छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01178, 01181-01186,**
M-PRO-2020-01317-1323, 01337, 01339-01342

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

(1) श्री मुकेश कुमार, पिता–स्व. श्री बड़ेलाल,
निवासी– डी–2, राजधानी विहार,
सडढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री अखिलेश कुमार सिंह, पिता–श्री रामबहादुर सिंह,
निवासी–जिंदल स्टील एंड पॉवर लिमिटेड,
खरसिया रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(3) श्री तोषक कराडे, पिता–श्री रामदेव राव कराडे,
निवासी– मकान नं.–एम–73, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
छिंदवाडा, जिला–छिंदवाडा (म.प्र.)

(4) श्री विकास सिंह, पिता–श्री रामबहादुर,
निवासी–ई–32/2, जिंदल नगर, कॉलोनी,
जिंदल स्टील एंड पॉवर लिमिटेड, अंगुल, (उड़ीसा)

(5) श्री शरद भीमरावजी ठाकरे, पिता–श्री भीमराव जी पी. ठाकरे,
निवासी–येलकापर, पोस्ट–सायखेड़ा,
तहसील–सौंसरा, जिला–छिंदवाडा (म.प्र.)

(6) श्रीमती हीता पुजारा, पति–श्री हेमन्त पुजारा,
निवासी–ग्रीन आर्केड, मोवा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(7) श्रीमती शालिनी जैन, पति–श्री ए.के. जैन,
निवासी–पार्थिवी नगर, हीरापुर रोड,
टाटीबंध, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(8) श्री अजीत कुमार राणा, पिता–श्री महादेव राणा,
निवासी–क्वॉ. नं. ए.ई–82, हिल व्यू कॉलोनी,
जिंदल स्टील एंड पॉवर लिमिटेड, रायगढ़, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(9) श्रीमती रीता सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना,
निवासी–डी–1203ए, एस.एस. ग्रुप, कोरलवुड,
सेक्टर–84, गुरूग्राम (हरियाणा)

(10) श्री सुबोध कुमार सिंह, पिता–श्री योगेश्वर सिंह,
निवासी–जे.जी.–10, जिंदलगढ़,
जे.एस.पी.एल. रायगढ़ जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(11) निमिशा जैन, पिता–श्री राजकुमार जैन,
निवासी–211–सी, पोकेट–बी,
मयूर विहार फेस–2, दिल्ली (भारत)

(12) श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्य नारायण प्रसाद,
निवासी–श्री पी.टी. राव, बूढी मॉ मंदिर कॉलोनी,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(13) श्रीमती रीता सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना,
निवासी–डी–1203ए, एस.एस. ग्रुप, कोरलवुड,
सेक्टर–84, गुरूग्राम, (हरियाणा)

(14) श्री भरत बिन्दुआ, पिता–श्री घनश्याम शर्मा,
निवासी–ए.एम.व्ही–2/2, आर.सी.डब्ल्यू कॉलोनी,
आदित्य नगर, राजाश्री सीमेंट वर्क, मॉलखेद रोड,
जिला–गुलबरगा (कर्नाटक)

(15) श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्य नारायण प्रसाद,
निवासी–श्री पी.टी. राव, बूढी मॉ मंदिर कॉलोनी,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(16) श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,
निवासी–फ्लैट नं.–53, द पाल्म सोसायटी,
प्लॉट नं.–13–बी, सेक्टर–6, द्वारिका (गुजरात)

(17) श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,
निवासी–फ्लैट नं.–53, द पाल्म सोसायटी,
प्लॉट नं.–13–बी, सेक्टर–6, द्वारिका (गुजरात)

(18) श्री संजय मिश्रा, पिता–श्री आर.डी. मिश्रा,
निवासी–क्वां. नं.–ई–164,
तमनार, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(19) श्री पिनाकी भट्टाचार्य जी, पिता–श्री महेन्द्र कुमार भट्टाचार्य जी,
निवासी–क्वॉ. नं.–ई–164,
तमनार, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) .... आवेदकगण

<u>विरूद्ध</u>

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

<u>उपस्थिति</u> :—

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक—01 / 07 / 2021)</u>

आवेदक श्री मुकेश कुमार, पिता—स्व. श्री बड़ेलाल, निवासी—डी—2, राजधानी विहार, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) एवं अन्य 18 आवेदकगण के द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन का वाद विषय एक समान व एक ही अनावेदक के विरूद्ध होने के कारण सभी शिकायतों में एक साथ सुनवाई की गई। आवेदकगण ने कथन किया है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' में प्रमोटर द्वारा दर्शाई गई सुविधाओं के आधार पर निम्न तालिका अनुसार संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान कर भूखण्ड क्रय किया है :—

क्र.	आवेदक का नाम	सेक्टर व भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल (वर्गफीट में)	भुगतान की गई राशि	रजिस्ट्री दिनाँक
1.	श्री मुकेश कुमार, पिता—स्व. श्री बड़े लाल	सेक्टर—2, भूखण्ड क्रमांक—177	1500	5,10,000	19 / 03 / 2012
2.	श्री अखिलेश कुमार सिंह, पिता—श्री रामबहादुर सिंह	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—41	1000	3,05,000	30 / 03 / 2011
3.	श्री तोषक कराडे, पिता—श्री रामदेव राव कराडे,	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—93	1000	4,15,000	21 / 03 / 2014
4.	श्री विकास सिंह, पिता—श्री रामबहादुर	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—26 व 27	1000 व 1000	10,00,000	17 / 02 / 2014
5.	श्री शरद भीमरावजी ठाकरे, पिता—श्री भीमराव जी पी. ठाकरे	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—92	1000	5,00,000	17 / 02 / 2014
6.	श्रीमती हीता पुजारा, पति—श्री हेमन्त पुजारा	सेक्टर—4, भूखण्ड क्रमांक—154	1500	4,57,500	30 / 05 / 2011
7.	श्रीमती शालिनी जैन, पति—श्री ए.के. जैन	सेक्टर—3, भूखण्ड क्रमांक—196	1500	4,57,500	27 / 04 / 2011
8.	श्री अजीत कुमार राणा, पिता—श्री महादेव राणा	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—01	1000	3,05,000	17 / 05 / 2012
9.	श्रीमती रीता सक्सेना, पति—श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर—1, भूखण्ड क्रमांक—143	2000	6,10,000	25 / 02 / 2013
10.	श्री सुबोध कुमार सिंह, पिता—श्री योगेश्वर सिंह,	सेक्टर—3, भूखण्ड क्रमांक—238	1500	5,85,000	01 / 03 / 2012
11.	निमिशा जैन, पिता—श्री राजकुमार जैन	सेक्टर—4, भूखण्ड क्रमांक—119	1500	7,12,500	10 / 02 / 2012

12.	श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्यनारायण प्रसाद	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–239	1500	5,85,000	30 / 09 / 2011
13.	श्रीमती रीता सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–100 व 101	2000	6,10,000	20 / 02 / 2013
14.	श्री भरत बिन्दुआ, पिता–श्री घनश्याम शर्मा,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–110	1500	3,75,000	02 / 02 / 2011
15.	श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्य नारायण प्रसाद	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–240	1500	5,85,000	30 / 09 / 2011
16.	श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–168	1500	3,75,000	11 / 10 / 2010
17.	श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–169	1500	3,75,000	11 / 10 / 2010
18.	श्री संजय मिश्रा, पिता–श्री आर.डी. मिश्रा	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–80	1500	7,50,000	13 / 08 / 2013
19.	श्री पिनाकी भट्टाचार्य जी, पिता–श्री महेन्द्र कुमार भट्टाचार्य जी	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–102	2000	5,00,000	10 / 12 / 2010

परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है; जबकि अनावेदक ने रजिस्ट्री से 1 वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। ब्रोशर अनुसार अनावेदक को प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना था :– 80 फीट चौड़ी सी.सी. रोड, लैंडस्केप एवेन्यूज, फाउंटेन, गार्डन, 50 फीट चौड़ी आंतरिक सी.सी. रोड, वाटर पूल, स्कूल, स्वीमिंग पूल, बच्चों के लिए प्लेजोन, अंडर ग्राउंड ड्रेनेज आदि। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में यह भी लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समान वाद विषय पर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य पूर्व प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र कमिश्नर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण पश्चात् प्रस्तुत की गई रिपोर्ट में यह लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिकांश विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्रों में उक्त रिपोर्ट में उल्लेखित अभिमत का भी उल्लेख करते हुये उक्त प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों का भी लेख किया गया है। आवेदकगण के अनुसार उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण के साथ धोखाधड़ी की गई है। अतः आवेदकगण ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य समय सीमा में पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने विकास कार्य नहीं होने के कारण उसके द्वारा भूखण्ड के एवज में भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज 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 आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–31(2) सहपठित छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम–35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में निर्धारित प्रारूप अनुसार वाद के तथ्य व चाही गई राहत को उचित रीति से उल्लेखित नहीं किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदकगणों के आवेदन भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आते हैं। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में किये गये अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण को रजिस्ट्री के समय विवादित भूखण्डों का आधिपत्य सौंप दिया गया था। अनावेदक ने विशेष कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु निर्धारित अनुमतियाँ वर्ष 2009–2010 में प्राप्त करने उपरांत ही उसने विवादित प्रोजेक्ट में कुल 1072 भूखण्डों का विकास किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा आवेदकगण अपने–अपने भूखण्डों पर मकान का निर्माण कर सकते हैं। अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर व विवादत प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले–आउट में कोई भिन्नता नहीं है। अनावेदक ने स्वीकृत ले–आउट के अनुरूप प्रोजेक्ट में भूखण्डों को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधंक भी रखा है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण विवादित भूखण्डों पर मकान का निर्माण करना नहीं चाहते हैं; इसलिये आवेदकगण ने उसके विरूद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि प्रोजेक्ट ब्रोशर में यह उल्लेखित है कि– "This brochure is only a conceptual presentation of the project and not a legal offering. The promoter reserve the right to make changes in plans as deemed fit" । अतः आवेदकगण ने संपूर्ण तथ्यों की जानकारी होने पश्चात् ही भूखण्डों को क्रय किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसके द्वारा कोई गैर कानूनी व अनुचित कार्य नहीं किया गया है और ना ही कोई कमी की गई है। अतः अनावेदक ने यह लेख करते हुये कि उसने आवेदकगण द्वारा चाही गई राहत पूर्व में ही उपलब्ध करा दी है, आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है?
2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
3. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—1 :—** प्रकरण में अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31(2) सहपठित छत्तीसगढ़ भू—संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम—35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ङ में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र व संलग्न दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में विस्तार से प्रारूप—ङ के अनुसार विभिन्न कंडिकाओं में प्रकरण से संबंधित समस्त तथ्यों का उल्लेख किया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र के साथ वांछित दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। साथ ही प्रथम दृष्टया विचाराधीन प्रकरण से संबंधित वाद विषय प्रमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न होना प्रतीत होता है। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—2 :—** यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में निम्नलिखित तालिका अनुसार विवादित भूखण्डों को वर्ष 2010 से 2014 के मध्य क्रय किया है :—

क्र.	आवेदक का नाम	सेक्टर व भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल (वर्गफीट में)	भुगतान की गई राशि	रजिस्ट्री दिनाँक
1.	श्री मुकेश कुमार, पिता—स्व. श्री बड़े लाल	सेक्टर—2, भूखण्ड क्रमांक—177	1500	5,10,000	19/03/2012
2.	श्री अखिलेश कुमार सिंह, पिता—श्री रामबहादुर सिंह	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—41	1000	3,05,000	30/03/2011
3.	श्री तोषक कराडे, पिता—श्री रामदेव राव कराडे,	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—93	1000	4,15,000	21/03/2014
4.	श्री विकास सिंह, पिता—श्री रामबहादुर	सेक्टर—7, भूखण्ड क्रमांक—26 व 27	1000 व 1000	10,00,000	17/02/2014

5.	श्री शरद भीमरावजी ठाकरे, पिता–श्री भीमराव जी पी. ठाकरे	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–92	1000	5,00,000	17/02/2014
6.	श्रीमती हीता पुजारा, पति–श्री हेमन्त पुजारा	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–154	1500	4,57,500	30/05/2011
7.	श्रीमती शालिनी जैन, पति–श्री ए.के. जैन	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–196	1500	4,57,500	27/04/2011
8.	श्री अजीत कुमार राणा, पिता–श्री महादेव राणा	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–01	1000	3,05,000	17/05/2012
9.	श्रीमती रीता सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–143	2000	6,10,000	25/02/2013
10.	श्री सुबोध कुमार सिंह, पिता–श्री युगेश्वर सिंह,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–238	1500	5,85,000	01/03/2012
11.	निमिशा जैन, पिता–श्री राजकुमार जैन	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–119	1500	7,12,500	10/02/2012
12.	श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्यनारायण प्रसाद	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–239	1500	5,85,000	30/09/2011
13.	श्रीमती रीता सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–100 व 101	2000	6,10,000	20/02/2013
14.	श्री भरत बिन्दुआ, पिता–श्री घनश्याम शर्मा,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–110	1500	3,75,000	02/02/2011
15.	श्री धीरेन्द्र प्रसाद कुशवाहा, पिता–श्री सत्य नारायण प्रसाद	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–240	1500	5,85,000	30/09/2011
16.	श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–168	1500	3,75,000	11/10/2010
17.	श्रीमती रश्मि बजाज, पति–श्री मनोज बजाज,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–169	1500	3,75,000	11/10/2010
18.	श्री संजय मिश्रा, पिता–श्री आर.डी. मिश्रा	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–80	1500	7,50,000	13/08/2013
19.	श्री पिनाकी भट्टाचार्य जी, पिता–श्री महेन्द्र कुमार भट्टाचार्य जी	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–102	2000	5,00,000	10/12/2010

यह भी स्वीकृत व प्रमाणित तथ्य है कि प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' का विकास कार्य आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक ने स्वयं प्रोजेक्ट के विकास कार्य के प्रगतिरत होने का लेख किया है। परन्तु आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री के 1 वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण किये जाने का आश्वासन दिये जाने का उल्लेख किया है। अतः इस संबंध में प्रोजेक्ट विकास हेतु निर्धारित समयावधि ज्ञात करना आवश्यक 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 विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित उसके समक्ष समान वाद विषय पर प्रस्तुत अन्य पूर्व प्रकरणों में नियुक्त स्वतंत्र कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार भी विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण हैं। अनावेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं व भूखण्डों का विकास पूर्ण किया गया है। अनावेदक ने अपने अभिकथन कि–'' प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है'', को भी प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

इसके स्थान पर अनावेदक द्वारा अपने जवाब में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के संबंध में यह लेख किया गया है कि विवादित ब्रोशर में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि –"This brochure is only a conceptual presentation of the project and not a legal offering. The promoter reserve the right to make changes in plans as deemed fit"। परन्तु किसी भी क्रेता द्वारा प्रोजेक्ट साईट के भ्रमण पश्चात् ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में प्रोजेक्ट ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के आधार पर ही भूखण्ड को क्रय किया जाता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ब्रोशर के संबंध में किया गया उक्त अभिकथन अनुचित है। चूँकि अनावेदक ने आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है, अतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में वर्ष 2015 से लगभग छह वर्ष का विलंब किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3 :–** इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक से विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में विक्रय किये गये भूखण्डों से प्राप्त विक्रय प्रतिफल की राशि की जानकारी प्राप्त की गई थी। 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 पूर्व में अन्य प्रकरणों में 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.	सामग्री क्रय	54,14,318/—
योग		**9,22,50,502/—**

इसके अतिरिक्त उक्त प्रकरणों में 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 थी। अर्थात् अनावेदक के पूर्व कथन अनुसार उसने प्राप्त राशि का 96 प्रतिशत प्रोजेक्ट में व्यय किया है। परन्तु उक्त प्रकरणों तथा वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा अन्य प्रकरणों में नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है। दिसम्बर, 2020 में प्राप्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित विकास कार्यों की वर्तमान स्थिति निम्ननुसार 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। हाँलाकि अनावेदक ने भू–खण्डों के विक्रय के प्राप्त 96 प्रतिशत राशि को प्रोजेक्ट के विकास में व्यय करने का अभिवचन पूर्व प्रकरणों में किया है; किन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का भी अभाव है। वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक ने वर्ष 2010 में प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पांच वर्ष की निर्धारित कालावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये ही प्राधिकरण द्वारा पूर्व प्रकरणों में यह उपधारणा की गई है कि अनावेदक द्वारा भूखण्डों से प्राप्त राशि का निवेश प्रोजेक्ट के विकास हेतु नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा पूर्व में विवादित प्रोजेक्ट में कुल 1072 भूखण्डों के विरूद्ध 691 भूखण्डों को विक्रय करने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने से केवल आवेदकगण ही नहीं, अपितु समस्त आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। विवादित प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित 130 प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये जा चुके है, जिसमें से 85 प्रकरण निराकृत किये जा चुके है तथा शेष 45 प्रकरण विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण होने हेतु निर्धारित समयावधि के लगभग छह वर्ष पश्चात् विकास कार्य को प्रगतिरत बताया जाना तथा प्राधिकरण के समक्ष विकास कार्य पूर्ण करने की मंशा दर्शाने को न्यायहित में पर्याप्त व उचित मानना

कदापि संभव नहीं है। अतः 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। यदि प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण को विवादित भूखण्डों के संबंध में भुगतान की गई राशि वापस दिलाई जाती है, तो इससे विवादित (Stalled) प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने संबंधित समस्या का निराकरण नहीं होता 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। विवादित (Stalled) प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने पर ही प्रकरण में उत्पन्न वाद विषय का समाधानकारक निराकरण संभव है। अतः न्यायहित में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये केवल अनावेदक का विकास करने हेतु तैयार होना तथा विकास को प्रगतिरत बताना पर्याप्त नहीं है। विकास अवरूद्ध प्रोजेक्ट्स के 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।

विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार कार्यवाही करने संबंधी प्रावधान स्थानीय विधि में उल्लेखित 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 (छ.ग.) से पूर्व अन्य प्रकरणों में 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 को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत् होगा। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी अन्य आबंटितियों द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों पर समान कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया गया है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण 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 अतिरक्त मुख्य सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा विकास अवरूद्व प्रोजेक्ट के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु अतिरिक्त मुख्य सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को पृष्ठांकित की जावे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष