



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

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00824

—समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मेसर्स लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी,  
द्वारा अध्यक्ष—श्री इन्दरपाल सिंह जुनेजा,  
पिता—स्व. श्री प्रीतम सिंह जुनेजा,  
निवासी—व्ही.आई.पी.रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

## विरुद्ध

1. अमृत होम्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह,  
निवासी—फ्लैट नं.—101, ब्लॉक नं.—8,  
अशोकारत्ना अपार्टमेंट,  
खम्हारडीह, रायपुर (छ.ग.)
2. एम. आहूजा प्रोजेक्ट प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा,  
निवासी—साई कुन्ज, श्री कालीमाता मंदिर रोड,  
रायपुर (छ.ग.)
3. रघुवेन्चर्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री पी. आदर्श,  
निवासी— 42/245, सी.एस.ई.बी. ऑफिस,  
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)
4. श्री वामसी पेरीर्चेला,  
पता—42/245, सी.एस.ई.बी. ऑफिस,  
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट— “लॉस विस्टा”, अमलीडीह, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—12/05/2020)

आवेदक लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी द्वारा—अध्यक्ष श्री इन्दरपाल सिंह जुनेजा, पिता—श्री प्रीतम सिंह जुनेजा, निवासी—व्ही.आई.पी.रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) ने अपने विद्वान अधिवक्ता श्री अभिनव कारडेकर के

माध्यम से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-(FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक का कथन है कि भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक M-PRO-2019-00096 दिनांक 06.06.2019 को पारित आदेश निम्नानुसार है:-

1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट **on-going** प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है, अतः उसका न सिर्फ इस प्राधिकरण में पंजीकरण आवश्यक है, वरन छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 इस पर पूर्णतः लागू होगा। साथ ही प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष ही नियमतः विचारणीय होना चाहिए।
2. प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आयुक्त (आर्किटेक्ट) की स्टेटस रिपोर्ट में दर्शायी गई सभी कमियों को पूराकर ब्रोशर अनुसार विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए अनावेदक क्र.-1 पूर्णतः जिम्मेदार हैं, अतः उनके द्वारा सभी विकास कार्य आगामी दो माह के भीतर अपने व्यय से पूर्ण कराये जाये।
3. बिन्दु क्रमांक-2 अनुसार विकास कार्य पूर्ण होने पर नगर निगम, रायपुर से सभी विकास कार्यों के पूर्ण होने संबंधी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही इस प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्र.-1 को शेष भूखण्डों की बिक्री की अनुमति दी जावेगी। जब तक यह कार्य पूर्ण नहीं होता है, भूखण्डों की बिक्री पर रोक जारी रहेगी।
4. अनावेदक क्र.-1 द्वारा कार्पस फण्ड की राशि रुपये 1,52,50,000/- आवेदक सोसायटी को आगामी दो माह के भीतर हस्तांतरित कर दी जाए। इस राशि के हस्तान्तरण के दिनांक से ही कॉलोनी के समस्त रख-रखाव की जिम्मेदारी आवेदक सोसायटी की हो जायेगी। आवेदक सोसायटी को शेष रह गये सभी आबंटितियों से किस प्रकार कार्पस फण्ड की वसूली करना है, इसका उल्लेख विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में विस्तार से दिया गया है।

आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन नहीं किये जाने के कारण उसने आदेश के क्रियान्वयन हेतु वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर (आर्किटेक्ट) नियुक्त करते हुये वर्तमान स्टेटस रिपोर्ट के आधार पर शेष निर्माण कार्य सोसायटी द्वारा किये जाने हेतु राशि आवेदक सोसायटी को प्रदान करायी जावे। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय हेतु शेष भूखण्डों का विक्रय कर रिपोर्ट अनुसार अपूर्ण निर्माण कार्य की लागत राशि व कार्पस फण्ड की राशि रुपये 1,52,50,000/- दिलाये जाने तथा प्राधिकरण के आदेश अनुपालन नहीं किये

जाने के कारण अनावेदकगण के विरुद्ध अधिनियम अंतर्गत कार्यवाही करने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-W.P.(C)NO.2624 of 2019 दिनांक 06.08.2019 का उल्लेख करते हुये कथन किया गया है कि उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई एवं अंतिम आदेश तक प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण लंबित रखा जावे। अनावेदक क्रमांक-1 ने इस हेतु अतिरिक्त समय समय प्रदान करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2, 3 और 4 द्वारा अपने जवाब में उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.2019 को पारित आदेश का पालन अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किया जाना है। अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 का यह भी कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं उनके मध्य ज्वाईंट वेंचर में स्पष्ट है कि उक्त प्रोजेक्ट में भवन निर्माण कर विक्रय किये जाने वाले भू-खण्ड पर अनावेदक क्रमांक-1 का अधिकार है, परन्तु शेष भू-खण्डों पर अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 का स्वामित्व है। उक्त भू-खण्डों पर अनावेदक क्रमांक-1 का किसी भी प्रकार का अधिकार नहीं है। अतः शेष रिक्त भू-खण्डों की नीलामी कर प्राप्त राशि से अधूरे निर्माण कार्य पूर्ण करना उचित नहीं है। अनावेदकगण का कथन है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.2019 के आदेश में सिर्फ अनावेदक क्रमांक-1 को उक्त अधूरे कार्यों के सम्पादन हेतु आदेशित किया गया है, अतः अनावेदक क्रमांक-1 की निजी सम्पत्ति की कुर्की कर वसूली किये जाने हेतु अनुरोध किया है।

4. आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त कर प्रश्नाधीन आदेश में उल्लेखित अपूर्ण निर्माण कार्यों के संबंध में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई है। उभय पक्षों को इस संबंध में जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।
5. आवेदक द्वारा वर्तमान प्रकरण प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2019-00096 में दिनांक 06.06.2019 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नाधीन आदेश निम्नानुसार है :-

1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट on going प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है, अतः उसका न सिर्फ इस प्राधिकरण में पंजीकरण आवश्यक है, वरन छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 इस पर पूर्णतः लागू होगा। साथ ही प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष ही नियमतः विचारणीय होना चाहिए।
2. प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आयुक्त (आर्किटेक्ट) की स्टेटस रिपोर्ट में दर्शायी गई सभी कमियों को पूराकर ब्रोशर अनुसार विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए अनावेदक क्र.-1 पूर्णतः जिम्मेदार हैं, अतः उनके द्वारा सभी विकास कार्य आगामी दो माह के भीतर अपने व्यय से पूर्ण कराये जाये।
3. बिन्दु क्रमांक-2 अनुसार विकास कार्य पूर्ण होने पर नगर निगम, रायपुर से सभी विकास कार्यों के पूर्ण होने संबंधी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही इस प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्र.-1 को शेष भूखण्डों की बिक्री की अनुमति दी जावेगी। जब तक यह कार्य पूर्ण नहीं होता है, भूखण्डों की बिक्री पर रोक जारी रहेगी।
4. अनावेदक क्र.-1 द्वारा कार्पस फण्ड की राशि रुपये 1,52,50,000/- आवेदक सोसायटी को आगामी दो माह के भीतर हस्तांतरित कर दी जाए। इस राशि के हस्तांतरण के दिनांक से ही कॉलोनी के समस्त रख-रखाव की जिम्मेदारी आवेदक सोसायटी की हो जायेगी। आवेदक सोसायटी को शेष रह गये सभी आबंटितियों से किस प्रकार कार्पस फण्ड की वसूली करना है, इसका उल्लेख विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में विस्तार से दिया गया है।

उपरोक्तानुसार पारित आदेश का क्रियान्वयन आदेश पारित होने की दिनांक 06.06.2019 से दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 06.08.2019 तक किया जाना था। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आदेश का अनुपालन नहीं किये जाने को स्वीकार करते हुये माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर छत्तीसगढ़ के समक्ष उक्त आदेश के विरुद्ध रिट याचिका क्रमांक- W.P.(C)NO.2624 of 2019 के प्रक्रियाधीन होने का कथन किया गया। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उक्त आदेश के क्रियान्वयन को स्थगित किया गया हो। अनावेदक क्रमांक-1 प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध अन्य विधिक कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है, किन्तु जब तक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का परिपालन माननीय सक्षम न्यायालय स्थगित नहीं किया जाता है, अनावेदक क्रमांक-1 को आदेश का अनुपालन करना है। इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु निर्धारित दो माह की समयावधि व्यतीत हो जाने के लगभग सात माह पश्चात् भी प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन नहीं किया है।

यह तथ्य प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से भी सिद्ध होती है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पूर्व पारित आदेश अनुसार शेष अपूर्ण निर्माण कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है। रिपोर्ट अनुसार अपूर्ण निर्माण कार्यों का अनुमानित मूल्यांकन निम्नलिखित है :-

क्र.	विवरण	राशि
1.	कॉलोनी में स्थित मकानों में अपूर्ण सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनुमानित राशि	1,71,50,000 /-
2.	अपूर्ण कॉमन सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनुमानित राशि	1,13,55,000 /-
3.	रखरखाव संबंधी कार्यों हेतु लगने वाली अनुमानित राशि	31,65,000 /-
<b>कुल राशि</b>		<b>3,16,70,000 /-</b>

स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट में अपूर्ण निर्माण कार्यों को पूर्ण करने हेतु लगभग रूपये 3,16,70,000/- की आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पारित आदेशानुसार आवेदक सोसायटी को कार्पस फण्ड की राशि रूपये 1,52,50,000/- भी प्रदाय नहीं की गई है। प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन करने में असफल रहने की स्थिति में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-40 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-25 में भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली करने का प्रावधान है। साथ ही अधिनियम की धारा-63 में प्राधिकरण के आदेश का परिपालन नहीं किये जाने की स्थिति में शास्ति अधिरोपित करने का भी प्रावधान है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन नहीं किये जाने के कारण अपूर्ण कार्यों को पूर्ण करने हेतु आवश्यक राशि रूपये 3,16,70,000/- व कार्पस फण्ड की राशि रूपये 1,52,50,000/- RRC के माध्यम से वसूली योग्य है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट दो फेसेज में छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत है। पंजीयन के समय प्रस्तुत दस्तावेजों में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दोनो फेसेज की कुल लागत 1,01,38,38,000/- दर्शाई गई है। अधिनियम की धारा-63 अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 प्रमोटर पर प्रोजेक्ट लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अर्थात् रूपये 5,06,91,900/- तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है।

अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान रिक्त भूखण्डों को स्वयं के स्वामित्व की भूमि बताते हुये उनका विक्रय कर वसूली करने पर आपत्ति की गई है। परन्तु मूल प्रकरण की सुनवाई के दौरान

अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में कोई कथन या आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई थी। प्राधिकरण द्वारा पारित विधिसम्मत आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 के मध्य निष्पादित "ज्वाईट वेन्चर" अनुबंध की कंडिका 14 (b) अनुसार भी "The parties however agree that no dispute between the "Owner" and the Developer shall be allowed to affect in any manner whatsoever the rights of third parties and/ or the assignees of the respective parties to this agreement", अर्थात् भूमिस्वामी व डेवलपर के मध्य उत्पन्न कोई विवाद आबंटितियों के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं कर सकता। अनुबंध की कंडिका- 4 (c) अनुसार भूखण्डों के विक्रय से ज्वाईट खाते में प्राप्त राशि का 57.25 प्रतिशत भाग भी अनावेदक क्रमांक-1 का है। अतः जब तक अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त खाते की अपने भाग की राशि आवेदक को हस्तांतरित नहीं की जाती, उक्त खाते से आहरण पर भी रोक लगाना उचित होगा। यह भी ध्यान देने योग्य है कि भले ही अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में डेवलपर/प्रमोटर है, किन्तु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) अनुसार अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 भी प्रमोटर हैं और प्रोजेक्ट के आबंटितियों को आवश्यक सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करना उनका भी नैतिक दायित्व है। अनुबंध की शर्तें अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विकास कार्य में हुई लापरवाही के कारण होने वाले नुकसान से सुरक्षित करता है, अतः अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 सक्षम न्यायालय के समक्ष इस संबंध में आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक को रूपये (3,16,70,000 + 1,52,50,000=) 4,69,20,000/- की राशि 15 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि निर्धारित समयावधि में जमा नहीं की जाती है, तो RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।
  2. प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 पर दिनांक 06.08.2019 से वसूली तिथि तक रूपये 500/- प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त राशि शास्ति हेतु चिन्हांकित मद में जमा कराई जावे। यह राशि भी RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।

3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जब तक उपरोक्त तीनों आदेशों का पालन नहीं किया जाता है प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर लगाई गई रोक यथावत रहेगी। इस हेतु भी पृथक से कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष