छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-00995**

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

श्रीमती रामेश्वरी साहू, पति–श्री फत्तेलाल साहू,
निवासी–जे.एफ. / 170, टाईप II हाई टेक कॉलोनी,
बचेली, जिला–दंतेवाड़ा (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

(1) फोनिक्स इन्फ्रा एस्टेट इन्टरनेशनल लिमि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री विजय कुमार गौतम,
पिता–श्री मानिक राम गौतम,
निवासी–16, फोनिक्स टॉवर, कंचन सरिता,
लोकमत चौक, रामदास पेथ, नागपुर (महाराष्ट्र)

(2) श्री कृष्णाकांत पाण्डेय, पिता–श्री गोकुल प्रसाद पाण्डेय,

(3) श्री राघवेन्द्र पाण्डेय, पिता–श्री कृष्णाकांत पाण्डेय,
निवासी–डी.के. हॉस्पिटल के सामने, कचहरी चौक,
हॉस्पिटल वार्ड, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''रेवोल्यूशन'', ग्राम–नरदहा, तह.–आरंग, जिला–रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–11 / 08 / 2020)

आवेदिका श्रीमती रामेश्वरी साहू, पति–श्री फत्तेलाल साहू, निवासी–जे.एफ. / 170, टाईप II, हाई टेक कॉलोनी, बचेली, जिला–दंतेवाड़ा (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावदेकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा अनावेदक क्रमांक–2 व 3 विवादित प्रोजेक्ट भूमि के भूमिस्वामी हैं। अनावेदकगण के मध्य निष्पादित इकरारनामा अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अनावेदक क्रमांक–1 को करना है। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''रेवोल्यूशन'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर में भूखण्ड क्रमांक–बी–10, क्षेत्रफल 1233 वर्गफीट को कुल रूपये 4,88,268 / – में क्रय करने

हेतु दिनाँक 29.06.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 28.03.2012 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया गया। अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विकास कार्य करना था – टार रोड, बाउंड्रीवाल, फ्लावर गार्डन, फ्रंट गेट, स्ट्रीट लाईट, ड्रेनेज, वाटर टैंक, बच्चों के खेलने हेतु गार्डन आदि। परन्तु अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने उपरांत भी आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा विकास नहीं किये जाने की स्थिति में रजिस्ट्री निरस्त कर विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि ब्याज सहित दिलाये जाने, स्टाम्प ड्यूटी पर व्यय राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने के साथ ही 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। अनावेदक क्रमांक–2 व 3 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी प्रकाशन किया गया। परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 व 3 को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी उनके अनुपस्थित रहने के कारण प्रकरण में उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा उसके प्रोजेक्ट में विवादित भूखण्ड क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट के भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक–2 व 3 एवं उसके मध्य बिल्डर/प्रमोटर अनुबंध निष्पादित हुआ है तथा अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट में विकास कार्य करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से समस्त अनुमतियाँ प्राप्त की है। अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के सीमांकन हेतु तहसीलदार, तहसील–रायपुर के समक्ष आवेदन भी प्रस्तुत किया गया है। परन्तु श्री बलराज कुमार धीर एवं अन्य व्यक्तियों द्वारा आपत्ति किये जाने के कारण लगातार प्रयासों के बावजूद भी सीमांकन की प्रक्रिया विफल रही है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार कोविड–19 के संक्रमण की वजह से प्रोजेक्ट से संबंधित कर्मचारियों के अपने गृह स्थल जाने के कारण वर्तमान में विकास कार्य पूर्ण करना संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 ने लेख किया है कि अनावेदकगण सीमांकन के संबंध में तहसीलदार, तहसील–रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने वाले हैं तथा

आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु शीघ्र ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार हैं।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक क्रमांक–1 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 प्रोजेक्ट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट ''रेवोल्यूशन'' में भूखण्ड क्रमांक–बी–10, क्षेत्रफल 1233 वर्गफीट को कुल रूपये 4,88,268/– में क्रय कर दिनाँक 28.03.2012 को पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। अनावेदक क्रमांक–1 ने मूल भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक–2 व 3 एवं उसके मध्य निष्पादित इकरारनामा का उल्लेख करते हुये बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट का सीमांकन लंबित है, जिसके लिये उसके द्वारा पुनः सक्षम अधिकारी के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की जा रही है एवं वह विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तत्पर है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास एवं भूखण्डों के विक्रय हेतु दिनाँक 30.04.2009 को अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के साथ बिल्डर/प्रमोटर अनुबंध निष्पादित किया था। उक्त अनुबंध की कंडिका–9 में यह उल्लेखित है कि :– "Agreement will not be treated as a partnership between the Owner and the Developer or an Agreement for sale of the said lands by the Owner to the Developer. Developer is given only a right to develop the said plot and areas and make agreements with the prospective buyers." अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि डेव्हलपर अर्थात अनावेदक क्रमांक–1 स्वयं की पूंजी का उपयोग कर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य उपयोग करेगा। अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य का अधिकार प्राप्त करने के एवज में रूपये दो करोड़ चौतीस लाख का भुगतान अनावेदक क्रमांक–2 व 3 को करना था, जिसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक–2 व 3 विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में कोई हस्तक्षेप नहीं करेंगे। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अनावेदक क्रमांक–1 की जिम्मेदारी थी, जो आज दिनाँक तक अपूर्ण है।

आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के साथ निष्पादित इकरारनामा व विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर की छायाप्रति के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध करानी थी :– "1) Tar road, 2) Boundry wall, 3) Flower garden, 4) Overhead water tank, 5) Entrance gate, 6) Street light, 7) Drainage, 8) Joggers Street, 9) Plantation 10) Children Playground."। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि बैनामा निष्पादन के लगभग 8 वर्ष पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का सीमांकन तहसील–रायपुर में लंबित होने का उल्लेख करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने का लेख किया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 ने इस संबंध में कोई समय–सीमा अथवा कार्य योजना प्रस्तुत नहीं की है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट की विकास अनुज्ञा दिनाँक 13.04.2011 को अनावेदकगण के नाम पर जारी हुई है। इसी प्रकार छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बधन व शर्तें) नियम, 1999 के नियम–3 (4) अंतर्गत कॉलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र दिनाँक 21.05.2009 को जारी हुआ है। उपरोक्त समस्त अनुमतियों हेतु नियमानुसार पूर्णता अवधि अधिकतम पांच वर्ष है। स्पष्टतः अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त समस्त अनुमतियों की अवधि समाप्त हो चुकी है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट की भूमि के सीमांकन की कार्यवाही तक पूर्ण नहीं की गई है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन अन्य प्रकरणों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य नहीं किये जाने से केवल आवेदिका ही नहीं, अपितु बड़ी संख्या में अन्य आबंटिती भी विपरीत रूप से प्रभावित हुये हैं। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी केवल अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ही अपना जवाब प्रस्तुत किया गया है तथा अन्य अनावेदकगण अनुपस्थित रहे है। हाँलाकि अनावेदकगण के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार विकास कार्य का दायित्व अनावेदक क्रमांक–1 का है, लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी विकास अनुज्ञा अनुसार सभी अनावेदकगण विकास कार्य पूर्ण करने हेतु समान रूप से उत्तरदायी हैं। अतः अनावेदकगण द्वारा विकास अनुज्ञा के लगभग 9 वर्ष एवं आवेदिका द्वारा भूखण्ड क्रय करने के लगभग 8 वर्ष पश्चात् अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के सीमांकन को प्रक्रियाधीन व विवादित बताते हुये विकास कार्य पूर्ण कराने संबंधी कथन आवेदिका तथा अन्य आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु कदापि उचित नहीं है। विवादित प्रोजेक्ट की वस्तुस्थिति का जानकारी की संबंध में

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अनुविभाग–आरंग, जिला–रायपुर से प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की भूमि राजस्व अभिलेखों में अनावेदक क्रमांक–3 के नाम पर दर्ज है तथा विवादित भूमि पर प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास कार्य नहीं हुआ 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 होना 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।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–12 अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास की अनुमति संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। 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 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–रायपुर को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत् होगा।

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

– 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 अंतर्गत कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर 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 को भी पृष्ठांकित की जावे।

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष