



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01957

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विवेक कुमार साहू, पिता—श्री मोहन लाल साहू,
निवासी—डेजी—220, बी—ब्लॉक, तालपुरी,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

प्रबंधक (परियोजना),
नवा रायपुर विकास प्राधिकरण,
पता—नार्थ ब्लॉक, पर्यावास भवन, सेक्टर—19, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री असीम कुमार सिंह, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अविनाश सिंह, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सी.बी.डी. टॉवर”, नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000570

आदेश

(दिनांक—15 / 12 / 2023)

आवेदक श्री विवेक कुमार साहू, पिता—श्री मोहन लाल साहू, निवासी—डेजी—220, बी—ब्लॉक, तालपुरी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक प्रबंधक (परियोजना), नवा रायपुर विकास प्राधिकरण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक द्वारा जारी लोक विज्ञापन से आर्कषित होकर सेक्टर—31 रिटेल कॉम्प्लेक्स में दुकान क्रमांक—E9B-007 कारपेट एरिया 94.5 वर्गफीट अपसेट मूल्य 10,500/- रूपये प्रति वर्गफीट की दर से क्रय हेतु फार्म भरकर दिनांक 17.05.2018 को ऑनलाईन अपलोड किया गया। जिस पर दिनांक 31.08.2018 को अनावेदक द्वारा प्रीमियम

राशि 9,97,500/- रूपये पर उक्त दुकान आवेदक को आंबटित किया गया। आवेदक द्वारा दुकान के मूल्य को किश्त में जमा करने हेतु पेमेंट प्लॉन 03, 02 वर्ष पेमेंट प्लॉन का चयन किया गया अर्थात् दिनांक 31.08.2020 को आवेदक को कुल राशि 11,01,398/- रूपये देना था, जिसे समय पर अदा नहीं करने के कारण आवेदक से 4 प्रतिशत सचार्ज 1,98,768/- रूपये की गणना कर आवेदक से 13,00,166/- रूपये अधिक लिया गया। जिसे आवेदक द्वारा दिनांक 22.12.2022 तक जमा कर दिया गया है। संपूर्ण राशि जमा करने के उपरांत अनावेदक द्वारा आवेदक को लीज एग्रीमेंट एवं रजिस्ट्री हेतु बार-बार समय दिया जाता रहा, किंतु रजिस्ट्री नहीं की गई, अस्तु आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई कि आवेदक को 5 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति दिलाई जाए। अधिक ली गई राशि 1,98,798/- रूपये आवेदक को वापिस की जाए एवं आवेदक द्वारा जमा की गई राशि पर प्रचलित ब्याज दर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलवाया जाए। अनावेदक को तत्काल रजिस्ट्री कराने का प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिया जाए।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें अनावेदक के लोक विज्ञापन के आधार पर आवेदक द्वारा आवेदन करने, आवेदक को प्रश्नगत दुकान अनावेदक द्वारा आंबटित करने, आवेदक द्वारा पेमेंट प्लॉन-03 स्वीकार करने अनावेदक द्वारा आवेदक के व्यतिक्रम किये जाने पर 1,98,768/- रूपये 4 प्रतिशत पीनल सरचार्ज लिये जाने का तर्क स्वीकार किया गया है, अनावेदक द्वारा जवाब में यह कथन किया गया है, कि रिटेल कॉम्प्लेक्स सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रीक्ट के क्रियान्वयन हेतु अनावेदक यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से ऋण लिया गया था। जिसके चूककर्ता होने के कारण बैंक द्वारा भू-संपदा का सांकेतिक आधिपत्य ले लिया गया है, अतः अनावेदक के समक्ष आवेदक के साथ लीज अनुबंध करने एवं रजिस्ट्री विलेख करने में व्यावधानिक कठिनाई है जिसके लिये अनावेदक द्वारा बैंक से निरंतर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है। अनावेदक की मंशा लीज विलेख निष्पादन एवं आवेदक को आधिपत्य प्रदान करने का है, इसके लिये अनावेदक को समय की आवश्यकता है, समय प्रदान किया जाए। चूंकि बैंक द्वारा सांकेतिक आधिपत्य लिया जा चुका है, अतः अनावेदक द्वारा लीज डीड निष्पादित किया जाना संभव नहीं है, अस्तु आवेदन निरस्त किया जाए।

दिनांक 08.11.2023 को अनावेदक के अभिभाषक द्वारा आवेदक को राशि वापस लौटाने/आधिपत्य सौपने के संबंध में वस्तुस्थिति की जानकारी देने समय चाहा गया। प्रकरण के सौहार्द्रपूर्ण निराकरण हेतु अवसर प्रदान किया गया। नियत तिथी दिनांक 04.12.2023 को अनावेदक द्वारा कोई समाधान कारक प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। उभय पक्ष द्वारा तर्क में आवेदन एवं जवाब के तथ्यों को दोहराया गया।

4. प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन एवं दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। सेक्टर-21 स्थित रिटेल कॉम्प्लेक्स में दुकान क्रमांक-E9B-007 कारपेट एरिया 94.5 लोक विज्ञापन से आवेदक के आवेदन पर अनावेदक द्वारा दिनांक 31.08.2018 को 9,97,500/- रुपये प्रीमियम पर आंबटित किया गया। आवेदक द्वारा पेमेंट प्लॉन 03 स्वेच्छा से चयन किया गया। दो वर्ष के भीतर आवेदक को 11,01,398 रुपये जमा करना था, जिसे समय-सीमा पर जमा नहीं करने के कारण अनावेदक द्वारा 4 प्रतिशत की राशि से सरचार्ज 1,98,768/- रुपये लिया गया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा दिनांक 22.12.2022 को कुल राशि 13,00,166/- रुपये प्राप्त किया गया है। किंतु आज दिनांक तक लीज एग्रीमेंट एवं रजिस्ट्री नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि ऋणदाता बैंक यूनियन बैंक ऑफ इंडिया का चूककर्ता होने के कारण बैंक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का सांकेतिक आधिपत्य लिया जा चुका है, अस्तु बिना बैंक के अनापत्ति दिए अनावेदक द्वारा लीज डीड एवं रजिस्ट्री विलेख का निष्पादन नहीं किया जा सकता है।

आवेदक द्वारा 5 लाख रुपये क्षतिपूर्ति सचार्ज राशि 1,98,798/- रुपये की वापसी एवं जमा राशि पर 18 प्रतिशत ब्याज दर से राशि भुगतान की याचना की गई है। अनावेदक एक लोक प्राधिकरण है, जिसे उनके अपने बनाए नियम के अनुसार चलना आवश्यक है, आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा पेमेंट प्लॉन 3 स्वेच्छा से चयन किया गया था, जिसके अनुसार दिनांक 31.08.2020 को कुल राशि 11,01,398/- रुपये दिनांक 31.08.2020 तक भुगतान कर देना था। किंतु आवेदक द्वारा समय सीमा पर राशि जमा नहीं की जा सकी। अतः अनावेदक द्वारा 4 प्रतिशत की दर से 1,98,768/- रुपये अधिक लिया गया है, जो उसके द्वारा दिनांक 22.12.2022 को भुगतान किया जा चुका है, चूँकि आवेदक की चूक से किश्त समय पर जमा नहीं किया जा सका इसलिये 4 प्रतिशत सरचार्ज लिया जाना नियमानुसार उचित है, अतः सरचार्ज की राशि 1,98,768 रुपये वापसी की माँग उचित एवं ग्राह्य योग्य नहीं है, 5 लाख रुपये क्षतिपूर्ति की माँग आवेदक द्वारा उचित फोरम में नहीं किया गया है, अतः विचारण योग्य नहीं है। लीज डीड एवं रजिस्ट्री विलेख का निष्पादन लागत राशि प्राप्त होने के उपरांत कर

दिया जाना था जिसमें अनावेदक असफल रहा एवं निरंतर असफल है अतः अनावेदक संप्रवर्तक होने व आवेदक, अनावेदक के प्रोजेक्ट में आबंटिती होने के कारण अधिनियम की धारा-18 (1)(क) के अंतर्गत अधिनियम की धारा- 18(1)(ख) एवं नियम-17 के अनुसार ब्याज भुगतान करने का भागी है। तर्क के दौरान आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट से बाहर होने एवं भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने मतव्य व्यक्त किया गया। चूँकि अंतिम किश्त की राशि आवेदक द्वारा दिनांक 22.12.2022 को जमा किया जाना स्वीकार किया गया है। अतः लीज डीड एवं रजिस्ट्री निष्पादन की समय-सीमा दिसम्बर, 2022 के अंत से प्रारंभ होती है। उक्त अवधि के पश्चात् विलंब के लिये आवेदक, अनावेदक से जमा राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

5. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक, आवेदक को भुगतान की गई राशि 11,01,398/- रुपये मय ब्याज अधिनियम की धारा- 18(1) (ख) एवं नियम-17 के अनुसार भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.70 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज राशि 1,17,850/- रुपये अर्थात् कुल राशि 12,19,248/- रुपये दो माह के भीतर वापस की जाए।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष