



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01433

— समक्ष —

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

श्री रविन्द्र सिंह चांवला, पिता—श्री एम.एस. चांवला,  
निवासी—अजायबघर के सामने, सिविल लाईन्स,  
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स ओम बिल्डर्स,  
द्वारा भागीदार—श्री राजकुमार खिलवानी,  
निवासी—सफायर ग्रीन,  
विधानसभा रोड, आमासिवनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सफायर ग्रीन फेस-1”B” & II “B”, ग्राम—बरौंदा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070818000666

आदेश

(दिनांक—29 / 12 / 2021)

आवेदक श्री रविन्द्र सिंह चांवला, पिता—श्री एम.एस. चांवला, निवासी—अजायबघर के सामने, सिविल लाईन्स, जिला—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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “सफायर ग्रीन फेस-2” ग्राम—बरौंदा, रायपुर में इकरारनामा दिनांक 16.06.2017 के माध्यम से अनावेदक के साथ वाणिज्यिक भूखण्ड क्रमांक—सी-53—ए, क्षेत्रफल 6600 वर्गफीट को कुल रूपये 80,40,000/- में क्रय करने का सौदा किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा निष्पादित अनुबंध का प्रारूप छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-09 में प्रावधानित अनुबंध के प्रारूप से भिन्न है। अनावेदक द्वारा संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत दिनांक 29.08.2017 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने

इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित क्लब हाउस का निर्माण आज दिनांक तक नहीं किया है, जबकि आवेदक से क्लब हाउस हेतु रूपये 1,00,000/- प्राप्त किया गया है। इसी प्रकार अनावेदक ने स्ट्रीट लाईट, पेयजल, नाली, विद्युत व्यवस्था हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र, बाउंड्रीवाल, रोड साईड बेरीकेड आदि भी उपलब्ध नहीं कराया है, जिससे विवादित भूखण्ड का उपयोग किया जाना संभव नहीं है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि रजिस्ट्री बैनामा में भूखण्ड के सामने सर्विस रोड, जो रखरखाव हेतु लोक निर्माण विभाग की संपत्ति है; का भी उल्लेख है। किन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक सर्विस रोड का निर्माण नहीं किये जाने के कारण विवादित भूखण्ड हेतु कोई पहुँच मार्ग नहीं है। अनावेदक द्वारा मूल अनुमति दिनांक 04.07.2009 का भी पालन नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने रेरा अधिनियम के पंजीयन संबंधी प्रावधान, अधिनियम की धारा-14 के उल्लंघन के साथ-साथ व्यवसायिक कदाचरण भी किया है। अतः आवेदक ने अनावेदक द्वारा सुविधाओं का विकास किये जाने तक भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने, सुविधाओं व सर्विस रोड तथा क्लब हाउस के निर्माण हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व कॉस्ट दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा दूसरे प्रोजेक्ट के ब्रोशर को संलग्न कर वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर साईनाथ बिल्डर्स एवं कॉलानाईजर्स के प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन्स फेस-2 सी" का है, जो अनावेदक से संबंधित नहीं है। जबकि आवेदक द्वारा क्रय भूखण्ड अनावेदक के छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट सफायर ग्रीन्स फेस-2 बी में स्थित है, जिसकी उत्तर दिशा में पूर्व उल्लेखित प्रोजेक्ट है। आवेदक द्वारा दुर्भावनावश अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने ग्राम-बरौदा व आमासिवनी में स्थित स्वयं की स्वामित्व की भूमि, सहयोगी फर्मस् साईनाथ बिल्डर्स एण्ड कॉलोनार्जर्स और छ.ग. इन्वेस्टमेंट लिमिटेड के स्वामित्व की कुल 22.047 एकड़ भूमि पर सभी स्वीकृत ले-आउट्स के आधार पर आपस में समन्वय करते हुये सभी को समायोजित कर एक मेगा प्रोजेक्ट के रूप में विकसित किया गया है। अनावेदक के अनुसार सफायर ग्रीन्स फेस-1 व सफायर ग्रीन्स फेस-2 के विभिन्न

भागों का विकास कार्य वर्ष 2009 से 2012 तक प्रारंभ कर अधिकांश फेसेस् को वर्ष 2011-2012 में ही पूर्ण कर लिया गया है। चूँकि अनावेदक को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने में विलंब हुआ है। इसलिये अनावेदक ने प्रोजेक्ट को विभिन्न (11) भागों में पंजीकृत कराया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि दिनांक 06.11.2020 को उसे विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में अतिरिक्त कथन करते हुये लेख किया है कि प्रोजेक्ट में सड़कों, सीवरेज, जल वितरण, विद्युत सप्लाई आदि की व्यवस्था पूर्ण कर दी गई है। अनावेदक के अनुसार उसने फेस-1 व फेस-2 के क्रेताओं हेतु "क्लब सफायर" के नाम से संपूर्ण सुविधायुक्त क्लब हाउस का निर्माण भी कई वर्षों पूर्व पूर्ण कर दिया है। किन्तु उक्त क्लब किसी फेस में सम्मिलित नहीं है और अनावेदक के आधिपत्य व स्वामित्व में है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा कभी भी क्लब हाउस के वार्षिक रखरखाव की राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने सर्विस रोड के संबंध में बताया है कि सभी वाणिज्यिक भूखण्डों हेतु आने-जाने का मार्ग 60 मीटर चौड़ी, रिंग रोड की ओर से है, जिसका उल्लेख विक्रय विलेख में है। उक्त रोड से सर्विस रोड का निर्माण का कार्य लोक निर्माण विभाग का दायित्व था, जिसके लिये अनावेदक ने विभाग को रुपये 60,06,128/- का भुगतान कर सर्विस रोड का निर्माण पूर्ण कराया था। परन्तु निर्माण उपरांत विभाग द्वारा रिंग रोड के प्रस्तावित चौड़ीकरण के उद्देश्य से सर्विस रोड को उखाड़ दिया गया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने रजिस्ट्री उपरांत ही विवादित भूखण्ड का उपयोग प्रारंभ कर दिया था और भूखण्ड पर व्यवसायिक कार्य के उद्देश्य से निर्माण कार्य भी किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के सारहीन आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावदेक द्वारा ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास/निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या अनावदेक ने सुविधाओं के विकास में विलंब किया है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावदेक के प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन्स फेस-2" के भाग में वाणिज्यिक भूखण्ड क्रमांक-सी-53ए को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.08.2017 के माध्यम से कुल राशि रूपये 80,40,000/- में क्रय किया है। आवेदक ने प्रोजेक्ट में सुविधाओं के अनुपलब्ध होने का लेख करते हुये ब्रोशर की प्रति प्रस्तुत की है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में आवेदक के भूखण्ड तक पहुँच मार्ग, विद्युत व्यवस्था हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र, स्ट्रीट लाईट, जल वितरण व्यवस्था, बाउंड्रीवाल तथा क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधायें अनुपलब्ध हैं। परन्तु अनावदेक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अन्य प्रोजेक्ट, जिसका परिवर्तित नाम "सफायर नेस्ट" है, का है; जो "साईनाथ बिल्डर्स व कॉलोनाईजरर्स का प्रोजेक्ट है। अनावदेक ने यह भी लेख किया है कि अनावदेक द्वारा क्रय भूखण्ड सफायर ग्रीन्स फेस-2 बी, छ.ग. रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक-PCGRERA070818000666 में स्थित है। अनावदेक के अनुसार उसने सफायर ग्रीन्स फेस-2 बी का विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत दिनांक 06.11.2020 को सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया है। अनावदेक ने सफायर ग्रीन्स मेगा प्रोजेक्ट के रहवासियों हेतु पूर्व से ही क्लब हाउस उपलब्ध होने का भी लेख किया है।

इस संबंध में प्रोजेक्ट में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त ब्रोशर " सफायर नेस्ट" (लिमिटेड एडिशन प्रीमियम प्लॉट्स) हेतु डेव्हलपर साईनाथ बिल्डर्स तथा कॉलोनाईजर द्वारा प्रकाशित कराया गया है। उक्त उल्लेखित फर्म अनावदेक फर्म से भिन्न है। साथ ही उक्त ब्रोशर में वाणिज्यिक श्रेणी के भूखण्डों तथा आवेदक द्वारा क्रय भूखण्ड के क्षेत्रफल 6600 वर्गफीट के समान क्षेत्रफल वाले भूखण्डों का भी कोई कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर को विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर के रूप में स्वीकार किया गया संभव नहीं है। आवेदक ने अपने रिजाइंडर के साथ जो ब्रोशर की छायाप्रति प्रस्तुत की है, के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त ब्रोशर में भूखण्डों का क्षेत्रफल 2100 से 1800 वर्गफीट तक है, जो आवेदक के भूखण्ड से भिन्न है। इस प्रकार उक्त ब्रोशर भी विवादित प्रोजेक्ट का ब्रोशर प्रतीत नहीं होता

है। वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार प्रोजेक्ट में जल वितरण व्यवस्था, विद्युतीकरण, स्ट्रीट लाईट हेतु केवल एक पोल, क्लब हाउस ( फेस-1 व फेस-2 हेतु फेस-1 में स्थित) तथा बाउंड्रीवाल का निर्माण किया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि क्लब हाउस में रेस्टारेन्ट व गेस्ट रूम तथा विवादित भूखण्ड तक अप्रोच रोड/पहुँच मार्ग का निर्माण नहीं हुआ है। इस संबंध में अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि विवादित भूखण्ड हेतु पहुँच मार्ग रिंग रोड क्रमांक-3 से सर्विस रोड के माध्यम से है, जिसके निर्माण हेतु अनावेदक ने लोक निर्माण विभाग, छ.ग. को रूपये 60,06,128/- का भुगतान कर निर्माण पूर्ण कराया था। अनावेदक ने उक्त को प्रमाणित करने हेतु आवश्यक दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं, जिनके अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने लोक निर्माण विभाग, छ.ग. के माध्यम से सर्विस रोड का निर्माण कराया था। वर्तमान स्थिति के संबंध में अनावेदक ने यह लेख किया है कि उक्त रोड का रखरखाव लोक निर्माण विभाग का दायित्व है और वर्तमान में रिंग रोड के प्रस्तावित चौड़ीकरण हेतु आवश्यक संशोधन के कारण विभाग ने सर्विस रोड को उखाड़ दिया है। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-5 में यह उल्लेखित है कि "The service road in front of commercial plots is the property of PWD. The construction cost of the road was beard by Om Builders under the supervisions of PWD. However, in future these roads shall be maintained by PWD." अर्थात् रोड पूर्व में निर्मित थी और उक्त रोड लोक निर्माण विभाग की संपत्ति होने के संबंध में आवेदक को क्रय करने से पूर्व जानकारी थी। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने क्लब हाउस को सभी रहवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क के भुगतान उपरांत उपयोग हेतु उपलब्ध होने का भी उल्लेख किया है। निष्कर्षतः यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में क्लब हाउस में रेस्टारेन्ट व गेस्ट रूम तथा स्ट्रीट लाईट का कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अर्थात् उक्त आंशिक अपूर्ण कार्यों को पूर्ण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिंदु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में क्लब हाउस में रेस्टारेन्ट व गेस्ट रूम तथा स्ट्रीट लाईट का कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। उपरोक्त उल्लेखित अपूर्ण कार्यों को पूर्ण करना अनावेदक का उत्तरदायित्व है। चूँकि सर्विस रोड/अप्रोच रोड के संबंध में आवेदक को पूर्व से जानकारी थी, अतः रोड के संबंध में आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक ने अपने रिजाइंडर में अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 व 14 का उल्लंघन करने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने कभी भी यह स्पष्ट नहीं किया था कि

अनावेदक, सफायर ग्रीन्स तथा सफायर नेस्ट हेतु केवल एक ही क्लब हाउस का निर्माण करेगा। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा में क्लब हाउस और इस हेतु रूपये 1,00,000/- सदस्यता शुल्क भी उल्लेखित है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में यह स्पष्ट किया है कि उक्त क्लब हाउस किसी प्रोजेक्ट का भाग नहीं है और सभी रहवासियों के नियमित रखरखाव के भुगतान पर उपयोग हेतु उपलब्ध है। सामान्यतः भी क्लब हाउस के वन टाइम सदस्यता शुल्क के अतिरिक्त डेव्हलपर्स द्वारा क्लब हाउस के रखरखाव हेतु पृथक से रखरखाव राशि प्राप्त की जाती है। अर्थात् आवेदक उक्त शुल्क का भुगतान कर क्लब हाउस का उपयोग कर सकता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रमाणित नहीं होता है कि अनावेदक ने विवादित फेस हेतु पृथक से क्लब हाउस उपलब्ध कराने का कोई आश्वासन/वायदा किया था। चूँकि आवेदक अपने दावों को पूर्णतः प्रमाणित करने में असफल रहा है, इसलिये आवेदक उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर क्लब हाउस में रेस्टारेन्ट व गेस्ट रूम का कार्य तथा विवादित प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट का कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष