छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00869**

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

श्रीमती कविता श्रीमाली, पति–श्री संजय श्रीमाली,
निवासी–डी–3/201, आदित्य कॉलोनी,
लपन्गा, संबलपुर (उड़ीसा), ... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

अबीर बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा–श्री अफताब सिद्दीकी,
निवासी–अब्दुल मतीन सिद्दीकी,
सुन्नी मस्जिद के पास, नयापारा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''सिटी ऑफ वेलेंसिया, ग्राम–नरदहा, तह.–आरंग, रायपुर)

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–26/12/2020)</u>

आवेदिका श्रीमती कविता श्रीमाली, पति–श्री संजय श्रीमाली, निवासी–डी–3/201, आदित्य कॉलोनी, लपन्गा, संबलपुर (उड़ीसा) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' में भू–खण्ड क्रमांक–161, मूल्य रूपये 4,57,500/– को क्रय कर इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की प्राप्ति पश्चात् वर्ष 2012 में रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। आवेदिका के अनुसार भूखण्ड को विक्रय करते समय अनावेदक ने प्रोजेक्ट को पूर्ण विकसित टाउनशिप के रूप में विकास करने का आश्वासन दिया था। अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना थाः– 80 फीट चौड़ी सी.सी. रोड, फाउटेंन, गार्डन, 50 फीट चौड़ी आंतरिक सी.सी. रोड, स्वीमिंग पूल, बच्चों के लिए प्ले जोन, अंडर ग्राउंड ड्रेनेज आदि। किन्तु अनावेदक ने एक वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन देने पश्चात् भी आज तक कोई विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को प्रोजेक्ट के समस्त विकास कार्य समय सीमा में पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध

किया है। आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदिका ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–31 सहपठित छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम–35 अंतर्गत निर्धारित रीति व प्रारूप में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन का पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेखित किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्राप्त राशि को विकास कार्य में उपयोग किया जा रहा है। अनावेदक ने रजिस्ट्री दिनाँक 13.05.2013 को ही आवेदिका को विवादित भूखण्ड का आधिपत्य सौंप दिया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके द्वारा समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया जा रहा है। प्रोजेक्ट में 1072 रहवासी भूखण्ड है तथा अनावेदक द्वारा जारी प्रोजेक्ट ब्रोशर व स्वीकृत ले–आउट में कोई भिन्नता नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण होने तक नियमानुसार कुछ भूखण्ड बंधक भी है। किन्तु आवेदिका विवादित भूखण्ड में मकान निर्माण नहीं करना चाहता है, इसलिये उसके द्वारा अनावेदक के विरूद्ध सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने ब्रोशर में यह स्पष्ट उल्लेखित किया है कि “This brochure is only a conceptual presentation of the project and not a legal offering. The promoters reserve the right to make changes in plans as deemed fit.” आवेदिका ने इससे सहमत होते हुये भूखण्ड को क्रय किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा कोई अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार नहीं किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा निर्धारित प्रारूप में उचित रीति से आवेदन प्रस्तुत नहीं किये जाने तथा आवेदिका के किसी अनुतोष प्राप्ति के अधिकारी नहीं होने के कारण आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्राजेक्ट के विकास कार्य की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर

(आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?

   2. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में विवादित भूखण्ड को वर्ष 2012 में क्रय किया है। यह भी स्वीकृत व प्रमाणित तथ्य है कि प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' का विकास कार्य आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं हुआ है। प्रोजेक्ट विकास की अवधि के संबंध में अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमति महत्वपूर्ण दस्तावेज है। कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर ने छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम–27 अंतर्गत दिनाँक 30.03.2010 को विकास अनुज्ञा प्रदाय की है। इसी प्रकार छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अधीन दिनाँक 23.06.2010 को अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) आरंग, जिला–रायपुर द्वारा कॉलोनी विकास की अनुमति प्रदत्त की गई है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 अंतर्गत कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने की अधिकतम अवधि कॉलोनी विकास की अनुमति जारी होने से पांच वर्ष तक है। अर्थात् अनावेदक को दिनाँक 22.06.2015 तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण हैं। अनावेदक ने मूलभूत सुविधाओं व भूखण्डों का विकास भी नहीं किया है। निष्कर्षतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में वर्ष 2015 से पांच वर्ष का विलंब किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक से विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में विक्रय किये गये भूखण्डों की जानकारी प्राप्त की गई। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारी निम्नानुसार है :–

स. क्र.	सेक्टर क्रमांक	कुल विक्रय किये गये भूखण्ड	कुल प्राप्त राशि
1.	1	152	10,46,02,694 / —
2.	2	174	9,95,90,910 / —
3.	3	143	8,22,73,722 / —
4.	4	59	3,95,13,500 / —
5.	5	45	3,32,76,400 / —
6.	6	0	0
7.	7	118	5,10,90,297 / —
योग		**691**	**41,03,47,523 / —**

इसी प्रकार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु 1 अप्रैल, 2010 से 31 मार्च, 2010 तक व्यय की गई राशि के संबंध में निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत किया है :—

स. क्र.	विकास कार्य	व्यय की गई राशि
1.	बाउंड्रीवाल	3,77,625 / —
2.	व्यपवर्तन शुल्क	2,64,466 / —
3.	लेबर व मजदूरी	1,06,28,445 / —
4.	प्लांटेशन	49,73,155 / —
5.	साईड एंड भूमि विकास	7,05,92,493 / —
6.	सामगी क्रय	54,14,318 / —
योग		**9,22,50,502 / —**

इसके अतिरिक्त अनावेदक ने भूमि क्रय करने, रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क तथा कार्यों अन्य हेतु भी व्यय की गई राशि का विवरण प्रस्तुत किया है। इस प्रकार अनावेदक ने कुल व्यय की गई राशि 39,54,06,109 / — दर्शायी है। अर्थात् अनावेदक के कथन अनुसार उसने प्राप्त राशि का 96 प्रतिशत प्रोजेक्ट में व्यय किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार ब्रोशर में उल्लेखित विकास कार्यों की वर्तमान स्थिति निम्नलिखित है :—

स. क्र.	विकास कार्य	कार्य की स्थिति / प्रगति
1.	रोड	80 फीट व 60 फीट चौड़ी सी.सी. रोड तथा 25 फीट चौड़ी आंतरिक सड़क का केवल कुछ हिस्सा निर्मित शेष सड़को पर केवल मुरूम कार्य
2.	नाली	निर्माण नहीं हुआ है।
3.	पानी व्यवस्था	चार बोरवेल्स, एक पम्प हाउस व एक अंडरग्राउंड स्टोरेज टंकी। परन्तु जल वितरण प्रणाली स्थापित

		नहीं हुई है।
4.	विद्युत व्यवस्था	केवल 80 फीट व 60 फीट चौड़ी सड़क पर तार व फिटिंग्स के बिना केवल पोल स्थापित है। एक 25 के. व्ही. ए. ट्रांसफार्मर स्थापित है।
5.	सिवरेज	निर्माण नहीं हुआ है।
6.	डिवाइडर	केवल कुछ सड़कों पर
7.	लैण्डस्केपिंग	कुछ गार्डन का आंशिक विकास कार्य व कुछ स्थानों पर पेड़ व सजावटी पौधे लगाये गये है।
8.	अन्य सुविधायें	कम्युनिटी सेंटर निर्मित है।
9.	भूखण्ड	भूखण्डों का विकास कार्य व चिन्हांकन नहीं हुआ है। सेक्टर व प्लॉट लेन का दर्शाने के लिये केवल साईन बोर्ड लगाये गये है।
10.	मेन गेट	अर्धनिर्मित
11.	गार्ड रूम	अपूर्ण
12.	बाउंड्रीवाल	सात फीट ऊंचाई की दीवार का निर्माण कार्य किया गया है, परन्तु वह भी अपूर्ण है।

रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में पूर्व निर्मित अधोसंरचना/निर्माण की गुणवत्ता भी मानकों के अनुरूप नहीं है। अनावेदक ने भू–खण्डों के विक्रय के प्राप्त 96 प्रतिशत राशि को प्रोजेक्ट के विकास में व्यय करने अभिवचन किया है जबकि कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का भी अभाव है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्यों में व्यय की गई राशि संबंधी अभिकथन व विवरण उचित प्रतीत नहीं होते है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट कुल 1072 भूखण्डों के विरूद्ध 691 भूखण्डों को विक्रय करने का उल्लेख किया है। प्राधिकरण ने प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति तथा विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय किये गये भूखण्डों के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), आरंग, जिला–रायपुर तथा जिला–पंजीयक, जिला–रायपुर से भी जानकारी प्राप्त की है। मुख्यालय उपपंजीयक, जिला–रायपुर से प्राप्त प्रतिवेदन में विवादित प्रोजेक्ट में अक्टूबर, 2019 तक 625 भूखण्डों के बैनामा निष्पादित हो चुके है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने से केवल आवेदिका नहीं अपितु समस्त आबंटितियों के हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदक ने वर्ष 2010 में प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पांच वर्ष की निर्धारित कालावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा विकास कार्य को प्रगतिरत बताया जाना तथा विकास कार्य करने की मंशा दर्शाने को न्यायहित में पर्याप्त व उचित मानना कदापि संभव 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 सिटी ऑफ वेलेन्सिया ''विकास अवरूद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आता है।

अनावेदक को प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति वर्ष 2015 में 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 अनावेदक द्वारा कराया जाना संभव नहीं है। अतः न्यायहित में केवल अनावेदक का विकास करने हेतु तैयार होने का अभिकथन करना तथा विकास को प्रगतिरत बताना 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–नरदहा, तहसील–आरंग में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) हैं। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), आरंग, जिला–रायपुर से प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में 15 प्रतिशत बंधक रखे गये भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 65150 वर्गफीट 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 (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत् होगा।

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

– कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) 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 (छ.ग.) पृथक से पत्र प्रेषित करे। इस आदेश की प्रति प्रमुख सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा विकास अवरूद्ध प्रोजेक्ट के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु विशेष सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग छत्तीसगढ़ शासन को पृष्ठांकित की जावे।

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