



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01132

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती शीतल शर्मा, पति—श्री सौरभ शर्मा,
- (2) श्री सौरभ शर्मा, पिता—श्री रमेश चंद्र शर्मा,
निवासी—मकान नं.—सी—3, श्रीजी वृन्दावन,
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
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

(दिनांक—15 / 02 / 2021)

आवेदकगण श्रीमती शीतल शर्मा एवं श्री सौरभ शर्मा, निवासी—मकान नं.—सी—3, श्रीजी वृन्दावन, अमलीडीह, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” रायपुरा, रायपुर में भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 04.06.2016 को निर्धारित शुल्क का भुगतान कर पंजीयन कराया था। इसके पश्चात् अनावेदक ने आवेदकगण को भूखण्ड क्रमांक—डी—137 बी, क्षेत्रफल 1670.80 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 28,69,766 /— में दिनांक 21.06.2016 को आबंटित किया। आवेदकगण के अनुसार उपरोक्त विक्रय मूल्य की राशि में कॉर्नर एवं गार्डन फेसिंग प्लॉट हेतु राशि रुपये 3,30,150 /— भी सम्मिलित है। आबंटन पत्र के अनुसार आवेदकगण को विक्रय प्रतिफल की 10 प्रतिशत की राशि का भुगतान दिनांक 21.09.2016 तक व शेष राशि का भुगतान 6 सामान्य किश्तों में दिनांक 21.03.2018 तक करना था। साथ

ही शेष राशि रूपये 8,38,070/- का भुगतान अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने पर करना था। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य दिनांक 21.03.2018 तक पूर्ण किया जाना था। आवेदकगण ने विवादित भूखण्ड के प्रतिफल के भुगतान हेतु यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से ऋण प्राप्त किया है। इस हेतु आवेदकगण बैंक व रायपुर विकास प्राधिकरण के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनुबंध अनुसार अनावेदक को चरणबद्ध योजनांतर्गत निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने के उपरांत सीधे बैंक से राशि प्राप्त करनी थी। उक्त रीति से आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 20,32,196/- का भुगतान दिनांक 27.03.2018 तक किया जा चुका है। किन्तु अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 21.08.2019 के माध्यम से उक्त भूखण्ड के मद में रूपये 15,24,272/- प्राप्त किये जाने का लेख करते हुये शेष राशि रूपये 13,45,494/- का भुगतान 15 दिवस के भीतर पूर्ण नहीं किये जाने की स्थिति में आबंटन निरस्त किये जाने की सूचना दी गई। जबकि अनावेदक द्वारा पूर्व में आवेदकगण से राशि रूपये 20,32,196/- की रसीद प्राप्त की जा चुकी है तथा आवेदकगण को राशि रूपये 8,37,570/- का भुगतान किया जाना शेष है।

आवेदकगण द्वारा अनावेदक को उक्त संबंध में सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने पत्र दिनांक 05.11.2019 के माध्यम से अंतिम भुगतान के मद में रूपये 11,63,656/- का भुगतान दिनांक 15.11.2019 तक पूर्ण किये जाने की सूचना दी है। जबकि त्रिपक्षीय अनुबंध अनुसार अनावेदक को राशि बैंक से प्राप्त करनी थी। किन्तु अनावेदक द्वारा पुनः पत्र दिनांक 03.12.2019 प्रेषित कर शेष राशि रूपये 11,50,731/- का भुगतान किये जाने का लेख किया गया। आवेदकगण द्वारा अनेकों बार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण रूप से विकसित नहीं किया गया है। आवेदकगण ने आगे लेख किया है कि विवादित स्थल का निरीक्षण करने पर उसे यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक द्वारा गार्डन के स्थान पर विद्युत सब-स्टेशन व यार्ड का निर्माण किया जा रहा है। अतः आवेदकगण ने पत्र दिनांक 03.12.2019 के माध्यम से विवादित भूखण्ड को क्रय करने हेतु असहमति जताई, जिसके पश्चात् अनावेदक ने पत्र दिनांक 09.06.2020 के माध्यम से अन्य भूखण्ड का चुनाव किये जाने का प्रस्ताव दिया है। इस प्रकार स्वीकृत ले-आउट में उपलब्ध उक्त भूखण्ड की स्थिति में परिवर्तन किया जाना विधिसम्मत नहीं है और अनावेदक की लापरवाही को दर्शित करता है। आवेदकगण द्वारा अन्य भूखण्ड के चयन करने हेतु प्रोजेक्ट का भ्रमण किये जाने पर यह पाया गया है कि अन्य भूखण्डों का मूल्य अधिक होने के कारण आवेदकगण अन्य भूखण्ड को चयनित कर क्रय करने में सक्षम नहीं है। तत्पश्चात् आवेदकगण ने पत्र दिनांक 12.06.2020 के

माध्यम से अनावेदक को संपूर्ण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु बैंक ब्याज के रूप में रूपये 4,75,438/- का भुगतान पूर्ण कर दिया है। इस प्रकार आवेदकगण को विवादित सौदे में रूपये 25,07,634/- की आर्थिक क्षति हुई है। अनावेदक ने आवेदकगण के पत्र दिनांक 12.06.2020 का कोई जवाब नहीं दिया है और ना ही आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अतः आवेदकगण ने संपूर्ण भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने 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 आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-डी-137 बी को कुल राशि रूपये 28,69,766/- में आबंटित कराया है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु बैंक से ऋण प्राप्त किया है तथा बैंक, रायपुर विकास प्राधिकरण व आवेदकगण के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय अनुबंध अनुसार बैंक द्वारा अनावेदक को विक्रय प्रतिफल की राशि का किश्तों में भुगतान किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक को दिनांक 27.03.2018 तक विवादित सौदे के एवज में राशि रूपये 20,32,196/- प्राप्त हो चुके हैं। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा आवेदन में उल्लेखित, राशि भुगतान के संबंध में प्रेषित किये गये समस्त मांग पत्रों को स्वीकार किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि गार्डन के स्थान पर विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण कार्य किये जाने के कारण आवेदकगण ने विवादित भूखण्ड को उक्त स्थिति में क्रय करने पर असहमति व्यक्त कराई है तथा अनावेदक ने पत्र दिनांक 09.06.2020 के माध्यम से आवेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट में अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव दिया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा नियमानुसार स्वीकृत ले-आउट में परिवर्तन कराया गया है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य रोकने से संबंधित प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली तथा इसके पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष दिनांक 30.04.2019 तक विचाराधीन होने के कारण निर्माण कार्य रूका रहा। साथ ही अनावेदक ने बताया है कि विधानसभा चुनाव होने के कारण भी भूखण्डों का विक्रय व कार्य स्थल पर विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ। अनावेदक ने बताया है कि उसके द्वारा जून, 2019 से कार्य स्थल

पर निरंतर कार्य किया जा रहा है और विकास में हो रहे विलंब के लिये आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को मार्च, 2021 तक समय प्रदान करने हेतु पत्र प्रेषित किया है। इस प्रकार अनावेदक ने अपरिहार्य कारणों से विकास कार्य में विलंब होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह भी बताया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के नियम व शर्तों की कंडिका-21 के अनुसार विवाद का निराकरण अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आर्बिट्रेशन के माध्यम से किया जाना है। परन्तु आवेदकगण ने सीधे माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा आबंटित भूखण्ड के मद में दी गई राशि को नियमानुसार वापस करने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में स्थित आवासीय भूखण्ड क्रमांक-डी-137 बी को कुल रूपये 28,69,766/- में दिनांक 21.06.2016 को आबंटित किया। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उक्त विक्रय प्रतिफल की राशि में कॉर्नर व गार्डन फेसिंग भूखण्ड हेतु अतिरिक्त राशि रूपये 3,30,150/- सम्मिलित है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने स्वयं राशि का भुगतान कर तथा त्रिपक्षीय अनुबंध अनुसार बैंक ऋण के माध्यम से विवादित भूखण्ड हेतु दिनांक 27.03.2018 तक राशि रूपये 20,32,196/- का भुगतान किया है। उभय पक्षों ने भी यह स्वीकार किया है कि अनावेदक ने शेष राशि के भुगतान हेतु मांग पत्र प्रेषित किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड व प्रोजेक्ट का विकास कार्य निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 21.03.2018 तक पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने गार्डन के स्थान पर विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण कर दिया है, जिसके कारण आवेदकगण द्वारा विक्रय प्रतिफल की भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस

किये जाने की मांग की गई है। परन्तु अनावेदक ने आवेदकगण के प्रोजेक्ट पूर्णता के संबंध में किये गये अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अपरिहार्य कारणों से प्रोजेक्ट में विलंब हुआ है। साथ ही अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि नियमानुसार वापस करने का भी उल्लेख किया है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों से 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने विवादित भूखण्ड के विक्रय मूल्य रूपये 28,69,766/- के विरुद्ध रूपये 20,32,196/- का भुगतान किया है। आवेदकगण ने यह अभिकथन किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित स्थल पर गार्डन के स्थान पर विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण किया है, जिस पर आपत्ति दर्ज कराने के कारण अनावेदक ने अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव दिया है। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट में स्थित अन्य उपलब्ध भूखण्ड अधिक मूल्य के तथा आवेदकगण की क्रय शक्ति के बाहर होने के कारण उनके द्वारा अनावेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 12.06.2020 के माध्यम से भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने की मांग की गई है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि दिनांक 21.03.2018 तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने गार्डन फेसिंग व कॉर्नर पर स्थित भूखण्ड को क्रय करने का सौदा किया था। किन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने विवादित स्थल पर विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण किया जाना स्वीकार किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि अनावेदक ने आवेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट में अन्य उपलब्ध भूखण्ड का चयन करने का प्रस्ताव दिया था। परन्तु आवेदकगण ने अनावेदक के प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुये भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने की मांग की है।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने प्रोजेक्ट के पूर्ण होने में विलंब होने का लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट हेतु अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय कार्य पूर्णता दिनांक 31.12.2018 उल्लेखित किये जाने का कथन किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुये विलंब के संबंध में यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट कार्य का निर्माण रोकने से संबंधित प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली तथा इसके पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन होने के कारण निर्माण कार्य रूका

रहा। अनावेदक ने यह भी बताया है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 30.04.2019 को प्रकरण का निराकरण किया गया। साथ ही अनावेदक ने बताया है कि विधानसभा चुनाव होने के कारण भी भूखण्डों का विक्रय व कार्य स्थल पर विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसके द्वारा जून, 2019 से कार्य स्थल पर निरंतर कार्य किया जा रहा है और विकास में हो रहे विलंब के लिये आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को मार्च, 2021 तक समय प्रदान करने हेतु पत्र प्रेषित किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में अपरिहार्य कारणों से सद्भाविक विलंब किया गया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदकगण ने गार्डन फेंसिंग भूखण्ड का सौदा किया था तथा अनावेदक ने गार्डन के स्थान पर विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण किया है। अतः उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण भुगतान की गई संपूर्ण राशि बिना ब्याज के वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर भुगतान की गई राशि आवेदकगण को वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष