



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01072

— समक्ष —

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

- (1) डॉ. युसूफ सैफी, पिता—श्री ए.ए. सैफी,
- (2) डॉ. फातिमा सैफी, पति—श्री युसूफ सैफी,
निवासी—मैसोनेट-35, सेक्टर-1,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

जे. के. बिल्डकॉन,
द्वारा—पार्टनर

- (1) श्री सुधीर जांगड़े,
- (2) श्री विष्णु साहू
- (3) भागीरथी साहू
- (4) मोहन लाल साहू
- (5) संतोष साहू

निवासी—डॉ. दीक्षित गली, टिकरापारा,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“रायल पार्क रेसीडेन्सी”, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—14 / 10 / 2020)

आवेदकगण डॉ. युसूफ सैफी एवं डॉ. फातिमा सैफी, दोनों निवासी—मैसोनेट-35, सेक्टर-1, शंकर नगर, रायपुर (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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के वर्ष 2010 में प्रारंभ किये गये विवादित प्रोजेक्ट “रायल पार्क रेसीडेन्सी” में वर्ष 2011 में दो भूखण्डों यथा भूखण्ड क्रमांक-5 (1250 वर्गफीट) व भूखण्ड क्रमांक-6 (1350 वर्गफीट) को क्रय किया था। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण की ओर से अनावेदक श्री सुधीर जांगड़े व श्री विष्णु साहू द्वारा भूखण्डों के विक्रय में मुख्य भूमिका निभाते हुये विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें एक वर्ष के भीतर पूर्ण कर वर्ष 2013 से मकान

निर्माण प्रारंभ होने का आश्वासन दिया गया था :- 60 फीट चौड़ी मुख्य सड़क, 25 व 30 फीट चौड़ी आंतरिक सी.सी. रोड, विद्युत व्यवस्था, जल व्यवस्था, नाली, गार्डन, मुख्य द्वार एवं गेट, मंदिर आदि। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने उक्त सुविधाओं का उल्लेख करते हुये विवादित भूखण्डों हेतु रूपये 500/- प्रति वर्गफीट की दर से कुल 2600 वर्गफीट हेतु रूपये 13,00,000/- प्राप्त किये। किन्तु अनावेदकगण द्वारा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री बैनामे में विक्रय मूल्य रूपये 325/- प्रति वर्गफीट दर्शाया गया। अनावेदकगण ने अतिरिक्त भुगतान की गई राशि हेतु आवेदकगण को रसीद प्रदान नहीं की है, ना ही 10 वर्ष पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट में कोई भी सुविधा पूर्ण की गई है। रखरखाव के अभाव में कॉलोनी की मुख्य सड़क 60 फीट के स्थान पर मात्र 15 फीट ही रह गई है तथा आवागमन के योग्य नहीं है। अनावेदकगण ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं कराया है। अनावेदकगण द्वारा विभिन्न विभागों से प्राप्त सभी अनुमतियों की समय सीमा समाप्त हो चुकी है। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदकगण ने अपना कार्यालय भी बंद कर दिया है तथा उनका बैंक खाता भी लंबे समय से नियमित नहीं है। अनावेदकगण को उक्त योजना के विकास हेतु बंधक भूमि वापस प्राप्त नहीं हुई है। आवेदकगण ने वर्ष 2018 में विवादित प्रोजेक्ट के अन्य भूखण्ड से संबंधित उनके द्वारा प्रस्तुत प्रकरण का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.08.2019 का अनुपालन नहीं किया है। आवेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदकगण से राजीनामा कर भुगतान की गई राशि वापस करने का आग्रह किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। अतः आवेदकगण ने भूखण्डों का पंजीयन निरस्त कराकर वर्तमान बाजार मूल्य अनुसार विवादित भूखण्डों हेतु भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, मानसिक क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि श्री सुधीर जांगड़े व श्री विष्णु साहू के साथ उनकी भागीदारी फर्म मेसर्स जे.के. बिल्डकॉन के अन्य पार्टनर्स द्वारा आम मुख्त्यारनामा निष्पादित कर अधिकृत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पार्टनरशिप डीड दिनांक 22.01.2010 के

माध्यम से उपरोक्त उल्लेखित पार्टनरशिप फर्म बनाई गई है। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु आवश्यक अनुमतियाँ – कॉलोनाईजर लाईसेंस (दिनांक 25.07.2009), स्वीकृत ले-आउट (दिनांक 16.02.2010) तथा विकास अनुज्ञा (दिनांक 06.01.2011) प्राप्त कर विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु रुपये 38,72,979/- का निवेश किया है। परन्तु वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है तथा अनुमानित लागत लगभग रुपये 13,00,000/- का विकास कार्य शेष है। अनावेदकगण विवादित प्रोजेक्ट का लंबित विकास कार्य करने हेतु तत्पर व तैयार हैं। परन्तु कोविड-19 तथा आर्थिक कठिनाई के कारण विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब हुआ है। अनावेदकगण अतिशीघ्र शेष विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह उल्लेखित किया है कि उनके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त अनुमतियाँ प्राप्त होने पश्चात् आवेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-5 तथा 6 को विक्रय किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं होने का कथन करते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदकगण, विवादित भूखण्डों हेतु प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं पूर्ण किया गया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में कोविड-19 व आर्थिक कठिनाई का उल्लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के विकास में विलंब होने का लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने वर्ष 2011 में विवादित भूखण्डों को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर क्रय किया है। आवेदकगण ने उपरोक्त सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया था तथा रजिस्ट्री बैनामा में प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट को वर्ष 2012 में पूर्ण करने के संबंध में अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिये जाने का उल्लेख किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी विभिन्न अनुमतियों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण को सभी अनुमतियाँ वर्ष 2009-2011 के मध्य प्राप्त हुई थीं। विवादित

प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा दिनांक 06.01.2011 को जारी की गई है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम-13 अनुसार अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य 5 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 05.01.2016 तक पूर्ण करना था, जबकि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने विवादित भूखण्डों के सौदे हेतु रुपये 500/- प्रति वर्गफुट की दर से कुल 2600 वर्गफीट हेतु रुपये 13,00,000/- प्राप्त किये थे। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार भूखण्ड क्रमांक-5 क्षेत्रफल 1250 वर्गफीट का कुल मूल्य रुपये 3,44,000/- तथा भूखण्ड क्रमांक-6 क्षेत्रफल 1350 वर्गफीट का कुल मूल्य रुपये 4,40,000/- में पंजीयन किया गया है। रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से भी अनावेदकगण के उक्त कथन की पुष्टि होती है। आवेदकगण ने अपने कथन अनुसार रुपये 5,16,000/- की अतिरिक्त राशि के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्राधिकरण के समक्ष कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण का अतिरिक्त राशि भुगतान संबंधी कथन स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। अर्थात् आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे हेतु रुपये 7,84,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने अंतिम तर्क में आवेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट हेतु वर्तमान गाइडलाइन दर रुपये 449/- प्रति वर्गफीट की दर से राशि वापस करने हेतु समय प्रदान करने का लेख किया है। चूंकि अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित दर से आवेदकगण को राशि वापस करने हेतु सहमति दर्शायी है। अतः आवेदकगण उपरोक्त उल्लेखित दर से भुगतान की गई राशि प्राप्त करने के हकदार हैं। अर्थात् आवेदकगण रुपये $(449 \times 2600 =)$ 11,67,400/- प्राप्त करने के हकदार हैं।

6. आवेदकगण ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरण में हुये समझौते अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-33 हेतु अनावेदकगण द्वारा राशि वापस नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदकगण समझौते अनुसार उपरोक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण होने के बावजूद विवादित प्रोजेक्ट को

छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं कराया है, जो कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 का उल्लंघन है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदकगण को राशि रूपये 11,67,400/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार राशि भुगतान करने पश्चात् आवेदकगण विवादित भूखण्डों का पंजीयन अनावेदकगण के पक्ष में निष्पादित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय अनावेदकगण द्वारा वहन किया जावेगा।
 4. अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त आदेशों का पालन करने पश्चात् प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने पर ही बंधक भूखण्डों को मुक्त करने की कार्यवाही की जावे। इस हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित किया जावे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष