छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00623**

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

श्री संदीप सिंह चौहान, पिता–श्री रणजीत सिंह,
निवासी–एम.आई.जी.–2 / 31,
पंडित दीनदयाल पुरम, फेस–1, छोटे अत्तरमुड़ा,
नवापारा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) श्री वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा–शाखा प्रबंधक,
निवासी–ब्लॉक बी–1, पुजारी चेम्बर्स,
पचपेड़ी नाका चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रफुल्ल पुरूषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा डायरेक्टर– वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी– 201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशंवत स्टेडियम के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''वात्सल्य गौरव–1'', ग्राम–सिवनी, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–03 / 12 / 2020)

आवेदक श्री संदीप सिंह चौहान, पिता–श्री रणजीत सिंह, निवासी–एम. आई.जी.–2 / 31, पंडित दीनदयाल पुरम, फेस–1, छोटे अत्तरमुड़ा, नवापारा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव–1'' ग्राम–सिवनी, तहसील–अभनपुर, रायपुर में 2400 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक–जी–12 को कुल विक्रय मूल्य रूपये 8,16,000 / – के विरूद्ध दिसम्बर, 2010 में अग्रिम राशि रूपये 10,000 / – का भुगतान कर क्रय करने का सौदा किया था। आवेदक ने

विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 4,81,111/– का भुगतान दिसम्बर, 2014 तक किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा कोई लिखित जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है। अपितु अनावेदकगण ने उनके द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के साथ निष्पादित इकरारनामा का उल्लेख करते हुये मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर को विवादित प्रोजेक्ट का मूल भूमि–स्वामी बताया है तथा भूखण्डों की रजिस्ट्री तथा छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन हेतु उत्तरदायी होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स व उसके मध्य उपरोक्त सौदे से संबंधित विवाद माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर में लंबित वाद विचारधीन हाने का उल्लेख करते हुये मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर को वर्तमान प्रकरण में पक्षकार बनाये जाने का अनुरोध करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया है।

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

– क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीदें महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने आवेदक को भूखण्ड क्रमांक–जी–12 आबंटित किया था। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण को 24 माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण करना था–टार रोड,

ड्रेनेज, विद्युतीकरण, ओवर हेड वाटर टैंक, प्रवेश द्वार बाउंड्रीवाल, स्पष्ट सीमांकन, मंदिर व गार्डन।

इसके अतिरिक्त रसीदों के अध्ययन से आवेदक द्वारा राशि रूपये 4,81,111/— का भुगतान किया जाना भी प्रमाणित होता है। इससे यह स्पष्ट है कि आवेदक ने अपने कथन अनुसार विवादित सौदे हेतु रूपये 4,81,111/— का भुगतान किया है तथा रूपये 3,34,889/— भुगतान हेतु शेष है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आज दिनाँक तक ना तो विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की है।

उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया है, जिसे अनुचित नहीं माना जा सकता। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट की भूमि का मूल भूमि—स्वामी मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को बताया है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विवादित प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव—1'' राजस्व अभिलेखों में अनावेदकगण के नाम पर दर्ज है तथा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स व अनावेदकगण के मध्य विवाद उनके अन्य प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव—2'' से संबंधित है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान उनके अन्य प्रोजेक्ट संबंधी तथ्यों को वर्तमान प्रकरण के अभिकथनों/तर्कों में उल्लेखित किया है। यह इस बात का परिचायक है कि अनावेदकगण द्वारा वर्तमान प्रकरण अपना पक्ष प्रस्तुत करने में कितनी गंभीरता दर्शाई जा रही है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य सर्वथा अनुचित है तथा इस बात का द्योतक है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक की समस्या के निराकरण व प्रोजेक्ट के विकास में कोई रूचि नहीं ली जा रही है।

अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य पूर्ण करने में अभिरूचि नहीं दर्शाये जाने की पुष्टि इससे भी होती है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण भू—सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—3 के अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव—1'' का पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में कराने हेतु समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा पंजीयन हेतु अनिवार्य व आवश्यक दस्तावेज आज दिनाँक तक प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने स्वयं स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त समस्त अनुमतियों में विकास हेतु निर्धारित समय—सीमा समाप्त हो चुकी है तथा अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक प्राप्त अनुमतियों का नवीनीकरण नहीं कराया गया है। प्राधिकरण के समक्ष

विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत अपूर्ण दस्तावेजों में अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में कुल प्लाटेट एरिया 3,51,937 (स्वीकृत ले–आउट अनुसार) वर्गफीट दर्शाया है। साथ ही अनावेदकगण के इंजीनियर द्वारा जारी व प्रस्तुत प्रमाण पत्र अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में विकास कार्य की कुल अनुमानित लागत रूपये 2,60,92,000/– है। अनावेदकगण ने निम्नलिखित सुविधाओं का विकास का उल्लेख किया है :– रोड कार्य, सिवर लाईन व एच.टी.पी, विद्युत वितरण लाईन, अण्डर ग्राउन्ड टैंक व ट्यूब वेल, गार्डन, चिल्डन प्ले एरिया, बाउंड्रीवाल तथा विद्युतीकरण कार्य। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त विकास कार्यों की सूची में वर्तमान प्रकरण में निष्पादित इकरारनामा अनुसार मंदिर निर्माण का उल्लेख नहीं है। इसके पश्चात् भी यदि अनावेदकगण द्वारा उल्लेखित कुल विकास लागत की कुल विक्रय योग्य भूमि अर्थात् कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के संदर्भ में गणना की जाये, तो विकास लागत राशि रूपये 59 प्रति वर्गफीट (विक्रय योग्य भूमि) होती है। चूँकि अनावेदकगण ने वर्ष 2010 में सौदा होने के दस वर्ष पश्चात् भी विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में से विकास लागत की राशि वापस किये जाने योग्य है। सौदे अनुसार आवेदक को आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड हेतु विकास की लागत (2400 x 59=) 1,41,600/– है। चूँकि आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल में से राशि रूपये 3,34,889/– का भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदक उपरोक्त उल्लेखित विकास हेतु निर्धारित राशि के भुगतान हेतु शेष राशि में समायोजन किये जाने पश्चात् राशि रूपये 1,93,289/– का भुगतान कर विवादित भूखण्ड क्रमांक–जी–12 का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य दस वर्षों से लंबित है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने से केवेल आवेदक ही नहीं अपितु समस्त आबंटितियों के हित विपरीत रूप से प्रभावित हुये है। अनावेदकगण ने मई, 2015 में प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पांच वर्ष की निर्धारित कालावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य को पूर्ण करने की मंशा होना ही पर्याप्त नहीं है। इकरारनामा निष्पादन के नौ वर्ष पश्चात् भी विकास कार्य नहीं होना आबंटितियों के हित व न्यायहित में कदापि उचित नहीं है। प्रोजेक्ट से संबंधित सभी दस्तावेजों के अवलोकन व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभिकथनों, तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट वात्सल्य गौरव–1 ''विकास अवरूद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आता है।

अनावेदकगण को प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति समाप्त हो चुकी है। चूँकि आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु शीघ्र ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होना आवश्यक है, जो कि सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना अनावेदकगण द्वारा कराया जाना संभव नहीं है। अतः न्यायहित में केवल अनावेदकगण का विकास करने हेतु तैयार होने का अभिकथन करना पर्याप्त नहीं है। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनाँक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य'' में यह निर्देशित किया है कि "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded."

उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितो के संरक्षण हेतु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनाँक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर ऐसे प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कार्य योजना तैयार कर शीघ्र कार्यवाई करने का लेख किया गया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है।

छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 (1) के अनुसार ''कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी होने से अधिकतम पांच वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य है।'' नियम–13 (2) अनुसार ''यदि कॉलोनाईजर द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी कॉलोनाईजर को सुनवाई का समुचित अवसर देने के पश्चात् कॉलोनी के आंतरिक विकास का कार्य नियम–12 के अधीन बंधक रखे गये भूखण्डों को विक्रय कर करायेगा।'' छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–2 (झ) अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी ऐसा अनुविभागीय अधिकारी है, जो संबंधित ग्राम पंचायत क्षेत्र पर अधिकारिता रखता हो। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट ग्राम–सिवनी, तहसील–अभनपुर में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)

अनुविभाग–अभनपुर, जिला–रायपुर हैं। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अभनपुर, जिला–रायपुर है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तोवजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट में कुल 24,386.8 वर्गफीट भूमि सक्षम प्राधिकारी के आदेशानुसार बंधक है। अतः आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण कराने के लिये उपरोक्त प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत् होगा।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक क्रमांक–2, दो माह के भीतर विवादित भूखण्ड क्रमांक–जी–12 का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के नाम पर निष्पादित कर, भूखण्ड का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया हो, तो वे समान क्षेत्रफल व स्थिति का अन्य भूखण्ड आवेदक को आबंटित कर विधिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
2. आवेदक भी, अनावेदक क्रमांक–2 को दो माह के भीतर विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 1,93,289/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
3. कलेक्टर, जिला–रायपुर को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 अंतर्गत कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करे। इस आदेश की प्रति प्रमुख सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन, सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा विकास अवरूद्ध प्रोजेक्ट के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु विशेष सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग छत्तीसगढ़ शासन को भी पृष्ठांकित की जावे।

सही/–	सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)	(विवेक ढाँड)
सदस्य	अध्यक्ष