



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00860

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) श्रीमती शोभा शर्मा, पति—श्री अजय कुमार शर्मा,
- (2) श्री अजय कुमार शर्मा, पिता—स्व. श्री ताराचंद शर्मा,
निवासी— मकान नं.—16/बी, स्ट्रीट—एवेन्यू "ए"
सेक्टर—6, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त कर्मा माता व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—"कमल विहार", रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—16/01/2020)

आवेदकगण श्रीमती शोभा शर्मा एवं श्री अजय कुमार शर्मा, निवासी—मकान नं.—16/बी, स्ट्रीट—एवेन्यू "ए", सेक्टर—6, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार" में भूखण्ड क्रमांक—ए—39, सेक्टर क्रमांक—1, क्षेत्रफल 2294.33 वर्गफीट, कुल रूपये 34,45,034/- में क्रय किया है तथा दिनांक 24.03.2018 को रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादित किया गया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड विक्रय कर विश्व स्तरीय सुविधाओं सहित भारत की सबसे सुनियोजित कॉलोनी प्रदान किये जाने का वायदा किया था, जिसमें चौड़ी बेहतरीन सड़के, सर्विस कॉरीडोर, भूमिगत नालियाँ, हरित गलियारा, फुटपाथ, साइकिल ट्रैक, हर घर को एक समान पीने का पानी, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, शोधित जल से उद्यानों की सिंचाई व निर्माण कार्य, आधुनिक ट्रांसफार्मर यार्ड से विद्युत ड्राप की समस्या से निजात, स्ट्रीट लाईट हेतु

खम्बों के अतिरिक्त, सौर उर्जा से संचालित सोलर लाईट्स, टेलीफोन एवं अन्य संचार के लिए भूमिगत केबल सहित अनेकों वायदे किये गये हैं।

आवेदकगण का कथन है कि उसने बेटर लोकेशन चार्ज (गार्डन फेसिंग चार्ज) के रूप में रूपये 1,60,833/- का भुगतान भी किया है। अनावेदक द्वारा सेक्टर-1 में एक वर्ष के अंदर पूर्ण विकसित भूखण्ड प्रदान करने का वायदा किया गया था, किन्तु वास्तविकता यह है कि सेक्टर-1 में आज दिनांक तक सड़कों का अस्तित्व नहीं है, ना ही आज दिनांक तक आबंटित पूर्ण विकसित भूखण्ड का कब्जा दिया गया है। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक के कर्मचारियों के द्वारा बताया जाता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य चल रहा है और अगले छह माह में आवेदकगण को भूखण्ड प्राप्त हो जावेगा। आवेदकगण ने अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड के एवज में भुगतान की गई संपूर्ण राशि एवं भूखण्ड की रजिस्ट्री के एवज में भुगतान की गई राशि पर ब्याज सहित वापस दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने दिनांक 11.11.2019 को विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेखित किया है कि आवेदकगण को अनावेदक के प्रोजेक्ट कमल विहार के सेक्टर-1 में भू-खण्ड क्रमांक ए-39ए, क्षेत्रफल 2297.33 वर्गफीट को दिनांक 04.12.2017 को आबंटित किया गया है। आवेदकगण ने कुल राशि रूपये 34,45,034/- का भुगतान भी अनावेदक को किया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं में से कई सुविधा जैसे-अंदरूनी सड़क फूटपाथस्, पानी की सप्लाई, सीवरेज (चेम्बर, लाईन्स, सैप्टिक टैंक), सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, स्टार्म वाटर डैन, लैंडस्केपिंग एवं पेड़ों का रोपण, स्ट्रीट लाईट, एनर्जी मेनेजमेंट/सब-स्टेशन एवं ओपन एरिया (पार्क) आदि प्रदान की जा चुकी हैं। अनावेदक ने यह भी अभिकथित किया है कि सितम्बर, 2019 में उक्त जानकारी प्राधिकरण के समक्ष भी प्रस्तुत की है। अनावेदक द्वारा शेष सुविधायें पूर्ण करने का कथन करते हुये उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधायें मार्च 2020 तक पूर्ण करने हेतु कार्य किया जा रहा है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में हुये विलंब को स्पष्टतः दर्शाते हुये छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 2017 की धारा-54 के अंतर्गत मार्च, 2020 तक प्रोजेक्ट अवधि में वृद्धि किये जाने का अनुरोध विशेष सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नवा रायपुर, अटल नगर से दिनांक 04.

05.2019 को किया है। अनावेदक द्वारा बची हुई सुविधायें जल्द से जल्द पूर्ण करने हेतु नियमित रूप से कार्य किया जा रहा है।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण की आज्ञा संबंधी प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली में लंबित था एवं प्रकरण में दिनांक 27.07.2018 को पारित आदेश में माननीय न्यायालय ने निर्माण कार्य को रोकने वाली याचिका खारिज कर दी। इसके उपरांत उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय सर्वोच्च न्यायालय में याचिका दायर की गई, जिस पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय में दिनांक 15.03.2019 को स्थगन आदेश जारी किया। अनावेदक के सार्थक प्रयासों के कारण दिनांक 30.04.2019 को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यों को देखते हुये माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली के आदेश में हस्तक्षेप करने से इंकार कर दिया। अनावेदक के अनुसार छत्तीसगढ़ राज्य में विधानसभा/लोकसभा चुनाव होने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड का क्रय-विक्रय संभव नहीं था। इसके कारण मजदूरों व मशीनों की समस्या होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित रहा और जून, 2019 से कार्य स्थल पर निरंतर कार्य किया जा रहा है।

अनावेदक ने आगे कथन किया है कि पत्र दिनांक 20.03.2018 के माध्यम से आवेदकगण को सूचित किया गया था कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के पंजीकृत विक्रय विलेख की मूल प्रति का अवलोकन रायपुर विकास प्राधिकरण के सहायक अभियंता को कराकर सीमांकन पश्चात् भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करे और आधिपत्य प्राप्ति की अभिस्वीकृति निर्धारित प्रारूप में प्रदान करे। परंतु आवेदकगण द्वारा आज दिनांक तक उक्तानुसार कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा सका है। अनावेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय करने हेतु आज भी तत्पर है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदकगण को रायपुर विकास प्राधिकरण के आवासीय भूखण्डों के नियम व शर्तों की कंडिका-22 के अनुसार आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये था। परन्तु अनावेदक द्वारा माननीय भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में सीधे आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण का आवेदन सव्यय निरस्त करने एवं आवेदकगण को रजिस्ट्री हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत दस्तावेज और तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-ए-39ए, सेक्टर क्रमांक-1, क्षेत्रफल 2294.33 वर्गफीट, कुल रूपये 34,45,034/- में क्रय कर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 24.03.2018 को किया गया है। परंतु आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सभी सुविधायें पूर्ण नहीं हुई हैं।

उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित हुआ या नहीं, इस संबंध में उभय पक्षों ने कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त दस्तावेज के अभाव में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने हेतु क्या समयावधि निर्धारित की गई थी। परंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन किये जाने हेतु उद्घोषणा प्रस्तुत की गई है, जिसके अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2019 है। अनावेदक के कथन अनुसार उसने नगर तथा ग्राम निवेश संशोधन एवं विधिमान्यकरण अधिनियम, 2017 की धारा-54 अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के क्रियान्वयन अवधि को मार्च, 2020 तक वृद्धि किये जाने हेतु विशेष सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नवा रायपुर, अटल नगर से दिनांक 04.05.2019 को पत्र प्रेषित किया है, जिसका जवाब अपेक्षित है। छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा-54 के अनुसार – “यदि नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा-50 के अंतर्गत अंतिम योजना की अधिसूचना दिनांक से पांच वर्षों की अवधि के भीतर इसके क्रियान्वयन को पूर्ण करने में विफल रहता है, तो ऐसी पांच वर्षों की अवधि की समाप्ति पर, वह उसके लिए अपना कारण अभिलिखित करेगा और इसे राज्य शासन की अग्रेषित करेगा और राज्य शासन, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के विरुद्ध ऐसी कार्यवाही कर सकेगा जैसा कि वह उचित समझे। परन्तु यदि प्राधिकारी और पक्षों के बीच कोई विवाद है, ऐसी योजनाओं से कोई व्यथित होता है, इसे सक्षम क्षेत्राधिकार युक्त अभिकरण या किसी न्यायालय के समक्ष विचार हेतु लाया जाता है, तो ऐसे न्यायालय या अधिकरण के

समक्ष ऐसे लंबित विवाद को अवधि की गणना, योजना की पूर्णता के निर्धारण हेतु नहीं की जाएगी।”

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उसने सितम्बर, 2019 की स्थिति में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं में से निम्नलिखित सुविधायें प्रदाय कर दी हैं :-

आंतरिक सड़क व फुटपाथ	86%
वाटर सप्लाई लाईन	86%
सिवरेज	86%
सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट	36%
स्टार्म वाटर नलियाँ	86%
लैंड स्केपिंग व पौधारोपण	36%
स्ट्रीट लाईट व्यवस्था	86%
सब स्टेशन/उर्जा प्रबंधन	100%

अनावेदक ने इस संबंध में आर्किटेक्ट द्वारा प्रदाय प्रमाण पत्र भी संलग्न किया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को प्राप्त भूमि व अनुमतियों के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विभिन्न प्रकरणों के माध्यम से वर्ष 2013 से 2019 तक कार्यवाही प्रक्रियाधीन रही है एवं किंचित प्रकरणों में माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश भी जारी किया गया था। इसके उपरांत भी आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा लगभग 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 के प्रावधान अनुसार राज्य शासन को पत्र भी प्रेषित किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में किया गया परिस्थितिजनक विलंब सद्भाविक रहा है। माननीय न्यायालयों में प्रोजेक्ट संबंधी वाद लंबित होने के कारण क्या लंबित वाद अवधि की गणना प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि निर्धारण हेतु किया जाना चाहिये अथवा नहीं ? इस संबंध में निर्णय राज्य शासन द्वारा ही लिया जा सकता है। चूँकि अनावेदक को दिनांक 04.05.2019 को प्रेषित पत्र के तारतम्य में कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है, अतः यह ज्ञात करना कि क्या अनावेदक द्वारा सुविधाओं को पूर्ण करने में विलंब हुआ है अथवा क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, संभव नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड बुक करने उपरांत आवेदकगण ने सौदे की सम्पूर्ण राशि का भुगतान वर्ष 2017 में कर दिया था। अनावेदक ने भी सौदे की सम्पूर्ण राशि प्राप्त होना स्वीकार किया है। उभय पक्षों ने प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय बैनामा निष्पादन कर आधिपत्य

सौंपने हेतु क्या समयावधि निर्धारित की गई थी। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत रायपुर विकास प्राधिकरण का पत्र दिनांक 20.03.2018 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण को सहायक अभियंता को प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल विक्रय विलेख का अवलोकन कराकर प्रश्नाधीन भूखण्ड के सीमांकन पश्चात् आधिपत्य प्राप्त करना था। आवेदकगण द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उसने उपरोक्त उल्लेखित सूचना पत्र प्राप्त होने उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य क्यों प्राप्त नहीं किया है। अतः आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय करने में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में हुआ विलंब परिस्थितिजन्य होने से सद्भाविक है और क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, यह ज्ञात करना संभव नहीं है। यह भी स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष ही उत्तरदायी है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, मार्च, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण कर प्रश्नाधीन भूखण्ड का सीमांकन कर आधित्य आवेदकगण को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष