



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01168

— समक्ष —

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

- (1) श्री आदित्य पाण्डेय, पिता—स्व. श्री अरूण पाण्डेय,
(1) श्रीमती स्मिता पाण्डेय, पति—श्री आदित्य पाण्डेय,
निवासी—एफ—1, साईं वाटिका देवपुरी,
अमलीडीह मार्ग, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा

व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—04 / 02 / 2021)

आवेदकगण श्री आदित्य पाण्डेय एवं श्रीमती स्मिता पाण्डेय, निवासी—एफ—1, साईं वाटिका देवपुरी, अमलीडीह मार्ग, जिला—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 उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर के सेक्टर—10 में डूप्लेक्स रो हाउस क्रमांक—बी—166, 167 / 01, 4 बी.एच.के. क्षेत्रफल 798.30 वर्गफीट को वर्ष 2016 में लॉटरी सिस्टम के माध्यम से राशि रूपये 23,68,000 /— में आबंटित कराया। आवेदकगण ने दिनांक 19.04.2018 तक अनावेदक को राशि रूपये 20,12,800 /— का भुगतान भी किया है। आबंटन की शर्तों के अनुरूप अनावेदक को जनवरी, 2018 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर विधिवत् आधिपत्य सौंपना था। किन्तु अनावेदक द्वारा निम्न स्तर का निर्माण कार्य कराया गया, जो कि निर्माणाधीन रहते हुये ही टूट-फूट अवस्था में चला गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने निर्धारित समयावधि में आधिपत्य भी नहीं सौंपा है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा

करार की शर्तों को पूर्ण नहीं किया गया है, इसलिये आवेदकगण ने पत्र दिनांक 13.09.2019 के माध्यम से विवादित रो हाउस के विक्रय करार के अधीन जमा की गई राशि मय बैंक ब्याज वापस करने की मांग की है। तत्संबंध में अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 04.07.2020 के माध्यम से पंजीयन राशि रूपये 1,96,400/- राजसात करते हुये शेष राशि रूपये 18,16,400/- वापस करने का प्रस्ताव दिया गया है, जो नियम विरुद्ध है। अतः आवेदकगण ने आबंटन संबंधी नियमों का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति 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 "कमल विहार" योजना में स्थित डूप्लेक्स रो हाउस क्रमांक-बी-166, 167/01 (4 बी.एच.के) को लॉटरी सिस्टम के माध्यम से राशि रूपये 23,68,000/- में वर्ष 2016 में आबंटन कराया है। आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 19.04.2018 तक राशि रूपये 20,12,800/- का भुगतान निर्धारित भुगतान व्यवस्था अनुसार कर दिया है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसके द्वारा संपूर्ण गुणवत्ता के साथ विवादित मकान का निर्माण कार्य किया जा रहा है। किन्तु अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि से संबंधित प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली में दिनांक 27.07.2018 तक विचाराधीन होने के कारण तथा तत्पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय में प्रकरण दायर होने और स्थगन होने की वजह से निर्माण कार्य रूका रहा। माननीय सर्वोच्च न्यायालय में दिनांक 13.04.2019 को प्रकरण का निराकरण होने पश्चात् विधानसभा चुनाव होने के कारण भी विकास एवं विक्रय का कार्य प्रभावित हुआ। अनावेदक ने आगे बताया है कि मार्च, 2020 से कोरोना वायरस के संक्रमण के रोकथाम हेतु लॉकडाउन लगने के कारण विकास कार्य पूर्ण नहीं हो पाया है। अनावेदक ने इस संबंध में आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन से मार्च, 2021 तक समय प्रदान करने हेतु पत्र भी प्रेषित किया है। अनावेदक का कथन है कि विवादित प्रोजेक्ट में अपरिहार्य कारणों से विलंब हो रहा है। इस प्रकार अनावेदक ने आबंटन की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार रायपुर विकास प्राधिकरण के नियम व शर्तों की कंडिका-21 अंतर्गत आवेदकगण को विवाद का निराकरण अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आर्बिट्रेशन के माध्यम से करना है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन पत्र के पोषणीय नहीं होने का

उल्लेख करते हुये आवेदकगण को कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत दस्तावेज और 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 :-

- क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर के सेक्टर-10 में डूप्लेक्स रो हाउस क्रमांक-बी-166, 167/01, 4 बी.एच.के. क्षेत्रफल 798.30 वर्गफीट को वर्ष 2016 में लॉटरी सिस्टम के माध्यम से राशि रूपये 23,68,000/- में आबंटित कराया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने निर्धारित भुगतान व्यवस्था अनुसार 85 प्रतिशत राशि अर्थात् रूपये 20,12,800/- का भुगतान दिनांक 19.04.2018 तक कर दिया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में निर्माण की गुणवत्ता को निम्न स्तर का बताते हुये निर्मित मकान की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। उक्त फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि मकान में टूट-फूट हुई है। परन्तु विवादित निर्माण की गुणवत्ता में कमी को प्रमाणित करने के संबंध में आवेदकगण द्वारा कोई सारवान तथा समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः साक्ष्य अभाव में आवेदकगण का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा आबंटन की शर्तों के अनुरूप जनवरी, 2018 तक विधिवत् आधिपत्य नहीं सौंपे जाने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली तथा तत्पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन होने व माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश जारी किये जाने के कारण निर्माण कार्य रूका रहा। अनावेदक के अनुसार दिनांक 30.04.2019 को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण का निराकरण किया गया; तदुपरांत छत्तीसगढ़ में विधानसभा चुनाव होने के कारण भूखण्डों का क्रय-विक्रय व विकास कार्य बाधित रहा। इसलिये अनावेदक ने आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन से मार्च, 2021 तक समय प्रदान करने हेतु पत्र प्रेषित किया है। अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित कारणों के साथ-साथ कोविड-19 के संक्रमण के कारण भी विकास

कार्य में विलंब होने का उल्लेख करते हुये जान-बूझकर विलंब नहीं किये जाने का लेख किया है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में किया गया विलंब सद्भाविक है तथा विलंबित अवधि के संबंध में अनावेदक के विरुद्ध कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है।

आवेदकगण ने पत्र दिनांक 13.09.2019 के माध्यम से अनावेदक को प्रोजेक्ट से पृथक होने की सूचना प्रेषित करते हुये विक्रय करार के अधीन जमा की गई राशि वापस करने की मांग की है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 04.07.2020 के माध्यम से पंजीयन राशि रूपये 1,96,400/- को राजसात कर शेष राशि रूपये 18,16,400/- वापस करने का प्रस्ताव आवेदकगण को प्रेषित किया है। पूर्व वर्णित विवेचना तथा प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों व दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा किये गये गुणवत्ता में कमी है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा निर्धारित भुगतान व्यवस्था के अनुरूप निर्धारित राशि का भुगतान करने के बावजूद भी आवेदकगण को विवादित मकान का आधिपत्य निश्चित समयावधि में प्राप्त नहीं हो सका है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यदि आवेदकगण प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहते हैं अर्थात् आवेदकगण सौदा निरस्त करना चाहते हैं, तो आवेदकगण भुगतान की गई संपूर्ण राशि बिना किसी कटौती के वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 20,12,800/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष