छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2025-02683

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री अरविंद कुमार वर्मा, पिता–श्री परमानंद वर्मा,
द्वारा–श्री हिमांशु वर्मा,
पता–मकान नं.–69/1351, गोल चौंक, रोहिणीपुरम,
डंगनिया, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

नवा रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा–महाप्रबंधक,
पता–नार्थ ब्लॉक, पर्यावरण भवन, सेक्टर–19,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्रीमती पूजा बर्मन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अविनाश सिंग, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''सी.बी.डी. टॉवर'', नवा रायपुर, अटल नगर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनाँक–06/03/2025)

आवेदक श्री अरविंद कुमार वर्मा, पिता–श्री परमानंद वर्मा, द्वारा–श्री हिमांशु वर्मा, निवासी– मकान नं.–69/1351, गोल चौंक, रोहिणीपुरम, डंगनिया, जिला–रायपुर (छ.ग.) 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक 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 आवेदन प्रस्तुत कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 संस्थित

करते हुए सनुवाई कर उचित समझा गया और आवेदक के पक्ष में दिनाँक 06.10.2023 को आदेश पारित किया गया।

प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 को आदेश पारित किया गया कि अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अधीन भुगतान की गई राशि रूपये 35,40,121/– एवं विद्युत आपूर्ति प्रभार रूपये 73,388/– कुल 36,13,509/– वर्ष 2020 में वर्तमान समय तक के लिये अर्थात् 04 वर्ष तक के लिये विलंब के लिये भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.75 रू. प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत के ब्याज के दर पर ब्याज सहित 15,53,809/– रूपये अर्थात् कुल राशि रूपये 51,67,318/– राशि अनावेदक द्वारा आवेदक को दो माह के भीतर वापिस किये जाने का आदेश पारित किया गया है।

आवेदनानुसार अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन न करते हुये तथा दो माह के भीतर रकम का भुगतान न करते हुये आदेश दिनाँक 06.10.2023 के पश्चात् दिनाँक 24.09.2024 को 5,16,732/– कुल रूपये 36,17,083/– का भुगतान किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा आवेदक को लगभग 11 माह विलंब से भुगतान किया गया है, जिसके ब्याज को भी आवेदक प्राप्त करने के अधिकारी है एवं अनावेदक भुगतान करने के लिये दायित्वाधीन है। अनावेदक द्वारा केवल रूपये 15,53,809/– ब्याज के राशि को अपीलीय अधिकरण, रायपुर में जमा किया गया है। अनावेदक द्वारा 11 माह के विलंब से राशि भुगतान करने का अतिरिक्त ब्याज को न ही प्राधिकरण के समक्ष जमा किया गया है और न ही अपीलीय अधिकरण के समक्ष जमा किया गया है। प्राधिकरण के द्वारा रूपये 36,13,509/– पर कुल 10.75 प्रतिशत ब्याज की दर से अनावेदक को ब्याज सहित कुल रूपये 51,63,318/– दो माह के भीतर आवेदक को वापस प्रदान करने का आदेश दिया गया था, किन्तु अनावेदक द्वारा दिनाँक 24.09.2024 एवं दिनाँक 25.10.2024 को रूपये 36,17,083/– का भुगतान किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा उक्त राशि 11 माह विलंब से आवेदक को भुगतान किया गया है, जिसे 10.75 प्रतिशत की दर से कुल रूपये 19,09,890/– अनावेदक द्वारा भुगतान किया जाना है, किन्तु अनावेदक द्वारा ब्याज की राशि केवल रूपये 15,53,809/– ही भुगतान किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा कुल शेष ब्याज राशि 3,56,081/– का भुगतान नहीं किया गया है, जिसकी आवेदक प्राप्त करने की अधिकारी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक को उसके ब्याज की शेष राशि 3,56,081/– ब्याज के साथ दिलायी जावे। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा रूपये 51,67,318/– की राशि के अतिरिक्त ब्याज के रूप में रूपये 3,56,081/– की अतिरिक्त राशि दिये जाने के लिये तत्काल शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसे प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 में पारित आदेश दिनाँक 06.10.2023 के अनुसार आवेदक को वापस करने का निर्देश दिया गया था, जिसे बाद में माननीय छ.ग. अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक–272/2024 में पुष्टि की गई थी। आवेदक द्वारा अनावेदक से सी.बी.डी. नवा रायपुर में दुकान नं.–ई9ए–112 को क्रय करने के लिये रूपये 35,40,121/– सहित बिजली शुल्क रूपये 73,388/– (कुल 36,13,509/–) का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से रेरा के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई, जिसे प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 के रूप में पंजीकृत किया गया और विभिन्न राहतो का दावा किया गया। पक्षों की सुनवाई के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनाँक 06.10.2023 को आवेदक के दावे को स्वीकार कर लिया और अनावेदक को वर्ष 2020 से 10.75 प्रतिशत ब्याज सहित रूपये 36,13,509/– की राशि वापस करने का निर्देश दिया गया। इस प्रकार अनावेदक को रूपये 51,67,318/– की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 के पारित आदेश को माननीय छ.ग. रेरा अपीलीय अधिकरण के समक्ष वैधानिक अपील प्रस्तुत करके चुनौती दी गई थी। अपील नं.–272/2024 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 16.08.2024 को खारिज कर दिया गया। अनावेदक का कथन है कि वर्तमान याचिका अनावेदक के विरूद्ध स्वीकार्य नहीं है। क्योंकि शिकायत रेरा अधिनियम की धारा–31 में उल्लेखित शर्तों को पूरा नहीं करती है। अनावेदक द्वारा सीमा के भीतर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–44 के तहत् वैधानिक अपील पेश की गई थी। माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश पत्रों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा की गई अपील सीमा के भीतर थी। अनावेदक द्वारा डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से रूपये 15,50,196/– की राशि जमा की गई थी, जिसे दिनाँक 01.04.2024 को माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। पहली बार दिनाँक 05.03.2024 को आवश्यक कार्यवाही और अनुपालन के लिये आवेदन किया गया। जबकि प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 को आदेश पारित किया गया था। आवेदक द्वारा 6 महीने पश्चात् दिनाँक 06.10.2023 के आदेश के निष्पादन के लिये रेरा के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया गया। इसलिये आवेदक द्वारा की गई विलंब के लिये अनावेदक को दोषी नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदक द्वारा

प्रस्तुत अपील को माननीय छ.ग. रेरा अपीलीय अधिकरण द्वारा खारिज कर दिये जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक को धन वापसी की प्रक्रिया प्रारंभ की गई, इस प्रकार राशि वापस करने में कोई विलंब नहीं हुई है। आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत करके दिनाँक 06.10.2023 के आदेश की समीक्षा की मांग कर रहा है, जो कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् बनाये रखने योग्य नहीं है। प्राधिकरण द्वारा वास्तविक भुगतान तक ब्याज देने का आदेश नहीं दिया गया है, इस प्रकार राहत में दावा किया गया, ऐसे कोई भी आदेश की समीक्षा के बराबर होगा, जो नियम के तहत् अस्वीकार्य है।

यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि याचिकाकर्ता ने अनावेदक द्वारा वास्तविक भुगतान की तारीख तक ब्याज के भुगतान के लिये माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष कोई क्रास अपील प्रस्तुत नहीं करने का विकल्प चुना है। आवेदक द्वारा माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रकरण क्रमांक–EXE-M-ALL-2023-01911 प्रस्तुत किया गया था। दिनाँक 29.11.2024 को आदेश के अनुसार निष्पादन कार्यवाही का निपटारा कर दिया गया था। आवेदक द्वारा वापस ले लिया गया है। आवेदक द्वारा आदेश खारिज होने के महीनों बाद भी प्राधिकरण के समक्ष जमा की गई राशि रूप्ये 15,50,196/– की राशि वापस नहीं ली गई थी, इसलिये वह अपने द्वारा की गई गलती के लिये ब्याज का दावा नहीं कर सकता। आवेदक को किसी भी ब्याज का दावा करने से रोक दिया गया है। क्योंकि उसने बिना किसी आपत्ति के निष्पादन प्रकरण को वापस ले लिया गया है। अनावेदक द्वारा निम्नलिखित तरीके से भुगतान किया गया है :–

दिनाँक	भुगतान
01.04.2024	रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–43(5) के तहत् अनिवार्य पूर्व अपेक्षित जमा के रूप में माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष रूपये 15,50,196/– जमा किये गये। (डी.डी. नं.–816600)
24.09.2024	रूपये 31,00,391/– का भुगतान आर.टी.जी.एस. के माध्यम से आवेदक के खाते में जमा किया गया।
25.10.2024	रूपये 5,16,732/– का भुगतान आर.टी.जी.एस. के माध्यम से आवेदक के खाते में जमा किया गया।

विलय के सिद्धांत के कारण आवेदक का प्रकरण वर्जित है। माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 के आदेश के माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा द्वारा पारित आदेश दिनाँक 06.10.2023 के आदेश में विलय कर दिया गया है, इसलिये दिनाँक 06.10.2023 के आदेश में उल्लेखित दो महीने की अवधि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज करने की तिथि 16.08.2024 से

प्रारंभ होगी। उपरोक्त में अनावेदक द्वारा किये गये भुगतान समय पर है, इस प्रकार कोई विलंब नहीं हुई है। आवेदक किसी भी अतिरिक्त ब्याज का हकदार नहीं है, जिसका उसने प्रार्थना खंड में दावा किया गया है, इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत लागत के साथ खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अभिकथन किया गया है कि ऊपर दिये गये विनम्र निवेदनों के आलोक में यह महसूस किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अपना प्रकरण पर्याप्त रूप से प्रस्तुत किया गया है, इसलिये याचिका पर विस्तृत पैरावाइज उत्तर दाखिल करने में परहेज करते है। हाँलाकि अनावेदक के विरूद्ध याचिका में निहित प्रत्येक आरोप को विशेष रूप से नकारते हुये जो उपरोक्त प्रस्तुतियों के विपरीत है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक इस मामले में प्राधिकरण की उचित अनुमति के साथ एक विस्तृत पैरावाईज उत्तर दाखिल करने की अनुमति चाहते हैं। यदि ऐसा आवश्यक समझा जाता है या मामले की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिया जाता है। उत्तर के समर्थन में अनावेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

4. प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 को आदेश पारित किया गया है कि अनावेदक, आवेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 36,13,509/– ब्याज दर 10.75 प्रतिशत पर 04 वर्ष के लिये ब्याज रूपये 15,53,809/– रूपये सहित अर्थात् कुल रूपये 51,67,318/– रूपये दो माह के भीतर वापस प्रदान करे।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक–272/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 16.08.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 13.09.2023 को यथावत रखते हुये अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज किया गया।

5. प्राधिकरण के समक्ष उभय पक्ष के दस्तावेज के अवलोकन अध्ययन एवं विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विचारण के बिंदु निर्धारित किए जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक अनुतोष की पात्रता रखता है?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक भू–संपदा परियोजना सी.बी.डी. टॉवर, नवा रायपुर का भू–संपदा दुकान नंबर–ई–9ए के लिए आंबटिती है एवं उक्त भू–संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा भू–संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–31, भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम–35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, पूर्व में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 प्रकरण चला था, जिसमें प्राधिकरण के द्वारा समुचित विचारण पश्चात् दिनाँक 06.10.2023 को आदेश पारित किया गया। जिसके विरूद्ध अनावेदक द्वारा माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक–272/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनाँक 16.08.2024 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश पारित करते हुए अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील निरस्त की गई। आवेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 में पारित आदेश दिनाँक 06.10.2023 के दो माह पश्चात् से उसे प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन में प्राप्त राशि की शेष अवधि के लिए ब्याज की माँग करते हुए पृथक से नई शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक–272/2024 जिसमें उभय पक्ष पक्षकार रहे हैं। दिनाँक 16.08.2024 को आदेश पारित किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भारतीय कालसीमा अधिनियम–1963 की सामान्य समय–सीमा अवधि तीन वर्ष की समयावधि के भीतर वाद कारण है, अतः आवेदन समय–सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** प्राधिकरण द्वारा आवेदक के पक्ष में प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01911 में पारित आदेश दिनाँक 06.10.2023 द्वारा आदेश पारित किया जा चुका है, आदेश के पालनीय अंश का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

अनावेदक, आवेदक को भुगतान की गई राशि 36,13,509/– रूपये ब्याज दर 10.75 प्रतिशत पर 04 वर्ष के लिये ब्याज 15,53,809/– रूपये सहित अर्थात् कुल राशि 51,67,318/– रूपये दो माह के भीतर वापस प्रदान करें।

उक्त आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक–272/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 16.08.2024 को आदेश पारित किया गया एवं अपील निरस्त की गई।

आवेदक का यह तर्क एवं आवेदन का आधार की प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.10.2023 को दो माह के भीतर 51,67,318/– रूपये भुगतान करने का आदेश दिया गया था। अतः दो माह के पश्चात् वास्तविक भुगतान की तिथि तक की अवधि के लिए अनावेदक द्वारा आवेदक को ब्याज दिया जाए। आवेदक का

यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, अपील अधिनियम के अधीन अनावेदक का विधिक अधिकार था, जिसे अनावेदक द्वारा प्रयोग किया गया। अपील लंबन की अवधि के लिए अनावेदक की कोई त्रुटि अथवा चूक नहीं है, अतः उसे इस अवधि के लिए ब्याज राशि भुगतान किए जाने हेतु उत्तरदायीं ठहराना उचित नहीं है। अपील के निराकरण के पश्चात् दिनाँक 24.09.2024 को 31,00,391/– रूपये का भुगतान आवेदक के खाते में किया गया। दिनाँक 25.10.2024 को 5,16,732/– रूपये आवेदक के खाते में अनावेदक द्वारा भुगतान किया गया। 15,50,196/– रूपये अनावेदक द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष जमा किया गया था, जिसे वापस लेने के लिए आवेदक द्वारा निष्पादन प्रकरण क्रमांक–EXE-M-ALL-2023-01911 प्रस्तुत किया गया। जिसे दिनाँक 29.11.2024 को वापस लिया गया। न्यायनिर्णायक अधिकारी के प्रकरण निष्पादन प्रकरण क्रमांक–EXE-M-ALL-2023-01911 के दिनाँक 29.11.2024 में स्पष्ट उल्लेख है कि आवेदक द्वारा हिमांशु वर्मा उपस्थित। हिंमाशु वर्मा द्वारा पॉवर ऑफ अटार्नी सहित प्रकरण वापिस लिये जाने का निर्णय लिया गया, जिसमें आवेदक द्वारा 51,67,319/– रूपये अनावेदक से प्राप्त किया जा चुका है, जिसके कारण वह प्रकरण वापस लेना चाहते है। चूँकि संपूर्ण राशि आवेदक द्वारा प्राप्त की जा चुकी है, अतः प्रकरण वापिस लिये जाने की अनुमति दी जाती है और निष्पादन प्रकरण समाप्त किया गया। इस प्रकार स्पष्ट है कि संपूर्ण राशि का भुगतान आवेदक द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा कोई विलंब नहीं किया गया है, अतः विलंब के लिए ब्याज का माँग करते हुए प्रस्तुत आवेदन स्वीकार्य योग्य नहीं है।

9. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष