



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02529

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री रितेश सोनी, पिता—श्री अमृत लाल सोनी,  
निवासी—एम.आई.जी.—45, सेक्टर—04,  
डी.डी.यू. नगर, जिला—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 अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236  
आदेश  
(दिनांक—16/10/2024)

आवेदक श्री रितेश सोनी, पिता—श्री अमृत लाल सोनी, निवासी—एम. आई.जी.—45, सेक्टर—04, डी.डी.यू. नगर, जिला—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 द्वारा दिनांक 05.10.2018 के आबंटन पत्र के संदर्भ के साथ फ्लैट का आबंटन प्रमाणित सूची में आवेदक का नाम रखा गया है, जिसमें फ्लैट की कीमत रुपये 10,97,000/- उल्लेखित है। अनावेदक द्वारा पंजीयन राशि रुपये 20,000/- के प्रारंभिक भुगतान के साथ लॉटरी द्वारा दिनांक 17.09.2018 को आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा दिये गये समय सारणी अनुसार फ्लैट की पूरी कीमत जी.एस. टी. सहित आवेदक द्वारा 10 किशतों में दिनांक 23.06.2021 तक भुगतान कर दिया गया है। कोविड—19 वैश्विक महामारी के कारण समय सारणी के अनुसार अंतिम 04 किशतों का भुगतान करने में विलंब हुआ है।

| भुगतान            | दिनांक     | राशि                |
|-------------------|------------|---------------------|
| प्रथम भुगतान      | 14.08.2018 | 20,000 /—           |
| द्वितीय भुगतान    | 15.11.2018 | 1,13,400 /—         |
| तृतीय भुगतान      | 18.02.2019 | 1,13,400 /—         |
| चतुर्थ भुगतान     | 20.05.2019 | 1,13,400 /—         |
| पंचम भुगतान       | 19.08.2019 | 1,06,050 /—         |
| षष्ठम भुगतान      | 19.11.2019 | 1,06,050 /—         |
| सप्तम भुगतान      | 18.02.2020 | 1,06,050 /—         |
| अष्ठम भुगतान      | 28.01.2021 | 1,05,000 /—         |
| नवम भुगतान        | 23.06.2021 | 1,06,050 /—         |
| दशम भुगतान        | 23.06.2021 | 2,12,100 /—         |
| <b>कुल भुगतान</b> |            | <b>11,01,500 /—</b> |

अनावेदक कार्यालय को नियमित रूप से भुगतान किये जाने तथा फ्लैट के आधिपत्य के बारे में पूछताछ करने पर कार्य पूर्ण होने तथा फ्लैट के आधिपत्य के संबंध में कोई ठोस जानकारी नहीं दी गई, इस कारण आवेदक के पास किराये के मकान में रहने के सिवाय कोई दूसरा विकल्प नहीं था, जिससे अतिरिक्त भार पड़ रहा है। दिनांक 24.07.2024 को अनावेदक कार्यालय द्वारा मुझे यह सूचित करते हुये संपर्क किया गया कि अनावेदक कार्यालय से अंतिम पत्र संग्रहित करना है, अनावेदक कार्यालय द्वारा रुपये 2,67,629/— का अतिरिक्त भुगतान करने की मांग किया गया। अनावेदक द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने पर 02 वर्ष 07 महीने के विलंब से आवेदक अप्रत्याशित तथा अपूरणीय वित्तीय हानि हुई है, जिससे आवेदक को आर्थिक संकट तथा मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदक द्वारा 02 वर्ष 07 माह के विलंब की अवधि के लिये भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने तथा किराये के रूप में रुपये 3,93,000/— दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा विलंब के कारण रुपये 1,10,000/— कीमत बढ़ाने तथा विलंब से भुगतान के लिये ब्याज के रूप में रुपये 44,834/— छूट प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का राहत चाहा 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 असत्य और कपटपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक अनावेदक द्वारा दिये गये समय सूची अनुसार जी.एस.टी. सहित दिनांक 23.06.2021

को 10 किशतों में फ्लैट की पूरी कीमत का भुगतान कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त यह मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है कि फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2021 के अंत तक देने का आश्वासन दिया गया था। यह भी असत्य एवं कपटपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है कि अनावेदक के कार्यालय में नियमित रूप से जाने तथा फ्लैट के आधिपत्य के बारे में जानकारी मांगने पर कार्य पूरा होने तथा फ्लैट के आधिपत्य के बारे में अनावेदक द्वारा कोई ठोस जानकारी कभी नहीं दी गई थी। यह भी मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार है कि अनावेदक की ओर से विलंब होने से, आवेदक के पास किराया के मकान में रहने के सिवाय कोई दूसरा विकल्प नहीं है, जिससे अतिरिक्त आर्थिक बोझ पड़ा है। यह मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार है कि फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में 02 वर्ष 07 माह के विलंब करने से आवेदक को प्रत्याशित तथा अपूरणीय आर्थिक नुकसान उठाना पड़ा है। आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 को देखा जाना आवश्यक है, जिसमें आवेदक यह ध्यान देने में असफल रहा है कि आबंटन पत्र में उल्लेखित फ्लैट की कीमत केवल अनुमानित कीमत थी, न कि फ्लैट की वास्तविक कीमत। इसलिये आवेदक द्वारा फ्लैट की वास्तविक कीमत रूपये 10,97,000/- होने पर दावा नहीं कर सकता है और परिणामस्वरूप फ्लैट की पूरी कीमत भुगतान करने का दावा नहीं कर सकता है। इसके अतिरिक्त आबंटन पत्र दिनांक में भुगतान के लिये निम्नलिखित सूची में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है :-

| किशत    | प्रीमियम राशि | जी.एस.टी राशि | कुल देय राशि | दिनांक     |
|---------|---------------|---------------|--------------|------------|
| प्रथम   | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.11.2018 |
| द्वितीय | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.02.2019 |
| तृतीय   | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.05.2019 |
| चतुर्थ  | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.08.2019 |
| पंचम    | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.11.2019 |
| षष्ठम   | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.02.2020 |
| सप्तम   | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.05.2020 |
| अष्ठम   | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.08.2020 |
| नवम     | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.11.2020 |
| दशम     | 1,05,000 /-   | 8,400 /-      | 1,13,400 /-  | 20.02.2021 |

अंतिम किशत की राशि रूपये 47,000/- के साथ फ्लैट के वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि तथा गुड्स सर्विस टैक्स की राशि तथा फ्लैट की वास्तविक मूल्य का 7.5 प्रतिशत रखरखाव शुल्क के मद में जमा करना होगा, अंतिम किशत की राशि में पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 20,000/- समायोजित की जायेगी। राशि जमा करने की सूचना आपको पृथक से दी जावेगी।

उपरोक्त भुगतान सूची का अनुशीलन करने से यह प्रत्यक्ष है कि रूपये 20,000/- पंजीयन राशि के अतिरिक्त रूपये 1,13,400/- (जी.एस.टी.

सहित) की प्रत्येक किश्त की 10 किश्तों में कुल रूपये 11,34,000/- भुगतान करने की आवेदक से अपेक्षा थी। परन्तु पंजीयन राशि को अपवर्जित करते हुये आवेदक द्वारा रूपये 11,34,000/- में से केवल नौ किश्त के रूप में रूपये 10,81,500/- का भुगतान किया जाना था।

| भुगतान            | दिनांक     | राशि                |
|-------------------|------------|---------------------|
| प्रथम भुगतान      | 14.08.2018 | 20,000 /-           |
| द्वितीय भुगतान    | 15.11.2018 | 1,13,400 /-         |
| तृतीय भुगतान      | 18.02.2019 | 1,13,400 /-         |
| चतुर्थ भुगतान     | 20.05.2019 | 1,13,400 /-         |
| पंचम भुगतान       | 19.08.2019 | 1,06,050 /-         |
| षष्ठम भुगतान      | 19.11.2019 | 1,06,050 /-         |
| सप्तम भुगतान      | 18.02.2020 | 1,06,050 /-         |
| अष्ठम भुगतान      | 28.01.2021 | 1,05,000 /-         |
| नवम भुगतान        | 23.06.2021 | 1,06,050 /-         |
| दशम भुगतान        | 23.06.2021 | 2,12,100 /-         |
| <b>कुल भुगतान</b> |            | <b>11,01,500 /-</b> |

उपरोक्त अनुसार निर्धारित समय पर जमा नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से सरचार्ज देय होगा तथा 02 लगाता किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापस कर दी जावेगी। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जायेगी।

जबकि विलंब करने के प्रश्नगत आरोप में अनावेदक की उक्त प्रधानमंत्री योजना एक स्व-वित्तीय योजना है, जिसका आशय निम्न आय के लोगों को आवास सुविधा का लाभ देना है, जिसके लिये आबंटितियों से समय में भुगतान करने के अपने भाग की प्रतिबद्धता पूरा करने की अपेक्षा की जाती है, जिससे तीव्र गति से कार्य पूरा हो सके। परन्तु कई कारकों चुनाव तथा वैश्विक महामारी के कारण कार्य पूर्ण होने में विलंब किया गया है, जिसके लिये अनावेदक को उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक का आवेदन खारिज किये जाने तथा आवेदक को निर्देशित किया जाये कि फ्लैट की शेष राशि का भुगतान करे एवं तत्पश्चात् आबंटन के शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार अपने स्वयं की लागत में विक्रय विलेख निष्पादित करने की प्रक्रिया प्रारंभ करे तथा आवेदक आबंटन पत्र अनुसार आबंटन निरस्त करने के पश्चात् पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती करने के पश्चात् शेष राशि वापस प्राप्त करने का हकदा 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 का 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 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि कौशिल्या माता विहार (कमल विहार) योजना 04 सेक्टर-8ए एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो रेरा में पंजीयन क्रमांक PCGRERA190618000236 के द्वारा पंजीकृत है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा प्रतिफल का भुगतान करते हुए एल. आई.जी. श्री बीएचके बुक किया गया। आवेदक कथनानुसार उसके द्वारा अनावेदक को प्रश्नगत भूसंपदा की संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है, यद्यपि अनावेदक द्वारा इससे इंकार किया गया है, कि आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भूसंपदा का आधिपत्य आवेदक को न सौंपे जाने के कारण आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 नियम 35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर विलंबित अवधि 02 वर्ष 07 माह के लिये ब्याज राशि का भुगतान आवेदक को किया जाए एवं अन्य अनुतोष प्रदान किया जाए। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। प्रश्नगत भूसंपदा के लिये उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल का लेनदेन हुआ है, आवेदक को भूसंपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है प्रतिफल भुगतान एवं आधिपत्य के संदर्भ में विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि अधिनियम के प्रावधान के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पर निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि प्रोजेक्ट ऑनगोईंग है, भू-संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है उनके द्वारा प्रतिफल का भुगतान किया गया है, अतः वाद कारण जीवित है एवं सतत् है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रकरण में आधिपत्य प्राप्त न होने के कारण समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या अनावेदक, आवेदक को समय पर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है? इसके लिये किसकी और कितनी जिम्मेदारी है? के विनिश्चयन का आधार :-** यद्यपि अनावेदक द्वारा यह कहा गया है कि फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2021 के अंत देने का आश्वासन दिया

गया था, यह सत्य नहीं है, यद्यपि प्रश्नगत भूसंपदा के लिये अनावेदक द्वारा जारी आबंटन क्रमांक 9163/17/क.वि./एलआईजी/रा.शा./2018 रायपुर दिनांक 05.10.2018 में फ्लैट की अनुमानित कीमत 10,97,000/- बताई गई है एवं 8 प्रतिशत जीएसटी का भी उल्लेख है, अंतिम देय दशम किस्त दिनांक 20.02.2021 उक्त आबंटन पत्र में दर्शाई गई है एवं प्रथम किस्त दिनांक 20.11.2018 स्पष्ट है कि 27 माह फ्लैट के निर्माण के लिये पर्याप्त होते हैं और यह समय सीमा अनावेदक द्वारा ही आवेदक को आबंटन ज्ञापन में दर्शाया गया है। अनावेदक द्वारा यह आपत्ति ली गई है कि आवेदक द्वारा बुकिंग राशि 20,000/- के अतिरिक्त 10 किशतों में 11,34,000/- का भुगतान करना था, किंतु आवेदक द्वारा बुकिंग चार्ज छोड़कर 09 किशतों में 10,81,500/- का भुगतान किया गया है, पूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, चूंकि आवेदक द्वारा भुगतान करने में व्यतिक्रम किया गया है, अतः 15 प्रतिशत की वार्षिक दर से सचार्ज आवेदक द्वारा देय होगा। जिसका भुगतान नहीं करने पर आवेदक को आधिपत्य नहीं सौंपा गया है, आवेदक द्वारा रिसीप्ट नंबर सहित 11,01,500/- भुगतान किया जाना बताया गया। किस्त भुगतान में विलंब के लिये आवेदक द्वारा वैश्विक महमारी कोविड-19 को जिम्मेदार बताया गया। कोविड महमारी के कारण आवेदक द्वारा विलंब से किस्त राशि का भुगतान किया जाना ग्राह्य योग्य है, किंतु साथ में यह अवधि अनावेदक के लिये भी छूट प्राप्ति का आधार है, क्योंकि वैश्विक महमारी कोविड-19 के दौरान निर्माण कार्य भी प्रभावित हुआ। मार्च 2020 से फरवरी, 2022 तक के अवधि में हुये विलंब के लिये दोनों में से कोई भी पक्ष उत्तरदायी नहीं है। किंतु वर्ष 2022 के पश्चात् अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि उनके द्वारा भू-संपदा का निर्माण इसलिये नहीं किया गया, क्योंकि आवेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया था, अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत फ्लैट अभी तैयार नहीं हुआ है, स्पष्ट है कि अनावेदक आधिपत्य सौंपने में हो रहे विलंब के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदक विलंब के अवधि के लिये अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदक आबंटन की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?:- वैश्विक महमारी कोविड-19 की ग्रेस अवधि मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 छोड़ दिये जाने पर अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा नवम्बर, 2023 तक निर्माण कर आवेदक को आधिपत्य प्रदान कर देना था, किंतु अभी तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल पर विलंब अवधि के लिये आवेदक ब्याज प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है, अधिनियम की धारा-18 नियम 17 के अधीन आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 11,01,500/- पर विलंब के प्रतिमाह के लिये 9,959/- ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी आवेदक है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक प्रश्नगत भू-संपदा कौशिल्या माता विहार (कमल विहार) योजना-04 सेक्टर-08ए के एल.आई.जी. 3बी.एच.के. के ब्लॉक ए में प्लैट क्रमांक-509 का आधिपत्य बिना किसी विलंब शुल्क एवं प्रभार के दो माह के भीतर आवेदक को प्रदान करें।
  2. अनावेदक आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब के लिये भुगतान की गई राशि 11,01,500/- रूपये अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर 11 माह अवधि के लिये राशि 1,09,553/- का भुगतान 45 दिवस के भीतर आवेदक को करें।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष