छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01376-01392, 01410-01413, 01419, 01422-01424**

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

(1) श्रीमती अनिता तनेजा, पति–श्री मनीष तनेजा,
निवासी–क्वॉ. नं.–डी–6, शैलेन्द्र नगर,
बैंक कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(2) डॉ. लोकेश कुमार षड़ंगी, पिता–स्व. श्री धरनीधर षड़ंगी,
निवासी–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
सर्किट हाउस के पास, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(3) श्रीमती आरती तिवारी, पति–श्री सुनील तिवारी,
निवासी–सालेटेकरी रोड, लांजी,
जिला–बालाघाट (म.प्र.)

(4) श्रीमती बबली ज्वाला, पति–श्री शिवकुमार ज्वाला,
निवासी–ग्राम–बहेराडी, पोस्ट–ओडेकेरा वाया जौजेपुर,
जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

(5) श्री अजय कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री सुरेश प्रसाद गुप्ता,
निवासी–बंगला नं.–11,
चैतन्य नगर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(6) श्री देवाशीष सरकार, पिता–श्री निखिल रंजन सरकार,
निवासी–रेल्वे बंगलापारा, विवेकानंद स्कूल के पास,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(7) श्री राहुल सिंह ठाकुर, वास्ते–स्व. श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर,
पिता–श्री हरसेवक सिंह ठाकुर,
निवासी–रूद्री रोड, गोकुलपुर, जिला–धमतरी (छ.ग.)

(8) श्रीमती सुषमा सतपथी, पति–श्री अरविंद सतपथी,
निवासी–छोटे अरतमुडा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(9) श्री मनोहर लाल गुप्ता, पिता–स्व. श्री दीनानाथ गुप्ता,
निवासी–बंगला नं.–12, चैतन्य नगर,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(10) श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल,
निवासी–1/75, कोतरा बायपास रोड,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(11) श्रीमती मीनी पटवा, पति–श्री रघुवर प्रसाद पटवा,
निवासी–कारमेल स्कूल के पीछे, लक्ष्मीपुर,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(12) श्री शैलेन्द्र कुमार दुबे, पिता–श्री रमाकान्त दुबे,
निवासी–हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
स्टेडियम के पास, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(13) श्री राजीव कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री जमुनालाल गुप्ता,
निवासी–टीपटाप गली, विकास नगर,
कोतरा रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(14) श्रीमती रेखा सिंह, पति–श्री संतोष सिंह,
निवासी–क्वॉ. नं.–106, हिल व्यू कॉलोनी, खरसिया रोड,
जिंदल पॉवर लिमिटेड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(15) श्री बिनोद कुमार सिंह, पिता–श्री नागेन्द्र सिंह,
निवासी–क्वां. नं.–46, जिंदल स्टील एण्ड पॉवर लिमिटेड,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(16) श्रीमती रंजना ठाकुर, पति–श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर,
निवासी–रूद्री रोड, गोकुलपुर, जिला–धमतरी (छ.ग.)

(17) श्री एल.पी. कटकवार, पिता–श्री मथुरा राम कटकवार,
निवासी–मकान नं.–26, सुभाष नगर,
कोतरा रोड, जिला– रायगढ़ (छ.ग.)

(18) श्री संजय भुवाल, पिता–श्री मोहन सिंह भुवाल,
निवासी–3/1, स्ट्रीट नं.–28, सेक्टर–1,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(19) डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक,
निवासी–जे.डी.ए. 14/307,
विजय नगर, जबलपुर (म.प्र.)

(20) श्रीमती मांडवी शर्मा, पति–श्री मनोज शर्मा,
निवासी–नेपियर टाउन, स्वामी दीनदयाल सरस्वती वार्ड–3,
8/1, लाखे नगर, रेज रोड, जिला–जबलपुर (म.प्र.)

(21) डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक,
निवासी–जे.डी.ए. 14/307,
विजय नगर, जबलपुर (म.प्र.)

(22) श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल,
निवासी–1/75, कोतरा बायपास रोड,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(23) श्री रंजन कुमार दीक्षित, पिता–श्री रंगनाथ विद्यानाथ दीक्षित,
निवासी–14 / 142, विजय नगर,
स्टेट बैंक बिल्डिंग के पास, जिला–जबलपुर (म.प्र.)

(24) श्रीमती सुमन पाठक, पति–श्री सुनील पाठक,
निवासी–मकान नं.–8 / 1, रिड्ज रोड,
लेखानगर, जबलपुर, जिला–जबलपुर (म.प्र.)

(25) श्रीमती कमल प्रभा षड़ंगी, वास्ते–स्व. श्री यशवंत कुमार षड़ंगी,
निवासी–सोनार पारा, जिला–रायगढ़ (म.प्र.) .... **आवेदकगण**

<u>विरूद्ध</u>

(1) रूप्पी रिर्सोसेस प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री मनोज यादव,
निवासी–पुराना गैस गोदाम के पास,
रवि नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) रा–बिल्डकॉन बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा प्रो.– रमेश कुमार वर्मा, पिता–श्री लोभन सिंह वर्मा,
निवासी–गोविन्द कुंज, द्वितीय तल,
फ्लैट नं.–8, जब्बल इंजी. के पीछे, सिविल लाईन,
जी.ई. रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री राजेश भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(3) श्री हितेन्द्र तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2

(प्रोजेक्ट–''रेडियंस सिटी'', डोमा, रायपुर)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–11 / 10 / 2021)</u>

आवेदिका श्रीमती अनिता तनेजा, पति–श्री मनीष तनेजा, निवासी–क्वॉ. नं.–डी–6, शैलेन्द्र नगर, बैंक कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) एवं अन्य 24 आवेदकगण के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई हैं। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन का वाद विषय एक समान व समान अनावेदकगण के विरूद्ध होने के कारण सभी शिकायतों में एक साथ सुनवाई की गई। आवेदकगण ने कथन किया है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''रेडियंस सिटी'' डोमा, रायपुर (छ.ग.) में प्रमोटर द्वारा

दर्शाई गई सुविधाओं के आधार पर निम्न तालिका अनुसार संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान कर भूखण्ड क्रय किया है :–

प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्य	रजिस्ट्री दिनाँक
M-PRO-2021-01376	श्रीमती अनिता तनेजा, पति–श्री मनीष तनेजा	2400	6,00,000/–	25.05.2010
M-PRO-2021-01377	डॉ. लोकेश कुमार षड़ंगी, पिता–स्व. श्री धरनीधर षड़ंगी	2400	1,80,000/–	29.03.2010
M-PRO-2021-01378	श्रीमती आरती तिवारी, पति–श्री सुनील तिवारी	2400	6,00,000/–	15.09.2010
M-PRO-2021-01379	श्रीमती बबली ज्वाला, पति–श्री शिवकुमार ज्वाला,	1650	4,12,500/–	19.07.2010
M-PRO-2021-01380	श्री अजय कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री सुरेश प्रसाद गुप्ता,	2400	6,00,000/–	23.04.2010
M-PRO-2021-01381	श्री देवाशीष सरकार, पिता–श्री निखिल रंजन सरकार	1650	1,24,000/–	30.03.2010
M-PRO-2021-01382	श्री राहुल सिंह ठाकुर, वास्ते–स्व. श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर	4800	3,60,000/–	26.03.2010
M-PRO-2021-01383	श्रीमती सुषमा सतपथी, पति–श्री अरविंद सतपथी,	2400	6,00,000/–	14.07.2010
M-PRO-2021-01384	श्री मनोहर लाल गुप्ता, पिता–स्व. श्री दीनानाथ गुप्ता	2400	6,00,000/–	23.04.2010
M-PRO-2021-01385	श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल	4800	3,60,000/–	10.03.2010
M-PRO-2021-01386	श्रीमती मीनी पटवा, पति–श्री रघुवर प्रसाद पटवा	2400	1,80,000/–	30.03.2010
M-PRO-2021-01387	श्री शैलेन्द्र कुमार दुबे, पिता–श्री रमाकान्त दुबे	1500	3,75,000/–	02.11.2010
M-PRO-2021-01388	राजीव कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री जमुनालाल गुप्ता	2400	6,00,000/–	20.09.2010
M-PRO-2021-01389	श्रीमती रेखा सिंह, पति–श्री संतोष सिंह,	2400	6,00,000/–	06.07.2010
M-PRO-2021-01390	श्री बिनोद कुमार सिंह, पिता–श्री नागेन्द्र सिंह,	2400	6,00,000/–	06.07.2010
M-PRO-2021-01391	श्रीमती रंजना ठाकुर, पति–श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर	4800	3,60,000/–	03.08.2009
M-PRO-2021-01392	श्री एल.पी. कटकवार, पिता–श्री मथुरा राम कटकवार	2400	1,80,000/–	26.03.2010
M-PRO-2021-01410	श्री संजय भुवाल, पिता–श्री मोहन सिंह भुवाल,	1500	3,37,500/–	22.12.2009
M-PRO-2021-01411	डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक	4800	12,00,000/–	06.02.2010
M-PRO-2021-01412	श्रीमती मांडवी शर्मा, पति–श्री मनोज शर्मा	1500	1,12,500/–	27.03.2010
M-PRO-2021-01413	डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक	2400	1,80,000/–	22.03.2010

M-PRO-2021-01419	श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल	2400	6,00,000 / –	07.12.2010
M-PRO-2021-01422	श्री रंजन कुमार दीक्षित, पिता–श्री रंगनाथ विद्यानाथ दीक्षित,	2400	6,00,000 / –	31.03.2010
M-PRO-2021-01423	श्रीमती सुमन पाठक, पति–श्री सुनील पाठक	1500	1,12,500 / –	27.03.2010
M-PRO-2021-01424	श्रीमती कमल प्रभा षड़ंगी, वास्ते–स्व. श्री यशवंत कुमार षड़ंगी	2400	1,80,000 / –	29.03.2010

आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण को विवादित ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना था :– प्रवेश द्वार, स्कूल व कम्युनिटी हाल, विकसित गार्डन व मंदिर, 40 फीट चौड़ी मुख्य सड़क, कामर्शियल कॉम्पलेक्स, बाउंड्रीवाल, विकसित 432 भूखण्ड, इकोफ्रेण्डली व ग्रीन कॉलोनी। परन्तु अनावेदकगण द्वारा किसी सुविधा का विकास नहीं किया गया है तथा विकास कार्य पूर्णतः बंद है। आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में अन्य आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2020-01050 में पारित आदेश दिनाँक का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त प्रकरण में आवेदक का आवेदन इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त अनुमतियाँ रूप्पी रिसोर्सेस प्रा. लि. अर्थात् अनावेदक क्रमांक–1 के नाम से प्राप्त है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त उल्लेखित प्रकरण में प्रस्तुत जवाब में यह स्वीकार किया गया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट 367361 वर्गफुट भूमि अर्थात् 500 वर्गमीटर से अधिक भूमि क्रय कर प्रोजेक्ट में निवेश किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का ब्रोशर भी प्रकाशित किया गया है। अतः आवेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनिमय, 2016 की धारा–2 (zk) (5) व धारा–2 (zk) (6) अंतर्गत अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को प्रोजेक्ट में डिफॉल्ट के लिये उत्तरदायी बताते हुये विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर होने का लेख किया है। अतः आवेदकगण ने अधिनियम की धारा–12 तथा धारा–19 का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन करने हेतु निर्देशित करने, विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण सौदे की संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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. अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का वाद विषय व्यवहारवाद से संबंधित होने के कारण विस्त्त साक्ष्य तथा विस्तृत विचारण के माध्यम से ही उक्त विवाद का निराकरण संभव है, जो माननीय प्राधिकरण के स्थान पर माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष ही संभव है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अधिनियम की धारा–2(zk) अंतर्गत स्वयं के प्रमोटर नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण के भी अधिनियम की धारा–2(d) अंतर्गत नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार ना तो उसके द्वारा किसी प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है और ना ही आवेदकगण को किसी भूखण्ड का विक्रय किया गया है। आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे के संबंध में कोई विक्रय इकरारनामा प्रस्तुत नहीं किया गया है और ना ही अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित सौदे से संबंधित किसी राशि का भुगतान किये जाने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन पत्र में अनावेदक क्रमांक–1 के संबंध में कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायतें निरस्त किये जाने योग्य हैं। अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह भी उल्लेख किया है कि विवादित भूखण्डों के रजिस्ट्री बैनामे वर्ष 2009 व 2010 में निष्पादित हुआ है। इसके उपरांत वर्ष 2016 में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अधिनियमित किया गया है, जिसका प्रवर्तन वर्ष 2017 में छत्तीसगढ़ में हुआ है। इस प्रकार प्रोजेक्ट के पंजीयन से संबंधित प्रावधान वर्ष 2017 में प्रवृत्त होने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है, जिसे उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के नाम पर स्थानांतरित करने हेतु माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में लंबित है। आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक–1 से विवादित भूखण्डों को क्रय नहीं किया है। साथ ही आवेदकगण ने यह भी प्रमाणित नहीं किया है कि किसने आवेदकगण को प्रकरण में प्रस्तुत विवादित ब्रोशर उपलब्ध कराया था ? अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट स्थल पर मकान के निर्माण हेतु आवश्यक सुविधाओं – डब्ल्यू.बी.एम. रोड, तीनों तरफ बाउंड्रीवाल, दो प्रवेश द्वार, जल आपूर्ति हेतु बोरवेल का कार्य पूर्ण कर लिया है तथा मंदिर व प्रोजेक्ट का शेष विकास कार्य प्रगतिरत है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आगे बताया है कि विवादित ब्रोशर प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय कर अनावेदक क्रमांक–1 से मकान निर्माण कराने वाले उपभोक्ताओं हेतु लागू है। उक्त ब्रोशर ऐसे

क्रेताओं से संबंधित नहीं है, जिन्होंने मात्र भूखण्ड क्रय किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने कभी भी ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें आवेदकगण को उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1 ने अधिनियम की धारा–12 अंतर्गत किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया है। आवेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा कर भूखण्डों का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत भी आज दिनाँक तक निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया है और ना ही इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। इसी प्रकार अधिनियम की धारा–18 (1) व 19 संबंधित प्रावधानों का भी अनावेदक क्रमांक–1 ने उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 व अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा चुका है, जिसमें अनावेदक क्रमांक–2 ने तीन वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण के आवेदन पत्रों को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने आम मुख्त्यार के रूप में विवदित रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों में अनावेदक क्रमांक–2 को पक्षकार बनाया जाना पूर्णतः विधि विरूद्ध है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आगे लेख किया है कि विवादित प्रकरणों में प्रस्तुत ब्रोशर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा भूखण्ड क्रय करने वाले क्रेताओं के द्वारा भवन निर्माण कराने की दशा में क्या–क्या सुविधायें उपलब्ध होंगी, का उल्लेख किया है। चूँकि आवेदकगण द्वारा भवन निर्माण नहीं किया गया है, अतः आवेदकगण को ब्रोशर में उपलब्ध सुविधायें प्रदान करने हेतु अनावेदक क्रमांक–2 बाध्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 ने स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप मकान निर्माण हेतु आवश्यक सुविधाओं – डब्ल्यू.बी.एम. रोड, तीनों तरफ बाउंड्रीवाल, दो प्रवेश द्वार, जल आपूर्ति हेतु दो बोरवेल्स का कार्य पूर्ण कर लिया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक भवन निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा मुख्त्यारआम नियुक्त किये जाने के कारण उसने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक–2 से भूखण्ड क्रय नहीं किया है और ना ही अनावेदक क्रमांक–2 को क्रयशुदा भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने हेतु अधिकृत किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में अनावेदक क्रमांक–2 के साथ विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निष्पादित किये गये अनुबंध प्रस्तुत करते हुये विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तीन वर्ष के समय का उल्लेख किया गया है। वर्तमान में उक्त आवेदन माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार आवेदकगण द्वारा मकान निर्माण नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं

है। यदि आवेदकगण द्वारा मकान निर्माण कराया जाता, तो मकान निर्माण होने तक शेष सुविधायें भी प्रदान की जावेंगी। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा कोई अनियमितता नहीं की गई है। अनावेदक क्रमांक–2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदकगण द्वारा वर्तमान में भारी मंदी के दौर में अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्राधिकरण के समक्ष शिकायत पत्र प्रस्तुत किया है। आवेदकगण ने विवादित भूखण्डों को एक निवेशक के रूप में क्रय किया था, जिस कारण वे किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अनावेदक क्रमांक–2 ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह भी लेख किया है कि यदि आवेदकगण द्वारा भवन निर्माण का अनुबंध कर निर्माण हेतु अधिकृत किया जाता है, तो वे ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने को तैयार है। परन्तु आवेदकगण ने विगत 11–12 वर्षों में किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने तीन वर्ष की समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण करने का लेख करते हुये आवेदकगण के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते है :–

   1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
   3. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया गया है कि वर्तमान वाद विषय व्यवहार न्यायालय से संबंधित है, जिसका निराकरण विस्तृत विचारण तथा विस्तृत साक्ष्य उपरांत ही संभव है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी लेख किया है कि उसके द्वारा किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास नहीं किया जा रहा है और ना ही उसने

आवेदकगण को कोई भूखण्ड विक्रय किया है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक–1 ने अधिनियम की धारा–2(zk) अंतर्गत स्वयं के प्रमोटर नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण के भी अधिनियम की धारा–2(d) अंतर्गत नहीं होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक–1 के मुख्त्यारआम के रूप में आवेदकगण को विक्रय किये गये भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा मुख्त्यारआम नियुक्त किये जाने के कारण मुख्त्यारआम के रूप में रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया है। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों में प्रस्तुत प्रोजेक्ट संबंधी विभिन्न अनुमतियाँ भी अनावेदक क्रमांक–1 के नाम पर है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 के साथ विवादित प्रोजेक्ट के शेष विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु दिनाँक 25.06.2021 को इकरारनामा निष्पादित किया है। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने बल्क निवेशक के रूप में विक्रय करने के उद्देश्य से लगभग 8.44 एकड़/3,67,361 वर्गफीट भूखण्डों की भूमि वर्ष 2010 में क्रय की है। इस प्रकार भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(zk) अंतर्गत अनावेदकगण विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स हैं। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण को निवेशक बताया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। चूँकि आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों को क्रय किया है, इसलिये अधिनियम की धारा–2(d) अंतर्गत आवेदकगण, अनावेदकगण के आबंटिती हैं। आवेदकगण द्वारा वर्तमान शिकायतें अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की गई है। उक्त वाद विषय प्रमोटर व आबंटितयों के मध्य उत्पन्न विवाद है और ऐसे विवादो के शीघ्र निराकरण हेतु ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छत्तीसगढ़ रेरा का गठन किया गया है। वाद विषय से संबंधित दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन तथा उभय पक्षों के तर्कों/अभिकथनों के प्रथम दृष्टया अध्ययन व मनन से यह प्रतीत नहीं होता है कि उक्त समस्या के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत सभी शिकायतें भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से वर्ष 2009 में विभिन्न अनुमतियाँ अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्राप्त की गई है। नियमानुसार अनावेदक क्रमांक–1 को पांच वर्ष के भीतर अर्थात् वर्ष 2014 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु प्रकरणों में प्राप्त

कमिश्नर की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट तथा अनावेदकगण के अभिकथनों से स्पष्ट है कि आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। चूँकि प्रोजेक्ट विकास हेतु समस्त अनुमतियों अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्राप्त की गई थी, अतः विकास कार्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक–1 उत्तरदायी है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– इस संबंध में यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि विभिन्न आवेदकगण द्वारा निम्न सूची अनुसार वर्ष 2009 व वर्ष 2010 में विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों को क्रय किया गया है :–

प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्य	रजिस्ट्री दिनाँक
M-PRO-2021-01376	श्रीमती अनिता तनेजा, पति–श्री मनीष तनेजा	2400	6,00,000/–	25.05.2010
M-PRO-2021-01377	डॉ. लोकेश कुमार षड़ंगी, पिता–स्व. श्री धरनीधर षड़ंगी	2400	1,80,000/–	29.03.2010
M-PRO-2021-01378	श्रीमती आरती तिवारी, पति–श्री सुनील तिवारी	2400	6,00,000/–	15.09.2010
M-PRO-2021-01379	श्रीमती बबली ज्वाला, पति–श्री शिवकुमार ज्वाला,	1650	4,12,500/–	19.07.2010
M-PRO-2021-01380	श्री अजय कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री सुरेश प्रसाद गुप्ता,	2400	6,00,000/–	23.04.2010
M-PRO-2021-01381	श्री देवाशीष सरकार, पिता–श्री निखिल रंजन सरकार	1650	1,24,000/–	30.03.2010
M-PRO-2021-01382	श्री राहुल सिंह ठाकुर, वास्ते–स्व. श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर	4800	3,60,000/–	26.03.2010
M-PRO-2021-01383	श्रीमती सुषमा सतपथी, पति–श्री अरविंद सतपथी,	2400	6,00,000/–	14.07.2010
M-PRO-2021-01384	श्री मनोहर लाल गुप्ता, पिता–स्व. श्री दीनानाथ गुप्ता	2400	6,00,000/–	23.04.2010
M-PRO-2021-01385	श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल	4800	3,60,000/–	10.03.2010
M-PRO-2021-01386	श्रीमती मीनी पटवा, पति–श्री रघुवर प्रसाद पटवा	2400	1,80,000/–	30.03.2010
M-PRO-2021-01387	श्री शैलेन्द्र कुमार दुबे, पिता–श्री रमाकान्त दुबे	1500	3,75,000/–	02.11.2010
M-PRO-2021-01388	राजीव कुमार गुप्ता, पिता–स्व. श्री जमुनालाल गुप्ता	2400	6,00,000/–	20.09.2010
M-PRO-2021-01389	श्रीमती रेखा सिंह, पति–श्री संतोष सिंह,	2400	6,00,000/–	06.07.2010
M-PRO-2021-01390	श्री बिनोद कुमार सिंह, पिता–श्री नागेन्द्र सिंह,	2400	6,00,000/–	06.07.2010
M-PRO-2021-01391	श्रीमती रंजना ठाकुर, पति–श्री राजेश्वर सिंह ठाकुर	4800	3,60,000/–	03.08.2009
M-PRO-2021-01392	श्री एल.पी. कटकवार, पिता–श्री मथुरा राम कटकवार	2400	1,80,000/–	26.03.2010
M-PRO-2021-01410	श्री संजय भुवाल, पिता–श्री मोहन सिंह भुवाल,	1500	3,37,500/–	22.12.2009

M-PRO-2021-01411	डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक	4800	12,00,000 / –	06.02.2010
M-PRO-2021-01412	श्रीमती मांडवी शर्मा, पति–श्री मनोज शर्मा	1500	1,12,500 / –	27.03.2010
M-PRO-2021-01413	डॉ. दिलीप उमाकांत पाठक, पिता–श्री उमाकांत माधव पाठक	2400	1,80,000 / –	22.03.2010
M-PRO-2021-01419	श्रीमती पूर्णिमा पटेल, पति–श्री पदमन कुमार पटेल	2400	6,00,000 / –	07.12.2010
M-PRO-2021-01422	श्री रंजन कुमार दीक्षित, पिता–श्री रंगनाथ विद्यानाथ दीक्षित,	2400	6,00,000 / –	31.03.2010
M-PRO-2021-01423	श्रीमती सुमन पाठक, पति–श्री सुनील पाठक	1500	1,12,500 / –	27.03.2010
M-PRO-2021-01424	श्रीमती कमल प्रभा षड़ंगी, वास्ते–स्व. श्री यशवंत कुमार षड़ंगी	2400	1,80,000 / –	29.03.2010

पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त अनुमतियों अंतर्गत अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा पांच वर्ष की समयावधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। प्रकरणों में प्राप्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में गार्डन, मंदिर, प्रवेश द्वार, 40 फीट चौड़ी सड़क, बाउंड्रीवाल कार्य अपूर्ण है तथा स्कूल, कम्यूनिटी हाल, ड्रेनेज, कामर्शियल कॉम्लेक्स व भूखण्डों के सीमांकन का कार्य अप्रारंभ है। आवेदकगण ने विकास कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की है। किन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि विचाराधीन सभी 25 प्रकरणों में विवादित भूखण्डों का पंजीयन उपरोक्त सूची अनुसार वर्ष 2009 व वर्ष 2010 में संबंधित आवेदक के नाम पर हो चुका है। उक्त समस्त विचाराधीन प्रकरण दिनाँक 22.03.2021 तथा दिनाँक 08.04.2021 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं। जबकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा वर्ष 2018 में विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था, जो अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक सभी दस्तावेज जमा नहीं किये जाने के कारण लंबित था। अनावेदक क्रमांक–1 ने उक्त आवेदन व पंजीयन शुल्क के आधार पर विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन अनावेदक क्रमांक–2 के नाम पर करने हेतु दिनाँक 24.06.2020 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रोजेक्ट का शेष विकास कार्य किये जाने का उल्लेख भी पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में किया है। इस संबंध में अनावेदकगण के मध्य वर्ष 2021 में विकास इकरारनामा भी निष्पादित हुआ है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण के गठन का मुख्य उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर का विकास व उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण है और वर्तमान वाद विषय में उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण तभी

संभव है, जब अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया जाये। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा बल्क निवेशक के रूप में क्रय किये गये भूखण्डों का विक्रय कर उचित मूल्य प्राप्त करने तथा विक्रय हेतु शेष भूखण्डों का विक्रय करने के उद्देश्य से विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन स्वयं के नाम पर किये जाने का आग्रह करते हुये इस संबंध में प्राधिकरण कार्यालय में अनावेदक क्रमांक–1 के माध्यम से वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई प्रारंभ होने से पूर्व वर्ष 2020 में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इसके उपरांत ही प्राधिकरण द्वारा सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदकगण के नाम पर विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन कर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु दिनाँक 31.08.2024 तक का समय प्रदान किया गया है। चूँकि उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण हेतु प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होना आवश्यक है। अतः प्राधिकरण द्वारा उक्त निर्णय प्रोजेक्ट के सभी उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण हेतु रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के उद्देश्य से दिया गया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरणों में पारित आदेशों के समय विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन की कार्यवाही लंबित थी। अतः पूर्व पारित आदेशों के समान वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों का निराकरण संभव नहीं है। अनावेदकगण प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार है तथा कमिश्नर की रिपोर्ट में भी प्रोजेक्ट स्थल पर गार्डन विकास का कार्य प्रगतिरत होने का उल्लेख किया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह उचित प्रतीत होता है कि अनावेदकगण को पंजीयन अनुसार ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्धारित दिनाँक 31.08.2024 तक समय प्रदान किया जाये। यदि अनावेदकगण द्वारा उक्त अवधि में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण प्राधिकरण के समक्ष पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष