



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

प्रकरणक्रमांक—M-PRO-2020-01129

—समक्ष —

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

श्री अनूप कुमार साहू, पिता—श्री सेवक राम साहू,  
निवासी—ड्रीम इंडिया स्कूल के पास,  
वार्ड नं.—67, मकान नं.—3298,  
साकेत विहार, न्यू चंगोरा भाठा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—02 / 01 / 2021)

आवेदक श्री अनूप कुमार साहू, पिता—श्री सेवक राम साहू, निवासी—ड्रीम इंडिया स्कूल के पास, वार्ड नं.—67, मकान नं.—3298, साकेत विहार, न्यू चंगोरा भाठा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने अपने प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर के सेक्टर-10 में उसे टू बी.एच.के डूप्लेक्स रो हाउस क्रमांक—सी-36ए/01 कुल विक्रय मूल्य रुपये 18,25,000/- में दिनांक 10.06.2016 को आबंटित किया। आवेदक ने दिनांक 31.10.2017 तक राशि रुपये 18,21,250/- का भुगतान भी अनावेदक को कर दिया है। परन्तु चार वर्ष पश्चात् भी आवेदक को विवादित मकान का विधिक आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 27.08.2020 के माध्यम से उसे विवादित मकान के बढ़े हुये मूल्य राशि रुपये 23,33,963.88/- होने की सूचना दी है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त पत्र में जी.एस.टी. की राशि रुपये

1,25,995.91/- दर्शाया है। जबकि मकान क्रय करते समय उसे यह जानकारी नहीं दी गई थी कि मकान के मूल्य में इतनी वृद्धि की जा सकती है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि बुकिंग के समय उसे यह बताया गया था कि मकान का मूल्य अनुमानित है तथा वास्तविक मूल्य में 2 से 3 प्रतिशत की वृद्धि हो सकती है। आवेदक के अनुसार बुकिंग दिनांक को जी.एस.टी. लागू नहीं हुआ था, फिर भी अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. की राशि की मांग की जा रही है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक ने सभी मकानों में समान दर से मूल्य वृद्धि नहीं की है। आवेदक के अनुसार विवादित मकान के समीप स्थित श्री बी.एच.के मकान में केवल 1 या 2 प्रतिशत की मूल्य वृद्धि की गई है, जबकि विवादित मकान में 35 प्रतिशत की मूल्य वृद्धि की गई है। अतः आवेदक ने पूर्व अनुमानित लागत में दो प्रतिशत की वृद्धि तक की लागत पर मकान दिलाये जाने का अनुरोध किया है, अन्यथा अनावेदक ने रायपुर विकास प्राधिकरण के प्रोजेक्ट इन्द्रप्रस्थ-2 में वर्ष 2016 के मूल्य पर भूखण्ड दिलाये जाने अथवा यह संभव नहीं होने की स्थिति में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने बैंक को भुगतान की गई ब्याज राशि तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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 बाबत 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 आवेदक को कमल विहार योजनांतर्गत टू बी.एच.के डूप्लेक्स रो हाउस क्रमांक-सी-36ए/01 को अनुमानित लागत रूपये 18,25,000/- में दिनांक 10.06.2016 को आबंटित किया। अनावेदक के अनुसार उसने पत्र दिनांक 27.08.2020 के माध्यम से विवादित मकान की मूल्य वृद्धि होने पश्चात् वास्तविक मूल्य रूपये 23,33,963.88/- तथा जी.एस.टी राशि के संबंध में आवेदक को सूचित किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक को विवादित मकान में जी.एस.टी. लागू होने के संबंध में पूर्व से ही जानकारी थी। अनावेदक द्वारा विवादित मकान के मूल्य में वृद्धि बाजार में उतार-चढ़ाव के आधार पर की गई है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसके पास वर्ष 2016 की दर में अन्य कोई भूखण्ड उपलब्ध नहीं है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में हुये विलंब के संबंध में लेख किया है कि माननीय नेशनल ग्रीन ट्यूबनल के समक्ष तथा इसके पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रोजेक्ट के विरुद्ध वाद प्रस्तुत होने/विचाराधीन होने के कारण निर्माण कार्य में विलंब हुआ है। इसके पश्चात् छत्तीसगढ़ विधानसभा चुनाव होने के कारण भूखण्डों का क्रय-विक्रय तथा प्रोजेक्ट का नियमित विकास कार्य संभव नहीं

था। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके द्वारा जून, 2019 में प्रोजेक्ट स्थल पर नियमित विकास कार्य किया जा रहा है तथा आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु मार्च, 2021 तक समय प्रदान करने हेतु भी पत्र प्रेषित किया है। अनावेदक के अनुसार मार्च, 2020 से कोविड-19 के कारण प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रभावित हुआ है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि यदि आवेदक आबंटित रो हाउस को क्रय नहीं करना चाहता है, तो अनावेदक नियमानुसार राशि की कटौती कर शेष राशि वापस करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. 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 अनावेदक द्वारा विवादित मकान के वास्तविक मूल्य निर्धारित करने में हुई मूल्य वृद्धि त्रुटिपूर्ण व अनुचित है ?
  2. क्या प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
  3. आवेदक विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार" सेक्टर-10 में टू बी. एच.के डूब्लेक्स रो हाउस क्रमांक-सी-36ए/01 को दिनांक 10.06.2016 को आबंटित किया गया है। आबंटन पत्र में विवादित मकान की अनुमानित मूल्य रुपये 18,25,000/- उल्लेखित है। आबंटन पत्र के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने अंतिम किश्त की राशि की सूचना वास्तविक मूल्य के आधार पर पृथक से देने का उल्लेख किया है। साथ ही आबंटन पत्र की कंडिका-5 में सर्विस टैक्स की राशि पृथक से देय होने का भी उल्लेख है। हाँलाकि आवेदक ने जी.एस. टी. के संबंध में जानकारी प्रदाय नहीं किये जाने व अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से वास्तविक मूल्य में वृद्धि किये जाने का अभिकथन किया है। परन्तु उपरोक्तानुसार उल्लेखित आबंटन पत्र व प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक को आबंटन के समय से ही विवादित मकान का मूल्य अनुमानित होने तथा टैक्स के संबंध में जानकारी थी। किसी भी

निर्माणकर्ता एजेंसी द्वारा वास्तविक मूल्य का निर्धारण तय मापदण्डों के आधार पर किया जाता है। विवादित मकान की मूल्य वृद्धि की तुलना अन्य समान श्रेणी व समान स्थल पर अनावेदक द्वारा निर्मित दूसरे मकान से तभी संभव है, जब दोनों के निर्माण व स्थान संबंधी सभी तुलनात्मक मापदण्ड एक समान हो। परन्तु आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से मापदण्डों के विपरीत अंतिम मूल्य निर्धारण किया गया है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा किया गया अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने विवादित मकान के वास्तविक अंतिम मूल्य रूपये 24,69,611.91/- के विरुद्ध राशि रूपये 18,21,250/- का भुगतान किया है तथा राशि रूपये 6,48,362/- भुगतान हेतु शेष है। उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन मकान हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित हुआ या नहीं, इस संबंध में उभय पक्षों ने कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त दस्तावेज के अभाव में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु क्या समयावधि निर्धारित की गई थी। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन किये जाने हेतु उद्घोषणा प्रस्तुत की गई है, जिसके अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2019 है। अनावेदक के कथन अनुसार उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के क्रियान्वयन अवधि को मार्च, 2021 तक वृद्धि किये जाने हेतु विशेष सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नवा रायपुर, अटल नगर को पत्र प्रेषित किया है, जिसका जवाब अपेक्षित है। छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा-54 के अनुसार - "यदि नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा-50 के अंतर्गत अंतिम योजना की अधिसूचना दिनांक से पांच वर्षों की अवधि के भीतर इसके क्रियान्वयन को पूर्ण करने में विफल रहता है, तो ऐसी पांच वर्षों की अवधि की समाप्ति पर, वह उसके लिए अपना कारण अभिलिखित करेगा और इसे राज्य शासन की अग्रेषित करेगा और राज्य शासन, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के विरुद्ध ऐसी कार्यवाही कर सकेगा जैसा कि वह उचित समझे। परन्तु यदि प्राधिकारी और पक्षों के बीच कोई विवाद है, ऐसी योजनाओं से कोई व्यथित होता है, इसे सक्षम क्षेत्राधिकार युक्त अभिकरण या किसी न्यायालय के समक्ष विचार हेतु लाया जाता है, तो ऐसे न्यायालय या अधिकरण के समक्ष ऐसे लंबित विवाद को अवधि की गणना, योजना की पूर्णता के निर्धारण हेतु नहीं की जाएगी।"

आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 27.08.2020 के माध्यम से आवेदक को दिनांक

11.09.2020 तक शेष राशि जमा करने तथा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु सूचित किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को प्राप्त भूमि व अनुमतियों के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विभिन्न प्रकरणों के माध्यम से वर्ष 2013 से 2019 तक कार्यवाही प्रक्रियाधीन रही है एवं किंचित प्रकरणों में माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश भी जारी किया गया था। अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 के प्रावधान अनुसार राज्य शासन को पत्र भी प्रेषित किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में किया गया परिस्थितिजनक विलंब सदभाविक रहा है। माननीय न्यायालयों में प्रोजेक्ट संबंधी वाद लंबित होने के कारण क्या लंबित वाद अवधि की गणना प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि निर्धारण हेतु किया जाना चाहिये अथवा नहीं ? इस संबंध में निर्णय राज्य शासन द्वारा ही लिया जा सकता है। चूँकि अनावेदक को प्रेषित पत्र के तारतम्य में कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है, अतः यह ज्ञात करना कि क्या अनावेदक द्वारा सुविधाओं को पूर्ण करने में विलंब हुआ है अथवा क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, संभव नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने अगस्त, 2020 में विवादित मकान के पेटे में शेष राशि का भुगतान कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु सूचित किया है। आवेदक अपने आवेदन में किये गये अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। यदि आवेदक विवादित मकान को क्रय नहीं करना चाहता है, तो वह नियमानुसार कटौती पश्चात् अनावेदक से भुगतान की गई शेष राशि वापस प्राप्त कर सकता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष