



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00901

— समक्ष —

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

श्रीमती मीना ध्रुव, पति—स्व. श्री ईश्वरी सिंह ध्रुव,
निवासी—एल.आई.जी.—165, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
अमलेश्वर, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(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 पुरुषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी—201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशवंत स्टेडियम के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“वात्सल्य गौरव-1”, ग्राम—सिवनी, तहसील—अभनपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—03 / 12 / 2020)

आवेदिका श्रीमती मीना ध्रुव, पति—स्व. श्री ईश्वरी सिंह ध्रुव,
निवासी—एल.आई.जी.—165, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, अमलेश्वर, तह.—पाटन,
जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016
की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर
अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि
उसके पति श्री ईश्वरी सिंह ध्रुव का निधन दिनांक 26.08.2017 को हो जाने के
कारण उनके पति के द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-1”
ग्राम—सिवनी, तहसील—अभनपुर, रायपुर में निवेश की गई राशि की जानकारी उसे
अगस्त, 2018 में हुई। आवेदिका ने लेख किया है कि उसके पति श्री ईश्वरी सिंह

ध्रुव ने विवादित प्रोजेक्ट में 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड को कुल विक्रय मूल्य रूपये 4,76,850/- के विरुद्ध अग्रिम राशि रूपये 1,90,740/- का भुगतान कर क्रय करने का सौदा किया था। आवेदिका के पति ने विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 4,40,740/- का भुगतान कर, रसीद भी प्राप्त की थी। परन्तु शेष राशि रूपये 83,000/- का भुगतान किये जाने के पूर्व ही अनावेदकगण ने रायपुर स्थित अपना कार्यालय बंद कर दिया। इसके पश्चात् आवेदिका ने लगातार भुगतान हेतु शेष राशि लेकर रजिस्ट्री निष्पादित करने अथवा भुगतान की गई राशि वापस करने अनेकों बार अनुरोध किया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदिका ने इस संबंध में अनावेदकगण को दिनांक 25.02.2019 को सूचना पत्र भी प्रेषित किया। किन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का 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। आवेदिका 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 आवेदिका विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा दिनांक 11.10.2011 के अवलोकन से यह दर्शित होता है

कि आवेदिका के पति स्व. श्री ईश्वरी सिंह ध्रुव ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "वात्सल्य गौरव-1" में 1445 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक-डी-04 को रूपये 330/- वर्गफीट की दर से कुल रूपये 4,76,850/- में क्रय करने हेतु अग्रिम राशि रूपये 1,90,740/- का भुगतान कर सौदा किया था। आवेदिका के पति को शेष राशि रूपये 2,86,110/- का भुगतान रूपये 11,921/- की 24 मासिक किश्तों में दिनांक 25.06.2013 तक करना था। इसके पश्चात् अनावेदकगण को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। साथ ही 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।

साथ ही आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रदत्त रसीदें भी महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने आवेदिका के पति को भूखण्ड क्रमांक-डी-04 के स्थान पर भूखण्ड क्रमांक डी-01 आबंटित किया था। इसके अतिरिक्त रसीदों के अध्ययन से आवेदिका द्वारा राशि रूपये 1,00,000/- का भुगतान किया जाना भी प्रमाणित होता है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शेष रसीदें पठनीय नहीं होने के कारण शेष भुगतान की गई राशि की गणना किया जाना संभव नहीं है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों से राशि रूपये (1,90,740 + 1,00,000 =) 2,90,740/- का भुगतान प्रमाणित होता है। आवेदिका ने अनावेदकगण को कुल राशि रूपये 4,40,740/- भुगतान करने का कथन किया है, जिसे अनावेदकगण ने अस्वीकार नहीं किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने अपने कथन अनुसार विवादित सौदे हेतु रूपये 4,40,740/- का भुगतान किया है तथा रूपये 83,000/- भुगतान हेतु शेष है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आज दिनांक 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 दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। 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 आवेदिका की समस्या के निराकरण व प्रोजेक्ट के विकास में कोई रूचि नहीं ली जा रही है।

इस तथ्य की पुष्टि इससे भी होती है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण भू-संपदा (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 दिनांक 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 दिनांक 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 प्लॉट 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 2011 में इकरारनामा निष्पादित होने के नौ वर्ष पश्चात् भी विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से विकास लागत की राशि वापस किये जाने योग्य है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1445 वर्गफीट है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड हेतु विकास की लागत (1445 x 59 =) 85,255/- है। चूँकि आवेदिका द्वारा विवादित भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल में से राशि रूपये 83,000/- का भुगतान नहीं किया

गया है। अतः आवेदिका उपरोक्त उल्लेखित विकास हेतु निर्धारित राशि में भुगतान हेतु शेष राशि के समायोजन पश्चात् राशि रूपये 2,255/- वापस प्राप्त करने की हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदिका विवादित भूखण्ड क्रमांक-डी-01 का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नौ वर्षों से लंबित है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने से केवल आवेदिका 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 अवरुद्ध (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 दिनांक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, "विक्रम चटर्जी व अन्य विरुद्ध 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 अवरुद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनांक 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। चूंकि विवादित प्रोजेक्ट ग्राम-सिवनी, तहसील-अभनपुर में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग-अभनपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) 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 (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत होगा।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक क्रमांक-2, आवेदिका को दो माह के भीतर राशि रूपये 2,255/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर विवादित भूखण्ड क्रमांक-डी-01 का रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका 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 आवेदिका को आबंटित कर विधिक आधिपत्य सौंपना 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 /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष