



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01615

— समक्ष —

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

कु. मोनिका साहू, पिता—श्री कन्हैया लाल साहू,  
निवासी—नया तालाब, पाठक किराना स्टोर्स,  
गुड़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,  
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,  
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236  
आदेश  
(दिनांक—25/04/2022)

आवेदिका कु. मोनिका साहू, पिता—श्री कन्हैया लाल साहू,  
निवासी— नया तालाब, पाठक किराना स्टोर्स, गुड़ियारी, 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने उसके आवेदन पर  
अपने प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर के सेक्टर-4 में 2बी.एच.के. प्लैट  
क्रमांक-213 को कुल विक्रय मूल्य रूपये 8,00,000/- में दिनांक 15.03.2018 को  
आवेदिका को आबंटित किया। उपरोक्त सौदे अनुसार आवेदिका ने आठ किशतों में  
दिनांक 23.06.2020 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को करने का  
लेख किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को वर्ष 2020 तक प्लैट का  
निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज  
दिनांक तक ना तो प्लैट का आधिपत्य सौंपा गया है और ना ही आवेदिका के पक्ष  
में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि

उसे फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपे जाने के कारण किराये के मकान में रहना पड़ रहा है, जिसके कारण उसके परिवार की आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने की वजह से उसे असुविधा हो रही है। अतः आवेदिका ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य दिलाये जाने तथा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि पर सितम्बर, 2019 से ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षतिपूर्ति 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 आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने आवेदिका को अपने प्रोजेक्ट "कमल विहार" योजनांतर्गत सेक्टर-4 में 2बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-213 आबंटित किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है और ना ही आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में हुये विलंब के संबंध में लेख किया है कि माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल 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 से 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 वैश्विक महामारी के कारण भी प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रभावित हुआ है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा जान-बूझकर विकास कार्य में विलंब नहीं किया जा रहा है तथा उपरोक्त उल्लेखित अपरिहार्य कारणों से विलंब हुआ है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अपने ग्राहकों को वचनानुसार सुविधायें उपलब्ध कराई जा रही हैं और हर चरण में हो रहे विकास कार्यों की विधिवत् जानकारी माननीय छ.ग. रेरा को भी दी जा रही है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि वर्तमान में आवेदिका को आबंटित फ्लैट पूर्ण रूप से तैयार है तथा आवेदिका, भुगतान किये गये समस्त किश्तों की रसीद की छायाप्रति अनावेदक कार्यालय में जमा कर रजिस्ट्री की प्रक्रिया प्रारंभ करा सकती है। अनावेदक के अनुसार

आवेदिका द्वारा अपने किराये के मकान में निवास करने संबंधी कथन के समर्थन में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे उसके किराये के मकान पर रहने एवं किराये का भुगतान करने की जानकारी मिलती हो। अतः केवल मौखिक रूप से आर्थिक क्षति के आरोप पर विश्वास नहीं किया जा सकता। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने के संबंध में अनावेदक ने कभी भी 18 माह की अवधि में पूर्ण करने का उल्लेख नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने आधिपत्य में विलंब होने पर विलंबित अवधि हेतु रुपये 20/- प्रति वर्गफीट के हिसाब से प्रतिमाह क्षतिपूर्ति प्रदान करने हेतु भी कोई उल्लेख नहीं किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने तथा आवेदिका को आंबटित प्लैट का नियमानुसार आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदिका, विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका को अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार" सेक्टर-4 में 2बी. एच.के प्लैट क्रमांक-213 को दिनांक 09.03.2018 को आंबटित किया है। आंबटन पत्र में विवादित मकान की अनुमानित मूल्य रुपये 8,00,000/- उल्लेखित है। साथ ही आंबटन पत्र सर्विस टैक्स (जी.एस.टी.) की राशि पृथक से देय होने का भी उल्लेख है। आंबटन पत्र में यह भी उल्लेखित है कि आवेदिका को दिनांक 10.07.2020 तक 10 किशतों का भुगतान करना है तथा अंतिम किशत की राशि की जानकारी वास्तविक मूल्य, टैक्स की राशि व रखरखाव की राशि को सम्मिलित करते हुये पृथक से दी जावेगी। इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक को वर्ष 2020 में प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के समक्ष तथा इसके पश्चात् माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रोजेक्ट के विरुद्ध वाद प्रस्तुत होने/विचाराधीन होने के कारण निर्माण कार्य स्थगित रहा 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।”

अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने का लेख करते हुये आवेदिका को नियमानुसार रसीद अनावेदक कार्यालय में प्रस्तुत कर रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने का भी आग्रह किया है। आवेदिका ने वर्तमान में विवादित फ्लैट का निर्माण अपूर्ण होने संबंधी किये गये अभिकथन अथवा अनावेदक के उपरोक्त अभिकथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य 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। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 के प्रावधान अनुसार राज्य शासन को पत्र भी प्रेषित किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि मार्च, 2020 से कोविड-19 वैश्विक महामारी के रोकथाम हेतु किये गये प्रयासों के कारण भी विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होना स्वाभाविक है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा फ्लैट के निर्माण कार्य को पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में किया गया परिस्थितिजनक विलंब सद्भाविक 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 आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है अथवा क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, संभव नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विलंब हेतु अनावेदक के उत्तरदायित्व के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया जा सकता। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका को संपूर्ण राशि का भुगतान करने उपरांत भी विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। चूँकि अनावेदक ने स्वयं फ्लैट के निर्माण कार्य को पूर्ण बताया है, अतः अनावेदक को आवेदिका को विधिवत् आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - अनावेदक, आवेदिका को दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण किये गये विवादित आबंटित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदिका भी, नियमानुसार फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष