



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01666

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री सुब्रत चौधरी, पिता—श्री जे. एल. चौधरी,
निवासी—मकान नं.—बी.1/ए-301,
गोल्डन टॉवर, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर (छ.ग.)

(2) राजस्व अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य भागवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—18/07/2022)

आवेदक श्री सुब्रत चौधरी, पिता—श्री जे. एल. चौधरी, निवासी—मकान नं.—बी.1/ए-301, गोल्डन टॉवर, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” योजना रायपुर के सेक्टर-1 में भूखण्ड क्रमांक-ई-150 को निर्धारित रीति से आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत विक्रय मूल्य रूपये 32,68,016/- में पत्र दिनांक 01.12.2016 के माध्यम से आबंटित कराया है। आवेदक ने किशतों में दिनांक 22.11.2016 से 29.06.2019 तक संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण, संपूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद भी भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान करने एवं उसकी प्रोजेक्ट स्थल पर लोकेशन दिखाने में असफल रहे हैं। इस संबंध में अनावेदकगण के कार्यालय में दिनांक 06.06.2020 को अनावेदकगण ने 1834.81 वर्गफीट क्षेत्रफल के आबंटित भूखण्ड के स्थान पर

1040 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड के सौदे को प्रस्तावित किया गया। किन्तु आवेदक द्वारा आपत्ति करने पर अनावेदकगण के सुझाव पर आवेदक ने पूर्व आबंटित भूखण्ड के स्थान पर समान लोकेशन माप व मूल्य पर अन्य भूखण्ड आबंटित करने हेतु आवेदन किया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण ने आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-ई-38, क्षेत्रफल 2247.50 वर्गफीट को आबंटित किया है। आवेदक ने उक्त आबंटन हेतु इस आधार पर सहमति प्रदान की थी कि उसके द्वारा पूर्व भुगतान की गई राशि पर ब्याज का लाभ देते हुये अनावेदकगण द्वारा ब्याज राशि को नवीन आबंटित भूखण्ड के मूल्य से समायोजित किया जावेगा। किन्तु अनावेदकगण ने उक्तानुसार कार्यवाही नहीं करते हुये आवेदक से अतिरिक्त राशि की मांग की है और भूखण्ड का लोकेशन दिखाने में असफल रहे हैं। आवेदक ने आगे बताया है कि जून, 2019 तक भुगतान की गई राशि रुपये 32,68,016/- पर उसे ढाई वर्ष का ब्याज तथा वन टाईम पेमेंट पर 15 प्रतिशत की छूट भी मिलना चाहिये। किन्तु अनावेदकगण ने कोई लाभ प्रदान किया है और ना ही भूखण्ड क्रमांक-ई-38 का आधिपत्य प्रदान किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदकगण को विभिन्न पत्र प्रेषित किये हैं, जिसके उपरांत अनावेदकगण ने आवेदक को अंतर की राशि रुपये 8,58,844/- का भुगतान करने हेतु सूचित किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये अनावेदकगण से ब्याज राशि की मांग की है। किन्तु अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 28.12.2021 के माध्यम से पुनः अंतर की राशि की मांग करते हुये दिनांक 28.01.2022 तक भुगतान नहीं करने की स्थिति में आबंटन को निरस्त करने की सूचना प्रेषित की है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने उक्त पत्र में कोई राशि उल्लेखित नहीं की है। अनावेदकगण ने उक्त कृत्य से व्यथित होकर आवेदक ने अनावेदकगण को विधिक नोटिस दिनांक 04.01.2022 प्रेषित किया है, जो दिनांक 05.01.2022 को अनावेदकगण को प्राप्त हो चुका है। इसके उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, जो अनावेदकगण की लापरवाही को प्रदर्शित करता है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को भूखण्ड क्रमांक-ई-38 का विधिवत भौतिक आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने तथा पूर्व भुगतान की गई राशि पर ब्याज का लाभ दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति व वाद व्यय तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने आवेदक को पत्र दिनांक 01.12.2016 के माध्यम से "कमल विहार" योजना सेक्टर-1 में भूखण्ड क्रमांक-ई-150, क्षेत्रफल 1834.81 वर्गफीट आबंटित किया था, जिसके एवज में आवेदक ने दिनांक 29.06.2019 तक पांच किशतों में रूपये 32,68,016/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक को आबंटन पत्र में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार सौदे राशि का किशतों में भुगतान करना था। किन्तु आवेदक ने प्रथम व अंतिम किशत के भुगतान में विलंब किया है। इसलिये अनावेदकगण ने आवेदक को भुगतान की गई राशि के संबंध में 15 प्रतिशत छूट हेतु पात्र नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को पूर्व आबंटित भूखण्ड लोकेशन पर उपलब्ध नहीं हो पाने के कारण अनावेदकगण ने 1040 वर्गफीट के भूखण्ड को क्रय करने का प्रस्ताव आवेदक को दिया था। अनावेदकगण ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में समान माप, लोकेशन व मूल्य पर अन्य भूखण्ड आबंटित करने हेतु आवेदन किया था, जिसके उपरांत अनावेदकगण ने आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-ई-38 क्षेत्रफल 2247.50 वर्गफीट आबंटित किया है। अनावेदकगण के अनुसार उसने आवेदक को पूर्व भुगतान की गई राशि पर ब्याज देने के संबंध में कोई आश्वासन नहीं दिया था। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि सेक्टर-1 के ले-आउट में परिवर्तन होने के कारण आवेदक को आबंटित पूर्व भूखण्ड उपलब्ध नहीं था। अनावेदकगण ने आवेदक से प्राप्त विभिन्न पत्रों के जवाब दिनांक 26.11.2020 में आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-ई-38 हेतु अंतर की राशि रूपये 8,58,844/- का भुगतान करने हेतु सूचित किया है। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 28.12.2021 के माध्यम से भी आवेदक को पुनः सूचना प्रेषित की है, जिसके संबंध में आवेदक ने आपत्ति की है। इसलिये अनावेदकगण ने भुगतान नहीं किये जाने की स्थिति में बुकिंग निरस्त कर रजिस्ट्रेशन शुल्क को राजसात करते हुये शेष राशि बिना ब्याज वापस करने की सूचना उक्त पत्र के माध्यम से की है। आवेदक द्वारा राशि का भुगतान किये जाने के उपरांत ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन तथा भौतिक आधिपत्य प्रदान करने की कार्यवाही की जा सकती है। इस प्रकार अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अनुचित व सारहीन बताया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सव्यय 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक, प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "कमल विहार" योजना रायपुर के सेक्टर-1 में भूखण्ड क्रमांक-ई-150, क्षेत्रफल 1834.81 वर्गफीट को निर्धारित रीति से आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत विक्रय मूल्य रूपये 32,68,016/- में पत्र दिनांक 01.12.2016 के माध्यम से आबंटित किया गया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने किशतों में दिनांक 29.06.2019 तक प्रतिफल की राशि रूपये 32,68,016/- का भुगतान कर दिया है। साथ ही अनावेदकगण ने यह भी स्वीकार किया है कि सेक्टर-1 के स्वीकृत ले-आउट में परिवर्तन होने के कारण आवेदक को आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल परिवर्तित होने की वजह से आवेदक को प्रोजेक्ट स्थल पर आबंटित भूखण्ड क्रमांक-ई-150, क्षेत्रफल 1834.81 वर्गफीट को उपलब्ध नहीं कराया जा सका। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा समान क्षेत्रफल, लोकेशन, दिशा तथा मूल्य पर विवादित प्रोजेक्ट में अन्य भूखण्ड आबंटित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने उपरांत अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 07.10.2020 के माध्यम से आवेदक को उसके द्वारा चयनित भूखण्ड क्रमांक-ई-38, क्षेत्रफल 2247.50 वर्गफीट आबंटित किया है। किन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदकगण को आवेदक द्वारा पूर्व भुगतान की गई राशि पर ब्याज प्रदान कर तथा वन टाईम पेमेंट हेतु योजनांतर्गत 15 प्रतिशत की छूट प्रदान कर; उपरोक्तानुसार राशि को शेष प्रतिफल की राशि में समायोजन करने उपरांत ही बचत राशि की मांग करनी थी। इस प्रकार आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदकगण के उक्त कृत्य को लापरवाही व कदाचरण बताते हुये आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण को उत्तरदायी बताया है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि ले-आउट में परिवर्तन के कारण आवेदक को आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल छोटा होने की वजह से आवेदक को उसके चयन अनुसार अन्य भूखण्ड आबंटित किया गया है। अनावेदकगण ने उक्त आबंटन के संबंध में पूर्व भुगतान की गई राशि पर कोई ब्याज राशि देने हेतु आवेदक को कोई आश्वासन नहीं देने अथवा वन टाईम पेमेंट पर 15 प्रतिशत की छूट हेतु आवेदक के अपात्र होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक शेष राशि रूपये 8,58,844/- का भुगतान कर विवादित नवीन आबंटित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन की कार्यवाही करा सकता है। अर्थात् अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अग्रिम कार्यवाही लंबित होने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने स्वयं को योजनांतर्गत 15 प्रतिशत की छूट प्राप्त करने का हकदार बताया है। किन्तु अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में अनावेदकगण कार्यालय द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक-01.12.2016 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त ज्ञापन की पृष्ठ क्रमांक-2 में टीप के रूप में यह उल्लेखित है कि “यदि आबंटिती द्वारा ऊपर दर्शाई गई कंडिका-अ, ब, स एवं द में दर्शाई गई किश्त की राशि का भुगतान निर्धारित समय के पूर्व किया जाता है, तो उनके द्वारा जितने समय पूर्व राशि जमा कराई जावेगी, उसके अनुसार प्रतिदिन की दर से गणना कर (Pro Rata Basis पर) 12 प्रतिशत वार्षिक की छूट प्राप्त होगी अथवा संपूर्ण राशि एकमुश्त जमा करने पर (Pro Rata Basis पर) 15 प्रतिशत वार्षिक की छूट प्राप्त होगी; यह सुविधा केवल दिनांक 31.12.2016 तक के लिये होगी।” उक्त ज्ञापन के अवलोकन से चारों किश्तों को जमा करने की दिनांक क्रमशः 10.03.2017 तक, 10.06.2017 तक, 10.09.2017 तक तथा 10.12.2017 तक दर्शित होती है। अर्थात् आवेदक को छूट हेतु पात्र होने के लिये उपरोक्त दिनांकों तक समस्त प्रतिफल का भुगतान करना था। जबकि आवेदक ने दिनांक 29.06.2019 तक राशि का भुगतान किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में अपने रिजाइन्डर के साथ दस्तावेज क्रमांक-सी-19 प्रस्तुत किया है, जिसमें आबंटितियों द्वारा दिनांक 29.06.2019 तक भूखण्ड के मूल्य का भुगतान नहीं किये जाने पर 15 प्रतिशत सरचार्ज लागू होने का उल्लेख है। किन्तु उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित नहीं होता है कि अनावेदकगण ने 15 प्रतिशत छूट संबंधी स्कीम को दिनांक 29.06.2019 तक विस्तारित कर दिया था। निष्कर्षतः स्कीम के अनुसार भुगतान नहीं करने के कारण आवेदक को छूट के लिये पात्र नहीं माना जा सकता।

आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पूर्व भुगतान की गई राशि के संबंध में ब्याज देने हेतु अनावेदकगण को वर्ष 2020, 2021 में प्रेषित विभिन्न पत्रों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक ने भूखण्ड क्रमांक-ई-38 के आबंटन हेतु आवेदन प्रस्तुत करते समय भी ब्याज राशि का समायोजन किये जाने उपरांत शेष राशि की मांग करने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, जिसमें अनावेदकगण ने पूर्व भुगतान की गई राशि ब्याज देने हेतु कोई उल्लेख किया हो। अपितु अनावेदकगण ने आवेदक को पूर्व भुगतान की गई राशि का बिना ब्याज के समायोजन करने पश्चात् शेष राशि का भुगतान करने हेतु वर्ष 2020 व 2021 में सूचित किया है। प्रकरण में यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा ले-आउट परिवर्तन किये जाने के कारण पूर्व आबंटित भूखण्ड का चिन्हांकन नहीं हो पाने की वजह से आवेदक को पूर्व आबंटित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। किन्तु यह

भी उल्लेखनीय है कि अनावेदकगण ने आवेदक को पूर्व आबंटित भूखण्ड संबंधी ले-आउट में परिवर्तन होने के कारण भूखण्ड का क्षेत्रफल छोटा होने की वजह से आवेदक को उसके द्वारा चयनित भूखण्ड आबंटित कर दिया है। चूँकि आवेदक को आबंटित नवीन भूखण्ड का क्षेत्रफल पूर्व आबंटित भूखण्ड से अधिक है, तो यह स्वभाविक है कि उक्त भूखण्ड का मूल्य भी अधिक होगा। उभय पक्षों के मध्य पूर्व भुगतान की गई राशि पर ब्याज देने के संबंध में यदि कोई सहमति हुई हो, तो इसे प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। सामान्यतः किसी भी आबंटिती को सौदे अनुसार राशि का भुगतान करना होता है, जो आवेदक को भी करना चाहिये। किन्तु आवेदक ने राशि का भुगतान नहीं करते हुये ब्याज व छूट की मांग की है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही लंबित है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनो ही पक्ष उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विलंब हेतु दोनो पक्ष उत्तरदायी है। चूँकि आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रेषित मांग पत्र के अनुसार रूपये 8,58,844/- का भुगतान नहीं किया है और साथ ही अनावेदकगण ने भी पूर्व आबंटित भूखण्ड के आधिपत्य में विलंब किया है। इसलिये दोनो ही पक्ष एक-दूसरे से कोई ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं। किन्तु आवेदक उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान करने पर नियमानुसार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत नवीन आबंटित भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है। अतः उक्त संबंध में दोनो पक्षों को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - आवेदक, दो माह के भीतर अनावेदकगण को शेष राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण भी राशि प्राप्त होने के दो माह के भीतर नियमानुसार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष