



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01135

—समक्ष —

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

श्री किशोर कुमार सिन्हा, पिता—श्री टीकम राम सिन्हा,
निवासी—कृष्णा विहार, साईं डायनोस्टिक के पास,
कृष्णा नगर, बोरिया रोड, 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

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—25 / 08 / 2021)

आवेदक श्री किशोर कुमार सिन्हा, पिता—श्री टीकम राम सिन्हा, निवासी—कृष्णा विहार, साईं डायनोस्टिक के पास, कृष्णा नगर, बोरिया रोड, 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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” भूखण्ड क्रय करने हेतु निर्धारित प्रारूप में बुकिंग हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। इसके पश्चात् अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के सेक्टर—1 में राशि रुपये 1,550/- प्रति वर्गफीट की दर से 1587.98 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक—सी—59सी का आबंटन किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विवादित सौदे संबंधी विज्ञापन अथवा टेंडर में केवल भूखण्ड के क्षेत्रफल का उल्लेख किया था तथा उक्त दस्तावेजों में भूखण्ड के आकार का कोई उल्लेख नहीं

था। आवेदक ने छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 का उल्लेख करते हुये क्षेत्रफल के अनुपात में भूखण्ड के आकार हेतु निर्धारित मापदण्ड का वर्णन अपने आवेदन पत्र में करते हुये बताया है कि विवादित आबंटित भूखण्ड का आकार 5.4 मीटर X 27.32 मीटर है। आवेदक के अनुसार उसे इस तथ्य की जानकारी विवादित भूखण्ड हेतु राशि रूपये 2,33,751/- का भुगतान करने उपरांत भूखण्ड के भौतिक निरीक्षण करने पर प्राप्त हुई है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक को भी सूचित किया है कि उपरोक्त आकार के भूखण्ड में मकान का निर्माण संभव नहीं है। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक आवेदक के आवेदन दिनांक 22.02.2020 पर कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदक ने आगे बताया है कि उसने उक्त आपत्ति अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र जारी होने के पूर्व ही प्रस्तुत कर दी थी। आवेदक ने अनावेदक से भूखण्ड क्रमांक-जी-19 या जी-20 आबंटित करने हेतु आग्रह भी किया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त संबंध में भी कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदक के अनुसार वह 30 फीट X 50 फीट आकार का भूखण्ड, जिसमें मकान का निर्माण किया जा सके, क्रय करने हेतु आज भी तैयार है। किन्तु अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान तथा मानसिक क्षति हो रही है। अतः आवेदक ने अनावेदक को विवादित आबंटित भूखण्ड के निकट अन्य भूखण्ड आबंटित करने अथवा समुचित आकार का अन्य भूखण्ड आबंटित करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने उपरोक्तानुसार संभव नहीं होने की स्थिति में बुकिंग निरस्त कर अधिनियम के प्रावधानों अनुसार भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदक के आवेदन उपरांत अनावेदक ने आवेदक को अपने प्रोजेक्ट "कमल विहार" के सेक्टर-1 में भूखण्ड क्रमांक-सी-59सी, क्षेत्रफल 1587.98 वर्गफीट को रूपये 1,550/- प्रति वर्गफीट की दर से आबंटित किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसने निर्धारित मापदण्डों/नियमों के अनुरूप ही भूखण्ड के आकार का निर्धारण किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा विवादित सौदे के एवज में रूपये 2,33,751/- प्राप्त

होना स्वीकार करते हुये बताया है कि उसने कभी भी जान बूझकर भूखण्ड के आकार संबंधी जानकारी को निविदा संबंधी दस्तावेज में उल्लेख नहीं करने का कार्य नहीं किया है। हाँलाकि आवेदक ने आबंटित भूखण्ड के परिवर्तन हेतु आवेदन किया है। परन्तु इस संबंध में कोई प्रावधान नहीं होने के कारण कोई कार्यवाही किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि यदि आवेदक अन्य भूखण्ड क्रय करना चाहता है, तो वह आबंटित भूखण्ड को नियमानुसार वापस कर निर्धारित प्रक्रिया के तहत नवीन आबंटन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। अनावेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड में मकान का निर्माण किया जा सकता है। इस प्रकार आवेदक ने सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये बताया है कि आर्किटेक्ट बिल्डक्राफ्ट के माध्यम से विवादित भूखण्ड का सर्वे कराया गया है, जिसके अनुसार विवादित भूखण्ड का आकार 5.4 मीटर x 27.32 मीटर है और विवादित भूखण्ड पर विकास कार्य संभव है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सव्यय निरस्त 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 मापदण्डों के अनुरूप अथवा नियमानुसार विवादित भूखण्ड का आकार निर्धारित किया गया है ?
 2. क्या, आवेदक 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-1 में भूखण्ड क्रमांक-सी-59सी, क्षेत्रफल 1587.98 वर्गफीट, रुपये 1,550/- प्रति वर्गफीट की दर से आबंटित हुआ है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित भूखण्ड का आकार 5.4 मीटर x 27.32 मीटर है। परन्तु आवेदक के अनुसार उक्त आकार का भूखण्ड छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 में उल्लेखित प्रावधान के विपरीत है। छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 अनुसार - "(1) आवासिक - (एक) नगर (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का सं. 33) की सीमा के अध्यधीन रहते हुये

प्रत्येक भूखण्ड में न्यूनतम आकार – सामने का भाग, नीचे दिये अनुसार विकास के प्रकार के अनुरूप होगा –

विकास भवन	भूखण्ड का आकार	सामने का भाग
	वर्गमीटर	मीटर
असंबद्ध भवन (Detached building)	250 से अधिक	12 से अधिक
अर्द्ध-संबद्ध भवन (Semi-Detached building)	125 से 250	8 से 12
पंक्तिबद्ध भवन (Row type building)	50 से 125	4.5 से 8

अर्थात् उपरोक्त उल्लेखित नियम के अनुसार 147.5 वर्गमीटर क्षेत्रफल के विवादित भूखण्ड का अग्र भाग/फ्रन्टेज 8 मीटर से कम नहीं होना चाहिये। परन्तु अनावेदक ने विवादित भूखण्ड के अग्रभाग का आकार केवल 5.4 मीटर होना स्वीकार किया है। निष्कर्षतः अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित नियम के अनुरूप विवादित भूखण्ड के आकार का निर्धारण नहीं किया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार विवादित भूखण्ड के सामने के भाग के माप का निर्धारण नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विज्ञापन में तथा निविदा में विवादित भूखण्ड के आकार का उल्लेख नहीं किया था और केवल क्षेत्रफल का ही उल्लेख था। अर्थात् आवेदक को बुकिंग के समय विवादित भूखण्ड के आकार का ज्ञान नहीं था। आवेदक ने विवादित भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 13.02.2020 को आवेदन प्रस्तुत किया है तथा दिनांक 19.03.2020 को आवेदक को विवादित भूखण्ड आबंटित किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने निविदा हेतु आवेदन प्रस्तुत करते समय रुपये 2,33,751/- का भुगतान अनावेदक को किया था। परन्तु निविदा खुलने पश्चात् आबंटन उपरांत विवादित भूखण्ड का आकार सही नहीं होने के कारण आवेदक ने भूखण्ड को परिवर्तित करने हेतु अनावेदक को आवेदन दिनांक 10.06.2020 प्रेषित किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने आबंटन के पूर्व भी विवादित भूखण्ड के असामान्य आकार के संबंध में सूचित करते हुये अन्य भूखण्ड का आबंटन करने हेतु आवेदन दिनांक 22.02.2020 प्रस्तुत किया था। अनावेदक ने आवेदक के उक्त आवेदन पत्रों के संबंध में की गई कार्यवाही से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने भूखण्ड परिवर्तन संबंधी कोई

प्रावधान नहीं होने का उल्लेख किया है। अतः भूखण्ड का आकार नियमानुसार नहीं होने के कारण आवेदक भुगतान की गई राशि रूपये 2,33,751/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है।

7. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 1 वर्ष 6 माह की अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7\% + 2\% = 9\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,33,751/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 6 माह की अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 31,556/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक का आबंटन निरस्त कर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,33,751/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 31,556/- भी वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष