



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01719

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती दिलशाद कौशर, पति—श्री अमीनुद्दीन,  
निवासी—मासूम शाह दरगार के बाजू,  
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,  
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—27 / 07 / 2022)

आवेदिका श्रीमती दिलशाद कौशर, पति—श्री अमीनुद्दीन, निवासी—मासूम शाह दरगार के बाजू, 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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” योजना के अंतर्गत सेक्टर-4 में 2बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-713, ब्लॉक-एफ को निर्धारित रीति से आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत विक्रय मूल्य रूपये 8,00,000/- अनुमानित में पत्र दिनांक 09.03.2018 के माध्यम से आबंटित कराया है। आवेदिका के अनुसार आबंटन पत्र में सौदे राशि का भुगतान किशतों में दिनांक 10.07.2020 तक किये जाने एवं वास्तविक मूल्य, टैक्स तथा रखरखाव की राशि सहित अंतिम किशत का भुगतान पृथक से सूचना दिये जाने पर किया जाना उल्लेखित है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत उसने ऋण लेकर किशतों में दिनांक 10.07.2020 के पूर्व रूपये 8,00,000/- का भुगतान कर दिया है। किन्तु अनावेदक ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत क्रय किये गये

प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य आज दिनांक तक प्रदाय नहीं किया है। जबकि आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कंडिका-29 के अनुसार अनावेदक को तीन वर्ष अर्थात् मार्च, 2021 तक आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका ने अनावेदक के उक्त कृत्य के कारण मकान किराये व ऋण की किश्त के रूप में दोहरा आर्थिक भार पड़ने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को प्रश्नाधीन प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा विलंबित अवधि हेतु राशि 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 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 उसने आवेदिका को पत्र दिनांक 09.03.2018 के माध्यम से "कमल विहार" योजनान्तर्गत सेक्टर-4 में 2बी. एच.के. प्लैट क्रमांक-713, ब्लॉक-एफ अनुमानित मूल्य रूपये 8,00,000/- (जी. एस.टी. राशि पृथक) आबंटित किया था, जिसके एवज में आवेदिका ने किश्तों में रूपये 8,00,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कंडिका-29 में प्लैट का आधिपत्य तीन वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना उल्लेखित है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित न्यायालयीन प्रकरणों के संस्थित होने, देश व प्रदेश में चुनाव होने तथा वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण स्ववित्तीय योजना में आबंटितियों से समय पर राशि प्राप्त नहीं की वजह से प्रोजेक्ट में विलंब हुआ है, जो अनावेदक के नियंत्रण से परे है। उपरोक्त कारणों से विलंब होने का लेख करते हुये अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट के फिनिशिंग स्तर पर होने के कारण पूर्ण होने में छह माह का संभावित समय लगने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने आबंटन पत्र के अनुरूप अंतिम किश्त का भी भुगतान नहीं किया है, जिसकी सूचना अनावेदक कार्यालय को आवेदिका को पृथक से प्रदान करनी है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के स्वीकार किये जाने योग्य नहीं किये जाने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार 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 प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन फ्लैट 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" योजना अंतर्गत सेक्टर-4 में 2बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-713 को निर्धारित रीति से आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत विक्रय मूल्य रूपये 8,00,000/- में पत्र दिनांक 09.03.2018 के माध्यम से आबंटित किया गया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने किश्तों में दिनांक 10.07.2020 के पूर्व राशि रूपये 8,00,000/- का भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कंडिका-29 का उल्लेख करते हुये अनावेदक द्वारा तीन वर्ष के भीतर निर्माण पूर्ण किया जाना निर्धारित होने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में उपरोक्त नियम अनुसार फ्लैट का आधिपत्य तीन वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिये जाने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका को वास्तविक मूल्य से अंतर की राशि, रखरखाव शुल्क तथा टैक्स की राशि का भुगतान पृथक से सूचित किये जाने पर करना है, जो अभी शेष है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य में विलंब होना स्वीकार करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट 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 अनावेदक के नियंत्रण से परे सद्भाविक विलंब बताया है। साथ ही अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य फिनिशिंग स्तर पर होने का लेख करते हुये कार्य पूर्ण होने में छह माह का संभावित समय लगने का उल्लेख भी किया है। अनावेदक के उक्त कथन के संबंध में आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा उपरोक्त कारणों से विलंब होने की सूचना आवेदिका को नहीं दी गई है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदे के संबंध में जारी ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 19.04.2018 में किश्तों का विवरण है तथा उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित है कि आवेदिका को 11वीं किश्त के भुगतान की सूचना पृथक से दी जावेगी। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा अंतिम किश्त के बारे में सूचित नहीं किया गया है, जिसके कारण उक्त किश्त का

भुगतान लंबित है। अर्थात् प्रकरण में ना तो आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान हुआ है और ना ही अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट कमल विहार योजना से संबंधित प्रस्तुत अन्य शिकायतों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय/माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल में संस्थित होने तथा उक्त प्रकरणों में स्थगन आदेश होने के कारण प्रश्नाधीन 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 स्ववित्तीय योजनांतर्गत आबंटितियों से समय पर राशि नहीं प्राप्त नहीं होने की वजह से विकास कार्य की गति विपरीत रूप से प्रभावित होने का लेख किया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन 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। इस प्रकार उपरोक्त उल्लेखित कारणों से अनावेदक द्वारा किये गये सद्भाविक विलंब के संबंध में कोई गणना किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि 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 को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। चूँकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट को फिनिशिंग स्तर पर बताते हुये निर्माण कार्य पूर्ण होने में छह माह का संभावित समय लगने का उल्लेख किया है। अतः अनावेदक को आदेश दिनांक से छह माह के भीतर नियमानुसार शेष राशि प्राप्त कर विधिवत् आधिपत्य सौंपे जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि आवेदिका द्वारा शेष राशि (जी.एस.टी., रखरखाव शुल्क व वास्तविक मूल्य के आधार पर अंतर की राशि) का छह माह के भीतर भुगतान किये जाने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आवेदिका को दिनांक 27.01.2023 तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 अनुसार तत्समय प्रचलित "भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत की दर" से भुगतान की गई राशि पर दिनांक 27.01.2023 से विलंबित अवधि तक ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार होगी। उपरोक्त उल्लेखित अनुतोष

के अतिरिक्त आवेदिका, 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, छह माह के भीतर दिनांक 27.01.2023 तक आवेदिका द्वारा अंतिम राशि का भुगतान प्राप्त कर आवेदिका को प्रश्नधीन प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदिका भी छह माह के भीतर शेष राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि आवेदिका द्वारा शेष राशि (जी.एस.टी, रखरखाव शुल्क व वास्तविक मूल्य के आधार पर अंतर की राशि) का छह माह के भीतर भुगतान किये जाने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आवेदिका को दिनांक 27.01.2023 तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो अनावेदक, आवेदिका को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 अनुसार तत्समय प्रचलित “भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत की दर” से भुगतान की गई राशि पर दिनांक 27.01.2023 से विलंबित अवधि तक ब्याज राशि का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष