



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01652

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती दिव्यानी शर्मा, पति—श्री तुषार शर्मा,  
निवासी—85, अवनी ग्रीन्स, दलदलसिवनी,  
मोवा, 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—“पी.एम.ए.वाय—04, कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—16/06/2022)

आवेदिका श्रीमती दिव्यानी शर्मा, पति—श्री तुषार शर्मा, निवासी— 85, अवनी ग्रीन्स, दलदलसिवनी, मोवा, 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 “पी.एम. ए.वाय—04, कमल विहार”, रायपुर के सेक्टर-1, ब्लॉक—सी में स्थित 3बी.एच.के. एल.आई. जी. फ्लैट क्रमांक-605 को कुल विक्रय मूल्य रुपये 10,50,000/- में दिनांक 24.04.2018 को आवेदिका को आबंटित किया है। उपरोक्त सौदे पेटे में आवेदिका ने दिनांक 26.12.2018 तक रुपये 3,43,000/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा अत्यंत धीमी गति से प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा रहा है और कोविड-19 वैश्विक महामारी तथा सरकार के परिवर्तित होने उपरांत निर्माण की गति और धीमी हो गई है। आवेदिका ने आगे बताया है कि आर्थिक नुकसान होने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने कुछ माह पूर्व प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ तो कर दिया है; किन्तु अभी भी केवल 3 मंजिलो

का निर्माण हुआ है और 5 मंजिलों का निर्माण शेष है। इसके बावजूद भी आवेदिका द्वारा अनावेदक कार्यालय से संपर्क किये जाने पर उसे शेष राशि का ब्याज के साथ भुगतान करने के लिये कहा गया है। अतः आवेदिका ने विवादित फ्लैट के मूल्य में आरोपित विलंब शुल्क व ब्याज राशि में छूट प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदिका ने अनावेदक को विवादित फ्लैट के आधिपत्य की दिनांक बताये जाने हेतु निर्देशित किये 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को अनावेदक के प्रोजेक्ट "प्रधानमंत्री आवास योजना-04, कमल विहार" के सेक्टर-1 ब्लॉक-सी में एल.आई.जी- 3बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-605 दिनांक 24.04.2018 को आबंटित किया है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 18.05.2018 के माध्यम से संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 10,50,000/- सह जी.एस.टी. राशि को 10 सामान्य किश्तों में दिनांक 10.06.2018 से 10.09.2020 के मध्य भुगतान किये जाने हेतु सूचित किया है। परन्तु आवेदिका ने दिनांक 26.12.2018 तक केवल रूपये 3,42,557/- का भुगतान किया है तथा इसके पश्चात् आवेदिका ने किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अतः अनावेदक ने मेमोरेन्डम दिनांक 18.05.2018 के माध्यम से प्रेषित सूचना अनुसार आवेदिका पर विलंबित भुगतान हेतु 15 प्रतिशत की दर से सरचार्ज अधिरोपित किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने उक्त शर्त से सहमत होने पर ही योजना में मकान बुक कराया था, जिसके अनुरूप ही अनावेदक द्वारा कार्यवाही की जा रही है। अनावेदक ने आगे बताया है कि विवादित योजना के नियम तथा शर्तों की कंडिका-8 अनुर विवादित फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्ष के भीतर अथवा फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने उपरांत सौंपा जाना था। किन्तु कमल विहार योजना से संबंधित प्रकरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन होने, राज्य व राष्ट्रीय स्तर पर चुनाव होने तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण योजना की पूर्णता में विलंब हुआ है। अनावेदक ने उक्त कारणों के कारण हुये विलंब में उसकी कोई गलती नहीं होने के कारण विलंब को सद्भाविक और एक्ट ऑफ गॉड बताया है। अनावेदक के अनुसार विवादित फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका द्वारा संपूर्ण मूल्य का मय ब्याज भुगतान किये जाने उपरांत ही सौंपा जाना संभव है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि

आवेदिका ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने के पूर्व कभी भी अनावेदक को अपनी आर्थिक समस्याओं के बारे में जानकारी प्रदान नहीं की है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय अस्वीकार किये जाने तथा आवेदिका को आबंटन की नियम तथा शर्तों के अनुरूप राशि का भुगतान 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 प्लैट 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 "प्रधानमंत्री आवास योजना-04, कमल विहार" सेक्टर-1 के ब्लॉक सी में एल.आई.जी-3बी.एच.के प्लैट क्रमांक-605 को दिनांक 24.04.2018 को आंबटित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने ज्ञापन दिनांक 18.05.2018 के माध्यम से आवेदिका को प्लैट के अनुमानित मूल्य रूपये 10,50,000/- सह जी.एस.टी. का भुगतान 10 सामान्य किशतों में दिनांक 10.06.2018 से 10.09.2020 तक भुगतान किये जाने हेतु सूचित किया था, जिसके विरुद्ध आवेदिका ने दिनांक 26.12.2018 तक केवल रूपये 3,42,557/- का भुगतान किया है और शेष राशि का भुगतान लंबित है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक द्वारा अत्यंत धीमी गति से निर्माण किये जाने का उल्लेख करते हुये आर्थिक समस्या के कारण शेष राशि के भुगतान में विलंब होने का लेख किया है। अनावेदक द्वारा धीमी गति से निर्माण किये जाने के कारण आवेदिका ने विलंबित भुगतान हेतु अनावेदक द्वारा अधिरोपित सरचार्ज की राशि में छूट दिलाये जाने की मांग की है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आबंटन के नियम तथा शर्तों का उल्लेख करते हुये आवेदिका को प्रेषित ज्ञापन दिनांक 18.05.2018 के आधार पर सरचार्ज देय होने का कथन किया है। अनावेदक ने विवादित प्लैट के आधिपत्य की निर्धारित अवधि तीन वर्ष होने का उल्लेख करते हुये कमल विहार योजना से संबंधित प्रकरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन होने, राज्य व राष्ट्रीय स्तर पर चुनाव होने तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण पूर्णता में हुये विलंब को एकट ऑफ गॉड अनावेदक के नियंत्रण से परे सद्भाविक विलंब बताया है। अनावेदक के उक्त

कथन के संबंध में आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में यह लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण वह भी प्रभावित रही है, जिसके कारण ही भुगतान में विलंब हुआ है। आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में यह भी लेख किया है कि प्रथम किश्त के भुगतान में विलंब का कारण आबंटन की सूचना का विलंब से प्राप्त होना है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 18.05.2018 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आवेदिका ने उक्त ज्ञापन में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार केवल तीन किश्तों की राशि का भुगतान दिनांक 26.12.2018 तक किया है, जिसके भुगतान हेतु निर्धारित तिथि 10.12.2018 थी। इसके पश्चात् आवेदिका ने किसी किश्त का भुगतान नहीं किया है। यदि आवेदिका ने अनावेदक द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने के कारण भुगतान रोकने अथवा आर्थिक समस्या होने के कारण भुगतान करने में समर्थ नहीं होने की सूचना अनावेदक को प्रेषित की हो, तो इस संबंध में आवेदिका ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदिका उसके द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने संबंधी कारणों को प्रमाणित नहीं कर सकी है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट कमल विहार योजना से संबंधित प्रस्तुत अन्य शिकायतों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय/माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल में संस्थित होने तथा उक्त प्रकरणों में स्थगन आदेश होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य बाधित रहा। अनावेदक ने भी वर्तमान शिकायत में उक्त प्रकरणों के कारण, राज्य/राष्ट्रीय स्तर के चुनाव व कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विकास कार्य की गति विपरीत रूप से प्रभावित होने का लेख किया है। प्राधिकरण के समक्ष विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व प्रकरणों में प्रकट तथ्यों के आधार पर पूर्व में भी प्राधिकरण ने कमल विहार योजना के निर्माण में हुये विलंब को सद्भाविक माना है तथा अनावेदक द्वारा कार्य अवधि के संबंध में राज्य शासन को प्रेषित आवेदन विचाराधीन होने के कारण विलंब की अवधि के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं किया है। किन्तु इस तथ्य से इंकार भी नहीं किया जा सकता कि दोनों ही पक्षों ने अपने-अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किया है। इसलिये आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। हाँलाकि विलंब की अवधि के संबंध में अनावेदक के उत्तरदायित्व के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया जा सकता। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका ने केवल तीन किश्तों की राशि का ही भुगतान किया है। आबंटन की नियम तथा शर्तों की कंडिका-11 के अनुसार किश्तों के भुगतान में विलंब किये जाने पर 15 प्रतिशत की दर से ब्याज/सरचार्ज देय है।

आवेदिका द्वारा उक्त शर्त का उल्लंघन किये जाने पर ही अनावेदक ने सरचार्ज आरोपित किया है। किन्तु आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में यह लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण वह भी प्रभावित रही है, जिसके कारण ही भुगतान में विलंब हुआ है। आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में यह भी लेख किया है कि प्रथम किश्त के भुगतान में विलंब का कारण आबंटन की सूचना का विलंब से प्राप्त होना है। आबंटन पत्र तथा ज्ञापन दिनांक 18.05.2018 की तामिली आवेदिका को कब की गई ? इस संबंध में अनावेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। चूँकि आवेदिका द्वारा प्रथम किश्त के भुगतान में विलंब करने का कारण आबंटन पत्र विलंब से प्राप्त होना बताया गया है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण आवेदिका द्वारा प्रथम किश्त के भुगतान में हुये विलंब हेतु अधिरोपित सरचार्ज पर छूट प्रदान करना न्यायहित में उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार कोविड-19 के कारण भी लगभग 9 माह तक विकास कार्य बाधित रहा है, जिसके लिये प्राधिकरण द्वारा भी कई प्रोजेक्ट्स की पंजीयन अवधि को 9 माह के लिये विस्तारित किया गया है। अतः अनावेदक को नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के आधार पर सरचार्ज की गणना में उपयोग में लाई जा रही विलंबित अवधि में 9 माह की अवधि को कम कर सरचार्ज की गणना करनी चाहिये। चूँकि आवेदिका तथा अनावेदक दोनों ने ही सरचार्ज व अंतिम भुगतान योग्य राशि की गणना से संबंधित गणना पत्रक प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा 9 माह की अवधि कम करने पश्चात् सरचार्ज की राशि कितनी होगी ? इसका आंकलन नहीं किया जा सकता। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को प्रथम किश्त के भुगतान में हुये विलंब हेतु आरोपित सरचार्ज व शेष राशि के भुगतान में हुये विलंब के कारण अधिरोपित सरचार्ज की गणना हेतु विलंबित अवधि में से 9 माह की अवधि कम कर गणना किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक द्वारा नियमानुसार ही सरचार्ज लगाया जा रहा है; इसलिये उक्त के अतिरिक्त आवेदिका को सरचार्ज में अन्य कोई छूट प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने आधिपत्य दिनांक के संबंध में भी जानकारी चाही। किन्तु जब तक आवेदिका द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक आधिपत्य के संबंध में कोई दिनांक कैसे बताई जा सकती है ? आवेदिका संपूर्ण राशि नियमानुसार भुगतान कर अनावेदक से आधिपत्य दिनांक के संबंध में जानकारी प्राप्त कर सकती है। यदि अनावेदक द्वारा उक्त के उपरान्त भी आवेदिका को जानकारी प्रदान नहीं की जाती है, तो आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकती है। इस प्रकार आवेदिका उपरोक्त उल्लेखित अनुतोष के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि में से प्रथम किश्त के भुगतान में हुये विलंब हेतु अधिरोपित सरचार्ज की राशि को समायोजित करते हुये शेष राशि पर सरचार्ज की गणना हेतु उपयोग में लाई जा रही अवधि में से 9 माह कम करने उपरांत अंतिम भुगतान योग्य राशि मय सरचार्ज आवेदिका को सूचित करना सुनिश्चित करे। अनावेदक उपरोक्तानुसार कार्यवाही करने पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष पालन प्रतिवेदन भी प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष