आज दिनाँक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रेषित पत्र दिनाँक 13.01.2020 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक ने उसके द्वारा जमा की गई धरोहर राशि रूपये 5,69,303/— को राजसात किये जाने हेतु सूचित किया है। जबकि नियमानुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को ऐसी कोई अधिकारिता नहीं है। आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित पत्र के जवाब में भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस करने की मांग किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनाँक तक राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में विलंब किये जाने के कारण अन्यत्र परिक्षेत्र में भूमि क्रय कर चुका है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध 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 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 लेख किया है कि उसने निविदा के माध्यम से मिश्रित भूखण्ड क्रमांक–बी–09 को आबंटन निविदा मूल्य रूपये 59,21,078/– पर दिनाँक 03.07.2015 को आबंटित किया। अनावेदक ने लेख किया है कि पत्र दिनाँक 03.07.2015 में वर्णित कंडिका–4 अनुसार आबंटन पश्चात् निविदादाता द्वारा भूखण्ड नहीं लेने की स्थिति में धरोहर राशि राजसात किये जाने का प्रावधान होने की जानकारी आवेदक को पूर्व से ही है। आवेदक ने रूपये 20,49,573/– का भुगतान किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने पत्र दिनाँक 10.04.2017 के माध्यम से धनराशि रूपये 5,69,303/– का भुगतान किये जाने की सूचना प्रेषित करते हुये विकास पूर्ण नहीं होने के संबंध में आपत्ति दर्ज कराते हुये विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की दशा में भुगतान हेतु असहमति व्यक्त की थी। अनावेदक ने पत्र दिनाँक 21.07.2019 के माध्यम से शेष राशि जमा करने तथा आबंटन निरस्तीकरण संबंधी कार्यवाही किये जाने के संबंध में सूचित किया। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को राशि रूपये 49,88,948/– जमा करने हेतु पत्र दिनाँक 03.12.2019 को प्रेषित किया। अनावेदक ने आवेदक को पत्र के माध्यम से धरोहर राशि राजसात करने के संबंध में भी सूचित किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के नियम व शर्तों की कंडिका–21 अनुसार विवाद का निराकरण अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आर्बिट्रेशन के माध्यम से किया जाना चाहिये। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। आवेदक ने आज दिनाँक तक भुगतान की गई राशि के संबंध में रसीदों का सत्यापन नहीं कराया है, जिससे वास्तविक जमा राशि विधिवत् संधारित नहीं हो पाई है। अनावेदक ने विवादित भूखण्ड का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है तथा वह आगे भी विकास कार्य करने हेतु तत्पर है। अतः अनावेदक ने विकास नहीं होने संबंधी आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड/प्रोजेक्ट के विकास कार्य की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन भूखण्ड/प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''इन्द्रप्रस्थ फेस–02'' में स्थित मिश्रित आवासीय भूखण्ड क्रमांक–बी–09 को कुल रूपये 59,21,078 / – में निविदा के माध्यम से क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके पश्चात् दिनाँक 03.07.2015 को विवादित भूखण्ड का आबंटन किया गया। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड हेतु राशि रूपये 20,49,573 / – का भुगतान किया है तथा सौदे अनुसार भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 38,71,505 / – है। उभय पक्षों ने भी यह स्वीकार किया है कि अनावेदक ने शेष राशि के भुगतान हेतु मांग पत्र प्रेषित किया है तथा पत्र दिनाँक 13.01.2020 के माध्यम से धरोहर राशि को राजसात कर आबंटन निरस्त किये जाने के संबंध में भी सूचित किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड व प्रोजेक्ट का विकास कार्य निर्धारित समयावधि में पूर्ण नहीं किये जाने के कारण उसने शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये विवादित भूखण्ड के विकास कार्य को पूर्ण दर्शाया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड के निविदा मूल्य रूपये 59,21,078 / – के विरूद्ध रूपये 20,49,573 / – का भुगतान किया है। आवेदक ने यह अभिकथन किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण उसने शेष राशि का भुगतान विकास कार्य पूर्ण किये जाने पर करने के संबंध में अनावेदक को सूचित किया था। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों के विक्रय हेतु निविदा की शर्तें महत्वपूर्ण दस्तावेज है। निविदा की शर्तों की कंडिका–12 अनुसार–''सफल निविदादाता को निर्धारित समय पर प्राधिकरण कोष में निम्नानुसार राशि जमा करनी होगी– अ) स्वीकृत निविदा की राशि 15 प्रतिशत राशि (प्रथम किश्त) निविदा आबंटन स्वीकृति सूचना तिथि से एक माह में जमा करना होगा। ब) स्वीकृत निविदा की शेष राशि 24 समान मासिक किश्तों में जमा करना होगा। स) 21 किश्तों की राशि जमा होने पश्चात् अंतिम तीन किश्तों की राशि के संबंध में प्राधिकरण द्वारा पृथक से सूचना दी जावेगी, सूचना मिलने के

उपरांत ही मांगी गई राशि जमा करने के पश्चात् विक्रय–विलेख का निष्पादन किया जावेगा।'' साथ ही उपरोक्त दस्तावेज की कंडिका–14 में कंडिका क्रमांक–12 अनुसार निर्धारित समय पर राशि जमा नहीं करने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि राजसात करने का भी उल्लेख है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि नियमित किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि राजसात करने संबंधी शर्त की जानकारी आवेदक को निविदा प्रस्तुत करने के पूर्व ही प्रदाय कर दी गई थी तथा उपरोक्त शर्त से सहमत होने पर ही आवेदक ने भूखण्ड क्रय करने हेतु निविदा के माध्यम से आवेदन प्रस्तुत किया था। प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों के अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक को आबंटन पत्र की कंडिका–3 व 4 में भी धरोहर राशि के राजसात किये जाने के संबंध में सूचित किया गया था। आबंटन पत्र के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक को अंतिम किश्त का भुगतान दिनाँक 10.06.2017 तक करना था। आवेदक ने निविदा मूल्य रूपये 59,21,078/– के विरूद्ध केवल रूपये 20,49,573/– का भुगतान किया है। अर्थात् आवेदक ने केवल 35 प्रतिशत राशि का भुगतान किया है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि आवेदक ने निविदा व आबंटन की शर्तों का उल्लंघन किया है।

विवादित प्रोजेक्ट व भूखण्ड के विकास कार्य के संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत अधोसंरचना जैसे–रोड, नाली, अंडरग्राउंड सीवरेज, जल व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था का कार्य लगभग पूर्ण है। परन्तु जल व विद्युत प्रणाली सप्लाई के अभाव में चालू नहीं है। रिपोर्ट अनुसार गार्डन व रोड से संबंधित कुछ कार्य शेष है तथा पम्प, बाउंड्रीवाल व गेट का कार्य नहीं हुआ है। रिपोर्ट में भूखण्डों का विकास कार्य अपूर्ण होने संबंधी कोई उल्लेख नहीं है। छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता दिनाँक 31.12.2018 उल्लेखित की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि विवादित भूखण्ड अविकसित है। कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास कार्य लगभग पूर्ण हो चुका है। जबकि आवेदक ने केवल 35 प्रतिशत राशि का ही भुगतान किया है। यद्यपि आवेदक ने स्वयं लेख किया है कि विलंब के कारण वह अन्यत्र भूमि क्रय चुका है, लेकिन आवेदक ने स्वयं ही किश्तों का भुगतान नहीं किया है। चूँकि आवेदक विवादित प्रोजेक्ट में निवेशित राशि वापस चाहता है, अतः उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक नियमानुसार धरोहर/पंजीयन राशि की कटौती पश्चात् भुगतान की गई शेष राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदक, आवेदक को दो माह के भीतर भुगतान की गई राशि में से धरोहर/पंजीयन राशि की कटौती पश्चात् शेष राशि वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/–	सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)	(विवेक ढाँड)
सदस्य	अध्यक्ष