



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00990

— समक्ष —

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

श्री गोपाल राव मगर, पिता—श्री मोहन राव मगर,
निवासी—फाकरी बुरहानी टाउन (एफबी टाउन),
एन.एच.30, धमतरी रोड, कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) कादर हुसैन, पिता—श्री सैफुद्दीन हुसैन,
- (2) संजय ओस्तवाल, पिता—श्री तेजमल ओस्तवाल
निवासी—शिवाजी वार्ड,
हिंमनघाट, जिला—वर्धा (महाराष्ट्र)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“एफ बी टाउन”, कुरुद, जिला—धमतरी)

आदेश

(दिनांक—29 / 09 / 2020)

आवेदक श्री गोपाल राव मगर, पिता—श्री मोहन राव मगर, निवासी—फाकरी बुरहानी टाउन (एफबी टाउन), एन.एच.30, धमतरी रोड, कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “एफ बी टाउन” कुरुद, जिला—धमतरी में भूखण्ड क्रमांक—7 क्षेत्रफल 5011 वर्गफीट को क्रय करने पश्चात् वर्ष 2016 में भवन का निर्माण किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं (बिजली, पानी, सड़क व नाली) का विकास नहीं किये जाने के कारण आवेदक को आर्थिक व मानसिक परेशानी हो रही है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने आज दिनांक तक ट्रांसफार्मर की स्थापना नहीं की है, ना ही जल निकासी नाली का निर्माण एवं कच्ची रोड का कांक्रीटीकरण किया है। अनावेदकगण से चर्चा करने पर कोई सकारात्मक जवाब नहीं मिला है। श्री प्रशांत चन्द्राकर द्वारा कॉलोनी के मुख्य गेट पर स्थित स्थाई बोर्ड “फाकरी बुरहानी टाउन” को हटाकर श्री राम टाउन के नाम से स्थाई बोर्ड लगा दिया गया है। आवेदक ने यह भी बताया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में

भूखण्ड क्रमांक-119, क्षेत्रफल 1614 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 5,00,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया था। अनावेदकगण द्वारा एक सप्ताह के भीतर रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिये जाने के पश्चात् भी अनावेदकगण ने उक्त भूखण्ड को अधिक कीमत पर दूसरे व्यक्ति को विक्रय कर दिया। अनावेदकगण द्वारा ना तो चेक वापस किया गया और ना ही भुगतान की गई राशि का आहरण किया गया। अतः आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं (बच्चों के खेलने हेतु पार्क तथा खेल सामग्री व उद्यान सहित) को पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने नियमों का पालन करते हुये प्रोजेक्ट फाकरी बुरहानी टाउन का स्थाई बोर्ड हटाकर श्रीराम टाउन किये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने भूखण्ड क्रमांक-119 को वापस दिलाये जाने तथा बंधक व बंधक मुक्त भूखण्डों की बिक्री पर रोक लगाये जाने 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। अनावेदकगण की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया।
3. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण दिनांक 27.06.2020 को विडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से सुनवाई में उपस्थित हुये। परन्तु प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित व पर्याप्त अवसर प्रदान किये जाने उपरांत भी उनके द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में उनके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गई।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई गई है।
5. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** इस संबंध में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट "फाकरी बुरहानी टाउन" में भूखण्ड क्रमांक-7 क्रय कर मकान का निर्माण वर्ष 2016 में किया है। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित मूलभूत सुविधाओं का अभाव होने का लेख किया है :-

1. विद्युत व्यवस्था – संपूर्ण आवासीय परिसर में ट्रांसफार्मर की स्थापना नहीं की गई है। साथ ही बिजली के खंभों में तार नहीं लगा है।
2. जल निकासी व्यवस्था – प्रोजेक्ट में पानी निकासी हेतु नाली का निर्माण नहीं किया गया है।
3. सड़क – कच्ची रोड का कांक्रीटीकरण नहीं किया गया है।
4. पेयजल व्यवस्था – पानी की एक टंकी निर्मित है। किन्तु बोर व पानी हेतु मोटर पम्प नहीं है।
5. बच्चों के खेलने के लिये पार्क व खेल सामग्री तथा उद्यान का विकास नहीं किया गया है।

प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधाओं के संबंध में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 23.05.2013 को निष्पादित “भूखण्ड विक्रय का इकरारनामा” महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के पृष्ठ क्रमांक-3 में यह उल्लेखित है कि अनावेदकगण द्वारा परिसर में “डामरीकृत सड़क, पक्की नाली का निर्माण, स्ट्रीट लाईट, विद्युत पोल, ट्रांसफार्मर, उद्यान का निर्माण एवं बच्चों के खेलने के पार्क” का विकास भूखण्ड के पंजीयन के पूर्व किया जायेगा। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित भूखण्ड क्रमांक-7 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 24.04.2014 को निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदकगण की स्वीकारोक्ति अनुसार वह वर्ष 2016 से ही विवादित परिसर में निवासरत है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नांकित विकास कार्यों के पूर्ण होने का उल्लेख बंधक मुक्ति हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 22.07.2015 में करते हुये प्रोजेक्ट के विकास कार्य को 90 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है – भव्य प्रवेश द्वार, संपूर्ण क्षेत्र की कम्पाउण्ड वाल का निर्माण, नाली एवं रोड का निर्माण, संपूर्ण रोड में वृक्षारोपण, खुले स्थल का सौंदर्यीकरण, संपूर्ण कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट और आरमर्ड केबलिंग का काम, बिजली के तार और खंभों को खड़े करने का कार्य, संपूर्ण ले-आउट में आराम कुर्सी की सुविधा, बच्चों के खेलने की सुविधा, भव्य पानी की टंकी का निर्माण एवं ई.डब्ल्यू.एस. भूमि का समतलीकरण कर तार व खम्भों से घेराव। अनुविभागीय अधिकारी, कुरुद, जिला-धमतरी ने तत्कालीन तहसीलदार, कुरुद एवं अनुविभागीय अधिकारी ग्रामीण यांत्रिकीय सेवायें, कुरुद के द्वारा संयुक्त रूप से प्रस्तुत प्रतिवेदन तथा तत्कालीन सरपंच ग्राम पंचायत चर्चा के अभिमत अनुसार 90 प्रतिशत आंतरिक विकास कार्य पूर्ण पाये जाने पर दिनांक 14.08.2015 को 57 भूखण्डों को बंधक मुक्ति करते हुये 10 भूखण्डों को शेष कार्य पूर्ण होने तक बंधक रखा है। दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य 90 प्रतिशत पूर्ण होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति भी प्रस्तुत की है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत

दस्तावेजों से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। निश्चित तौर पर प्रोजेक्ट के शेष विकास कार्यों को पूर्ण करना अनावेदकगण की जिम्मेदारी है। परन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट की स्थल जांच कराये जाने हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही आवेदक द्वारा भी प्रोजेक्ट में शेष विकास कार्यों के संबंध में कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि प्रोजेक्ट में कौन-से कार्य पूर्ण हो गये हैं तथा कौन-कौन से कार्य अपूर्ण हैं ?

विवादित प्रोजेक्ट ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित है तथा 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-चर्चा, तहसील-कुरुद में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग-कुरुद, जिला-धमतरी हैं। 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-धमतरी को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत होगा।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अन्य भूखण्ड को क्रय करने हेतु अनावेदकगण को रूपये 5,00,000/- का चेक प्रदान करने का लेख किया है। किन्तु आवेदक की ही स्वीकारोक्ति अनुसार अनावेदकगण द्वारा उक्त भूखण्ड अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है तथा आवेदक द्वारा प्रदत्त चेक का आहरण भी नहीं किया गया है। अतः आवेदक उक्त सौदे के संबंध में प्राधिकरण से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इसी प्रकार विवादित कॉलोनी का स्थाई बोर्ड फाकरी बुरहानी टाउन को हटाकर नियमानुसार श्रीराम टाउन किये जाने के संबंध में आवेदक को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

- कलेक्टर, जिला-धमतरी (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 अंतर्गत कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस हेतु कलेक्टर, जिला-धमतरी (छ.ग.) पृथक से पत्र प्रेषित करें। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किये जाने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के क्रय-विक्रय पर लगाई गई रोक यथावत रहेगी।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष