



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00102

श्री काजल भट्टाचार्य पिता स्व. श्री एन. के. भट्टाचार्य,
पता—एस-571, सी.जी. हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
दोंदेखुर्द, पोस्ट ऑफिस—दोंदेकला,
तह. व जिला—रायपुर(छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स सिंघानिया गोयल बिल्डकॉन,
पता—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,
हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्ष भूमि, दोंदेखुर्द, रायपुर)

* रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA070718000488

आदेश

(दिनांक—27.11.2018)

आवेदक श्री काजल भट्टाचार्य, पिता—स्व. श्री एन. के. भट्टाचार्य, पता—एस-571, सी.जी. हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, दोंदेखुर्द, पोस्ट ऑफिस—दोंदेकला, रायपुर द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—340 (क्षेत्रफल 1000 वर्गफुट) क्रय करने हेतु दिनांक 29.02.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय करने हेतु निर्धारित संपूर्ण राशि रूपये 8,00,000/- का भुगतान कर उसके द्वारा दिनांक 22.03.2017 को इसकी रजिस्ट्री भी निष्पादित की जा चुकी है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सड़क, बिजली, जल आपूर्ति व पार्क सहित अन्य समस्त सुविधाएँ अब तक विकसित नहीं की गई है। इसके कारण वह प्रश्नाधीन भूखण्ड पर अपना घर बनाने में असमर्थ है और इसलिए उसे किराए के मकान में रहना पड़ रहा है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को समय पर विकसित न कर पाने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि, विकास शुल्क हेतु अनावेदक को प्रदत्त दो पोस्ट डेटेड चेक्स की कुल राशि रूपये 1,40,000/- तथा उसके द्वारा भुगतान किए गए किराए की राशि अनावेदक से दिलाए जाने की मांग की

Gurur



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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा कभी भी दिसम्बर, 2017 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूरा करने का कमिटमेंट आवेदक से नहीं किया गया था और न ही किसी भी दस्तावेज में इसका उल्लेख किया गया था। आवेदक द्वारा स्थल निरीक्षण कर, स्थल पर हुए विकास को देखते हुए प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री कराई गई थी। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विद्युत लाईन बिछाई जा चुकी है। इसके अतिरिक्त विद्युत खंभे व लाईट, ओवर हेड टैंक का भी कार्य पूर्ण किया जा चुका है। गार्डन व आंतरिक मार्ग का निर्माण कार्य प्रगतिरत होने तथा इसे निर्धारित अवधि तक पूर्ण करने का भी कथन अनावेदक द्वारा किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु उसके द्वारा मई, 2018 में अनापत्ति प्रमाण-पत्र दिया जा चुका है। आवेदक द्वारा मकान निर्माण हेतु अभी तक भवन अनुज्ञा स्वीकृत नहीं कराया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक मकान बनाने का इच्छुक नहीं है, इसलिए ही उसके द्वारा मई, 2018 के पूर्व न तो अनापत्ति प्रमाण-पत्र की मांग की गई थी और न ही अब तक सक्षम प्राधिकारी से भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की गई है। अनावेदक के अनुसार आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड में आसानी से अपना मकान बना सकता है, इसमें किसी प्रकार की कोई बाधा या रूकावट नहीं है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रदत्त पोस्ट डेटेड चेक्स की राशि उसे प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक के अनुसार रुपये 1,000/- प्रतिमाह के संधारण व्यय के भुगतान से बचने के दुराशय से आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की गई है, जो खारिज किये जाने योग्य है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर अनावेदक की मौखिक सहमति से, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रगति एवं वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

Gwen

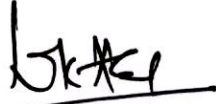
1. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदक, अनावेदक से कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है ? यह हाँ, तो वह अनुतोष क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01** के संबंध में आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट दिसम्बर, 2017 तक पूर्ण करने का आश्वासन उसे अनावेदक द्वारा दिया गया था और अनावेदक के इसी आश्वासन के आधार पर उसके द्वारा दिनांक 23.03.2017 को प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री कराई गई थी। इस संबंध में अनावेदक ने आवेदक के उक्त कथन का खंडन करते हुए ऐसा कोई कमिटमेंट आवेदक से न करने का कथन किया है। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को दिसम्बर, 2017 तक पूर्ण करने के संबंध में किसी भी दस्तावेज में कोई उल्लेख नहीं है। प्रकरण में संलग्न विक्रय इकरारनामा एवं रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति के अध्ययन एवं अवलोकन से यह तथ्य प्राप्त होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के संबंध में उक्त दस्तावेजों में कोई भी समयावधि वर्णित नहीं की गई है। किन्तु इस तथ्य से इंकार नहीं किया जा सकता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के सौदे के समय अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के समयावधि के संबंध में निश्चित तौर पर कोई न कोई अभिवचन अवश्य किया गया था, क्योंकि किसी भी क्रेता के द्वारा कोई संपत्ति खरीदने के समय निश्चित तौर पर प्रोजेक्ट के पूर्ण होने तथा प्रॉपर्टी का आधिपत्य प्राप्त होने की अवधि के संबंध में अवश्य जानकारी प्राप्त की जाती है। अब प्रश्न यह उपस्थित होता है कि अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता हेतु बताई गई समयावधि क्या थी ? इस तथ्य के निर्धारण हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी "कॉलोनी के विकास की अनुमति" संबंधी दस्तावेज को आधार माना जाना उचित प्रतीत होता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 1999 के नियम-12 के तहत दिनांक 07.11.2015 को प्रश्नाधीन आवासीय कॉलोनी के विकास कार्य प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान की गई है। उक्त नियम के नियम-13 के अनुसार कॉलोनी के विकास अनुमति जारी होने की तारीख से अधिकतम पाँच वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य किया गया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा "कॉलोनी के विकास की अनुमति" जारी करने के दिनांक 07.11.2015 से पाँच वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 07.11.2020 तक अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समस्त विकास कार्य पूर्ण किया जाना है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि में अभी भी लगभग 2 वर्ष शेष हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण रिपोर्ट से यह तथ्य प्राप्त होता है कि उक्त प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा कम्पाउंड वॉल, मुख्य द्वार, भूमिगत वाटर टैंक, क्लब हाऊस बिल्डिंग आदि का निर्माण किया जा चुका है तथा गार्डन व सिवरेज सहित अन्य कार्य किए जाने शेष है। आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य प्रारंभ किए जा चुके हैं तथा कार्य प्रगतिरत है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के

Gwen,

विकास हेतु अब भी लगभग दो वर्षों का समय शेष होने के कारण, अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में चूक की गई है अथवा नहीं ? इस पर वर्तमान में कोई निष्कर्ष प्राप्त करना उचित नहीं है और इसलिए आवेदक, अनावेदक से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है। यदि अनावेदक द्वारा, छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम-13 के तहत नियत अवधि दिनांक 07.11.2020 तक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का ब्रोशर के अनुरूप समुचित विकास नहीं किया जाता है, तो आवेदक प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत करने का हकदार होगा।



(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण