



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02427

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री योगेश अग्रवाल, पिता—श्री ध्रुवनारायण अग्रवाल,
निवासी—अमीनपारा, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राकेश मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—31 / 07 / 2024)

आवेदक श्री योगेश अग्रवाल, पिता—श्री ध्रुवनारायण अग्रवाल, निवासी—अमीनपारा, पुरानी बस्ती, रायपुर (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 के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक के नगर विकास योजना के अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की योजना—04, “कमल विहार सेक्टर—13” में एल.आई.जी. 3बी.एच.के. आवासीय फ्लैट को रुपये 19,11,000/- के विरुद्ध रुपये 17,35,189/- का भुगतान करने के बावजूद फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा दिनांक 24.03.2022 को एल.आई.जी. 3बी.एच.के. आबंटन आदेश आवेदक के नाम से जारी किया गया है, जिसमें स्पष्ट उल्लेख है कि कुल रुपये 15,44,089/- को पांच किशतों में निर्धारित तिथियों में भुगतान करने का शर्त आबंटन आदेश में उल्लेखित है। उक्त आबंटन आदेश की कंडिका—3 में यह भी अंकित है कि फ्लैट का आधिपत्य, आबंटन आदेश से 24 माह अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जायेगा। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य

नहीं सौंपा गया है, इसलिये आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित संपूर्ण राशि वापस करने हेतु अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया, जिसके प्रत्युत्तर में अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है और ना ही कोई भी राशि आवेदक को वापस किया गया है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि भुगतान की गई राशि 17,35,189/- पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर से भुगतान दिनांक तक दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय एवं क्षतिपूर्ति राशि रूपये 10,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि इस कथन से झूठा एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि आवेदक को शिकायत पेश करने की आवश्यकता हुई। इस कथन से भी झूठा एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि न केवल अनावेदक द्वारा फ्लैट का आधिपत्य देना दूर तक संभवतः नहीं दिया जा सकता, अपितु निर्माण कार्य भी प्रारंभ नहीं हुआ है, इसलिये कुल जमा राशि को 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर सहित संपूर्ण वाद व्यय आवेदक को वापस किया जाना है। वास्तविकता यह है कि आवेदक अंतिम किश्त का भुगतान आबंटन पत्र के अनुसार कुल राशि का 10 प्रतिशत राशि एवं फ्लैट की वास्तविक मूल्य 7.5 प्रतिशत राशि रखरखाव शुल्क की मद में जमा कर प्राप्त कर सकता है। आबंटन पत्र में स्पष्ट उल्लेख है कि धरोहर राशि फ्लैट के मूल्य में समायोजित की जावेगी। निविदा स्वीकृत होने के पश्चात् जमा धरोहर राशि वापस चाहने पर धरोहर राशि प्राधिकरण कोष में राजसात कर ली जावेगी। यदि किश्त की राशि भी जमा है, तो उक्त फ्लैट के विक्रय/आबंटन पश्चात् किश्त की राशि प्राधिकरण को प्राप्त होने के पश्चात् ही राशि बिना जी.एस.टी और बिना ब्याज के वापस की जायेगी। उपरोक्त अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के कार्यालय में वर्तमान तक रूपये 17,35,089/- का भुगतान किया गया है, जिसमें उसके द्वारा रकम वापस मांगे जाने पर रक्त रकम में से रूपये 1,90,000/- राजसात कर शेष रकम आवेदक को लौटायी जा सकती है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को किसी प्रकार से अंतिम राहत पाने का अधिकार नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस करने का निवेदन किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि उपरोक्त फ्लैटों का कार्य प्रगति पर है एवं अनावेदक द्वारा दिनांक 24.07.2023 को मेसर्स दुबे गोयल एंड कंपनी को 288 लीग टाईप के यूनिट्स का कार्य दिया गया है,

जिसके उपरांत वर्तमान में जी+3 संरचना का निर्माण पूर्ण हो चुका है। उपरोक्त पत्र अनुसार कार्य दिनांक 24.10.2025 तक पूर्ण होने की प्रबल संभावना है। उपरोक्त योजना एक स्ववित्तीय योजना है, जो कि लो इनकम ग्रुप के व्यक्तियों के लिये है। उपरोक्त योजना में पूर्व में यह प्रावधान है कि बुकिंग के 60 प्रतिशत के उपरांत ही टेंडर का प्रावधान था, परन्तु वर्तमान में बोर्ड के निर्णय के अनुसार उपरोक्त वर्णित प्रावधान को हटाया दिया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को निरस्त करने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को वापस प्राप्त करना चाहता है, तो आबंटन पत्र के अनुसार निविदा स्वीकृत होने के पश्चात् जमा धरोहर राशि प्राधिकरण कोष में राजसात के पश्चात् शेष राशि बिना ब्याज वापस किये जाने हेतु आवेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या अनावेदक, आवेदक को समय पर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है? इसके लिये किसकी और कितनी जिम्मेदारी है?
 4. क्या आवेदक आबंटन की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि कमल विहार योजना, सेक्टर-13 एक आवासीय भू-संपदा परियोजना है, जो कि छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA190618000236 द्वारा पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है, उक्त भू-संपदा परियोजना में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा ब्लॉक ए में फ्लैट नं.-104 आवेदिका को आबंटित किया गया है, अतः आवेदक भू-संपदा परियोजना में आबंटिती है। आवेदिका के कथनानुसार उक्त भू-संपदा परियोजना की लागत 17,35,189/- रुपये भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, जबकि अनावेदक द्वारा इसे अस्वीकार किया गया है, आवेदक के कथनानुसार भू-संपदा ईकाई के आबंटन दिनांक 24.03.2022 से दो वर्ष के भीतर आवेदक को फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर अनावेदक द्वारा उपलब्ध करा दिया जाना था, किंतु आज दिनांक तक फ्लैट का निर्माण अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है न ही आवेदक को आधिपत्य प्रदान किया गया है, अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है। स्पष्ट है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा के प्रतिफल भुगतान एवं

आधिपत्य को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 के अधीन आवेदक के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि प्राधिकरण को उभय पक्ष के मध्य विवाद विचारण एवं निराकरण का अधिनियम के अधीन क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा परियोजना में फ्लैट क्रमांक-104 आवेदक को आबंटित किया गया है, जिसका प्रतिफल आवेदक द्वारा 17,35,189/- रुपये भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, यद्यपि अनावेदक का जवाब है कि पूर्ण प्रतिफल भुगतान नहीं किया गया है, किंतु अनावेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण पूर्ण किया जाकर आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब में स्वीकार किया गया है कि फ्लैटों का कार्य प्रगति पर है, जिसमें संरचना का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और दिनांक 24.10.2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण होने की संभावना है। जवाब से स्पष्ट है कि फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है और अनावेदक द्वारा आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है न ही अनावेदक आवेदक को तत्काल आधिपत्य प्रदान करने की स्थिति में है। स्पष्ट है कि शिकायत का कारण निरंतर जारी है एवं बना हुआ है, जीवित है। अतः आवेदन के निराकरण के समय-सीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा आवेदन को काल सीमा के अंदर मान्य किया जाता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा आवेदन का अवलोकन किया गया, जिसमें अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा को आवेदक को दिनांक 24.03.2022 को आबंटित किया गया, आवेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा दिनांक 11.08.2023 तक लागत 17,35,189/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, 1,91,100/- रुपये पंजीयन राशि दिनांक 18.05.2022 को जमा कराई गई, तदुपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 16.09.2022 को भुगतान किया गया था।

Serial Number	Date	Amount
1	18.05.2022	1,91,100/-
2	16.09.2022	4,82,528/
3	22.11.2022	4,82,528/
4	22.02.2023	1,93,011/
5	24.05.2023	1,93,011/
6	22.08.2023	1,93,011/
	Total	17,35,189/-

उक्त भुगतान अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया, यद्यपि अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है, कि आबंटन आदेश में यह स्पष्ट लेख किया गया है, कि 19,11,000/- रुपये भू-संपदा की अनुमानित मूल्य प्रदर्शित किया

गया है तथा उक्त आबंटन आदेश में यह स्पष्ट लेख किया गया है कि 19,11,000/- रुपये 05 किश्त में भुगतान किया जाना था तथा अंतिम किश्त की कुल राशि का 10 प्रतिशत वास्तविक मूल्य के साथ जी.एस.टी. व अनुरक्षण लागत 7.5 प्रतिशत की दर से वास्तविक मूल्य के विरुद्ध भुगतान करना था। किंतु अनावेदक द्वारा अपने कथन के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष यह स्पष्ट नहीं किया गया है, कि उनके अनुसार भू-संपदा की वास्तविक लागत कितनी है? यह भी आबंटन आदेश में लिखा है, कि राशि जमा करने की सूचना आबंटिती को पृथक से दी जायेगी, किंतु कितनी राशि आवेदक द्वारा जमा की जानी है, यह सूचित करने का कोई दस्तावेज अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, न ही इस संबंध में कोई कथन किया गया है, कि आवेदक को उनके द्वारा इस संबंध में कोई सूचना प्रदान की है, स्पष्ट है कि अनावेदक अपने कर्तव्यों का पालन करने में विमुख एवं असफल रहा है।

अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश में यह उल्लेख किया गया है कि आबंटन आदेश के दो वर्ष के भीतर फ्लैट का निर्माण कर आवेदक को आधिपत्य उपलब्ध कराया जायेगा। आवासीय भू-संपदा का प्रतिफल लेकर आबंटिती को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश के नियम व शर्त का अनुपालन नहीं किया गया है।

प्रश्नगत भू-संपदा परियोजना प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत भू-संपदा परियोजना है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-13 का प्रावधान निम्नानुसार है:—“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना—(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ, वे तारीखें, जिन तक और वह रीति, जिसमें, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं, और वह तारीख, जिसको अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ, जो विहित की जाए, विनिर्दिष्ट की जाएगी।”

उक्त प्रावधान के प्रकाश में अनावेदक द्वारा यह आलम्बन नहीं लिया जा सकता है, कि आबंटन आदेश में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किये

जाने की समय—सीमा आबंटन आदेश से 24 माह अथवा दिनांक 24.03.2024 तक आवेदक को आधिपत्य प्रदान करना था। अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। किंतु अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट है कि निर्माण कार्य अभी पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदक के प्लैट का निर्माण कार्य प्रगति पर है और दिनांक 24.10.2025 को प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा सकता है। स्पष्ट है कि निर्माण कार्य अभी भी पूर्ण नहीं हुआ है, अतः स्पष्ट है कि अनावेदक आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है और इसके लिये पूर्णरूपेण अनावेदक का दायित्व ठहरता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि समय—सीमा में अनावेदक निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को भू—संपदा का आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है अतः अनावेदक द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-18(1)(क) के अधीन विलंब के लिये ब्याज भुगतान का दायी है। भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1) (क), नियम-17 के अधीन यह प्रावधान है, कि संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को भारतीय स्टेट बैंक के ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत +2% होगी।

क्षतिपूर्ति हेतु आवेदक द्वारा प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-71 के अधीन पृथक से परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक को भुगतान किये गये प्रतिफल 17,35,189/- रूपये पर दिनांक 24.03.2024 से दिनांक 30.09.2024 अर्थात् 06 माह के लिये 10.85 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर 94,134/- रूपये का भुगतान दो माह के भीतर करें।
 2. अनावेदक प्रश्नाधीन भू—संपदा प्लैट क्रमांक-104 ब्लॉक-ए, सेक्टर-13 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को दिनांक 30.09.2024 तक आधिपत्य प्रदान करें।
 3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है, कि भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण संप्रवर्तक रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य कार्यपालन अधिकारी के विरुद्ध स्वप्रेरित प्रकरण दर्ज करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष