



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01796

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री विकास शर्मा, पिता—श्री सी.एल. शर्मा,
निवासी—डी-117/ए, सेक्टर-1,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

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—07/12/2022)

आवेदक श्री विकास शर्मा, पिता—श्री सी.एल. शर्मा, निवासी—डी-117/ए, सेक्टर-1, देवेन्द्र नगर, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” योजना रायपुर में व्यवसायिक प्रयोजन हेतु सेक्टर-5 में भूखण्ड क्रमांक—सी-76, क्षेत्रफल 645.83 वर्गफीट को रूपये 9,50,662/- में क्रय करने का सौदा किया। आवेदक के अनुसार उसने संपूर्ण राशि का भुगतान पी.एन.बी. फाईनेंस से ऋण लेकर अनावेदक को दिनांक 31.07.2022 कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है पश्चात् सरचार्ज के रूप में रूपये 95,920/- की मांग की जा रही है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा बैंक के संबंध में त्रिपक्षीय प्रमाण-पत्र प्रदान करने में 5 से 6 माह का विलंब किया गया है और कोविड-19 के कारण ही राशि का भुगतान करने में विलंब हुआ है। आवेदक ने अनावेदक से अनेकों बार संपर्क कर सरचार्ज में छूट प्रदान कर रजिस्ट्री की कार्यवाही करने हेतु निवेदन किया है। परन्तु

अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई समुचित कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक ने अनावेदक को सरचार्ज की राशि में छूट प्रदान कर रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये 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 प्रारंभिक आपत्ति तथा जवाब यह लेख किया है कि उसने श्रीमती रूपाली शर्मा को "कमल विहार" योजना क्रमांक-4 के सेक्टर-5 में भूखण्ड क्रमांक-सी-76, क्षेत्रफल 645.83 वर्गफीट को दिनांक 11.12.2019 को आबंटित किया था। अनावेदक ने उक्तानुसार भूखण्ड के संबंध में आवेदक को शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होने का उल्लेख करते हुये वर्तमान शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रुपये 9,50,667/- है, जिसे आबंटिती ने पी.एन.बी. फाईनेंस के माध्यम से राशि प्राप्त कर भुगतान किया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन सौदे हेतु संपूर्ण राशि का भुगतान निर्धारित दिनांक 10.11.2020 तक किया जाना था। परन्तु आबंटिती ने संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 30.07.2021 को 8 माह के विलंब से किया है। अनावेदक ने श्रीमती रूपाली शर्मा को पत्र दिनांक 08.03.2021 के माध्यम से राशि भुगतान के संबंध में सूचित किये जाने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि यदि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण लगाये गये लॉकडाउन की अवधि की गणना भी की जाये, तो छ.ग. शासन द्वारा अक्टूबर, 2020 में प्रथम लॉकडाउन हटाया गया था। अर्थात् श्रीमती रूपाली शर्मा के पास उक्त राशि भुगतान करने हेतु समुचित समय था; इसके बावजूद भी आबंटिती ने भुगतान करने में विलंब किया है, जिसमें नियमानुसार सरचार्ज रुपये 95,920/- लगाते हुये आबंटिती को पत्र दिनांक 05.07.2022 के माध्यम से मय जी.एस.टी. उक्त राशि का भुगतान करने हेतु सूचित किये जाने का लेख अनावेदक ने किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आबंटिती द्वारा संपूर्ण राशि के भुगतान उपरांत ही रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण की जा सकती है। अनावेदक ने समुचित पक्षकार के द्वारा वर्तमान शिकायत प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण वर्तमान सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने तथा आवेदक को शेष 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। आवेदक 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक की पत्नि श्रीमती रूपाली शर्मा ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार" योजना क्रमांक-4 रायपुर में सेक्टर-5 में भूखण्ड क्रमांक-सी-76 को मूल्य रूपये 9,50,662/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था। यह भी प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा श्रीमती शर्मा को प्रश्नाधीन भूखण्ड आबंटित किया गया है। आवेदक के अनुसार वह विवादित भूखण्ड के पेटे में संपूर्ण भुगतान कर चुका है। आवेदक ने वर्तमान आवेदन, अनावेदक द्वारा मांगे गये सरचार्ज/ब्याज में छूट दिलाये जाने की राहत चाही है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक की पत्नि के नाम पर आबंटन करने व उनकी पत्नि के साथ पत्राचार करने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा बिना किसी अधिकारिता के शिकायत प्रस्तुत करने की आपत्ति की है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का आबंटन आवेदक की पत्नि श्रीमती रूपाली शर्मा के नाम पर हुआ है। लेकिन आवेदक ने सुनवाई के दौरान श्रीमती रूपाली शर्मा द्वारा उसे अधिकृत किये जाने के संबंध में पत्र प्रस्तुत कर दिया है। ऐसी परिस्थिति में न्यायहित में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक की पत्नि श्रीमती रूपाली शर्मा के नाम पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सेक्टर-5 में भूखण्ड क्रमांक-सी-76 को रूपये 9,50,665/- में आबंटित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक की पत्नि ने प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने प्रतिफल की राशि विलंब से प्राप्त होने के कारण सरचार्ज की मांग की है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आबंटन पत्र दिनांक 11.12.2019 के अनुसार आवेदक की पत्नि को दिनांक 10.11.2020 तक संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करना था। लेकिन यह स्वीकृत व प्रमाणित तथ्य है कि

आवेदक की पत्नि ने 8 माह के विलंब से दिनांक 30.07.2021 को संपूर्ण भुगतान किया है। अनावेदक ने आवेदक की पत्नि द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण ही सरचार्ज की राशि अधिरोपित करते हुये उक्त राशि की मांग की है। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदक द्वारा ऋण के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने में विलंब किये जाने तथा कोविड-19 के कारण भुगतान करने में विलंब होने का लेख किया है। लेकिन आवेदक ने अनावेदक द्वारा पत्र प्रदान करने में अनावश्यक विलंब किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार यदि कोविड-19 को ध्यान में रखते हुये भी विचार किया जाये, तो प्रतिफल के भुगतान हेतु निर्धारित तिथि पर प्रदेश में कोई लॉकडाउन नहीं था, जिसका उल्लेख अनावेदक ने भी अपने जवाब में किया है। ऐसी परिस्थिति में जब सौदे के निर्धारित प्रतिफल की प्राप्ति में विलंब होने पर अनावेदक द्वारा सरचार्ज लिया जा रहा है, तो इसे अनुसूचित नहीं माना जा सकता। इसलिये उक्त संबंध में कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष