छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00335**

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

श्रीमती श्रीरेखा सुधीर, पति–श्री के. सुधीर,
पता–मकान नं.–633, कोमल निलयम,
सिंधिया नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

नेक्सटजेन डेव्हलपर्स एंड बिल्डर्स,
द्वारा प्रोप्राईटर–श्री जे.पी. पाण्डेय, पिता–श्री सूर्यभान पाण्डेय,
पता–द ढाबा एण्ड रेस्टोरेन्ट गुरूद्वारा के पास,
(कमल विहार गेट के सामने) रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''आकृति रेसीडेन्सी, उरला, अभनपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–30/10/2019)

आवेदिका श्रीमती श्रीरेखा सुधीर, पति–श्री के. सुधीर, निवासी–मकान नं.–633, कोमल निलयम, सिंधिया नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का यह कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम–उरला, अभनपुर, जिला–रायपुर स्थित प्रोजेक्ट को ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के कारण प्लॉट नं. –आई/10 क्रय किया है। आवेदिका का यह कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम–उरला, अभनपुर, जिला–रायपुर स्थित प्रोजेक्ट को ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के कारण प्लॉट नं.–आई/10 क्रय किया था। आवेदिका से तीन किश्तों में सौदे की संपूर्ण राशि रूपये 1,79,320/– की प्राप्ति उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 15.03.2013 को निष्पादित किया गया। आवेदिका ने उल्लेखित किया है कि ब्रोशर के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 40 फीट चौड़ी सी. सी. रोड एवं अन्य सहायक सी.सी. रोड, दोनों तरफ नाली तथा कॉलोनी में गार्डन बनाया जाना था, परन्तु अनावेदक से अनेकों बार अनुरोध करने उपरांत भी उसके द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण कर सड़क, बिजली, पानी आदि मूलभूत सुविधाओं उपलब्ध कराने निर्देशित करने का अनुरोध किया 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 ने दिनाँक 10.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि उसने "30 Ft. wide roads outer & 25 Ft. inner. Complete sewerage plan and leveled drainage system." का उल्लेख अपने ब्रोशर में किया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा जारी की गई विकास अनुज्ञा के तहत् विकास कार्य कराया गया है, जिसमें कॉलोनी की पेयजल व्यवस्था हेतु दो नलकूप खनन, आवागमन हेतु पुलिया तथा सड़क निर्माण, बाउंड्रीवाल निर्माण, कॉलोनी में गार्डन निर्माण कराया गया है। नगर निवेश द्वारा प्राप्त अनुज्ञा की अवधि समाप्त हो जाने के कारण नवीनीकरण हेतु आवेदन विभाग के पास लंबित है। अतः विद्युत संबंधी कार्य अनुज्ञा नवीनीकरण के पश्चात् ही कराया जाना संभव है। अनावेदक का यह भी कथन है कि नगर निवेश से नवीनीकरण अप्राप्त होने के कारण भू–संपदा (विनियमन और विकास) प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु आवेदन नहीं किया गया है। अनावेदक विकास अनुज्ञा का नवीनीकरण प्राप्त होते ही प्राधिकरण में पंजीयन हेतु प्रतिबद्ध है। लंबित विकास कार्य नगर निवेश से नवीनीकरण प्राप्त होने के पश्चात् पूर्ण किये जायेगें। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :–

– क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्रथम किश्त रूपये 25,000/– का भुगतान दिनाँक 31.03.2008 तथा द्वितीय किश्त रूपये 64,000/– का भुगतान दिनाँक 22.06.2008 को किया था। इस प्रकार कुल राशि रूपये 1,79,320/– के भुगतान उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 15.03.2013 को निष्पादित किया गया तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड का नामांतरण आवेदिका के नाम पर किया जा चुका है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित दस्तावेजों के अध्ययन एवं अवलोकन से यह स्पष्ट होता है

कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु क्षेत्रीय कार्यालय नगर तथा ग्राम–निवेश, रायपुर से विकास अनुज्ञा दिनाँक 05.10.2011 को जारी की गई है तथा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के तहत् कॉलोनी विकास की अनुमति दिनाँक 30.04.2012 को प्राप्त हुई है। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा विकास कार्य अपूर्ण होने के कारण विकास अनुज्ञा में दिनाँक 04.10.2015 तक की समयावधि में वृद्धि की गई है। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदन दिनाँक तक, अर्थात् प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय के लगभग 7 वर्ष पश्चात् भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें पूर्ण नहीं की गई हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ भू–सपंदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है तथा प्रोजेक्ट के पंजीकरण हेतु संस्थित प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2019-00746 में कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अभनपुर से दिनाँक 21.10.2019 को प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वर्तमान में अनावेदक द्वारा आवेदित भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है। प्रकरण में अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में व्यय की गई राशि की पावती स्वरूप कुल राशि 4,51,000/– के बिल वाउचर प्रस्तुत किये हैं। कुल 11.25 एकड़ भूमि ले–आऊट का विकास कार्य इतनी कम राशि में हो पाना संभव नहीं है। उभय पक्षों के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट 11 वर्ष पूर्व प्रारंभ किया गया था। कार्यालय नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा उसे वर्ष, 2011 में विकास अनुज्ञा जारी की गई है, जिसमें विकास हेतु वर्ष, 2015 तक समय की वृद्धि भी की गई है। इसके उपरांत भी अनावेदक ने कोई विकास कार्य नहीं किया है। अनावेदक को ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधाएँ भी उपलब्ध करानी थी :–

30 Ft. wide roads outer & 25 Ft. inner. Complete sewerage plan and leveled drainage system."

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि उपरोक्तानुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है। अनावेदक को विकास अनुज्ञा वर्ष, 2011 से 2015 तक प्राप्त थी तथा इस 4 वर्ष की अवधि में अनावेदक द्वारा कुल 11.25 एकड़ भूमि ले–आऊट के विकास कार्य पर केवल 4,51,000/– राशि व्यय की गई है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कि विकास अनुज्ञा की समयावधि में वृद्धि नहीं होने के कारण, वह विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पाया है, उचित प्रतीत नहीं होता है। साक्ष्य से यह भी प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश की अनुज्ञा के अनुसार विकास कार्य के संपादन में रूचि नहीं ली जा रही है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य समय–सीमा में पूर्ण नहीं कराये जाने तथा अनुज्ञा का नवीनीकरण नहीं किये जाने के कारण ही अनावेदक की विकास अनुज्ञा बाधित है तथा विकास कार्य भी रूका हुआ है। अतः विकास कार्य में विलंब हेतु अनावेदक पूर्णतः उत्तरदायी है।

आवेदिका द्वारा वर्ष, 2008 से ही प्रश्नाधीन भूखण्ड के पेटे में रूपये 89,000/– का भुगतान किया गया था तथा वर्ष, 2013 में अनावेदक को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। परन्तु विकास अनुज्ञा जारी होने के लगभग 7 वर्ष पश्चात् भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत अनावेदक को विकास की अनुमति प्राप्त होने के 5 वर्ष के भीतर अर्थात् 30.04.2017 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। अतः आवेदिका 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भुगतान की गई राशि 1,79,320/– पर ब्याज राशि की प्राप्ति की हकदार है।

6. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार ''प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।'' इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.10.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.15%+2%=10.15% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,79,320/– मात्र (अक्षरी राशि–एक लाख उनयासी हजार तीन सौ बीस मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 43,986/– (अक्षरी राशि–तिरालीस हजार नौ सौ छियासी मात्र) की हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 43,986/– आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक मार्च, 2020 तक सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा प्राप्त कर समुचित कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ ब्रोशर अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष