



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01624

— समक्ष —

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

श्री मुरलीधर श्रीवास, पिता—श्री नारायण प्रसाद श्रीवास,
निवासी—29/42, नई बिल्डिंग रोड,
क्रिश्चन बस्ती, राजातालाब, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स श्री साई मंगलम,
द्वारा—भागीदारगण

- (1) श्री किशोर नायक, पिता—श्री आर. एस. नायक,
निवासी—मकान नं.—49, अवंती विहार, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री रमेश लाल, पिता—श्री मदल लाल जैन,
- (3) मोहम्मद हनीफ जालियावाला, पिता—मोहम्मद याकुब,
निवासी—हटरीपारा, भाठापारा (छ.ग.)
- (4) श्री अशोक खटवानी, पिता—श्री चेटूमल खटवानी,
- (5) श्री चिराग खटवानी, पिता—श्री अशोक खटवानी,
निवासी—मकान नं.—ई—166, सेक्टर—5,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री कुणाल फर्रिकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री कन्हैया लाल आनंदानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“श्री साई मंगलम (वृन्दावन गार्डन)”, ग्राम—सिंगारभाठा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA141218000869

आदेश

(दिनांक—30/05/2022)

आवेदक श्री मुरलीधर श्रीवास, पिता—श्री नारायण प्रसाद श्रीवास, निवासी—29/42, नई बिल्डिंग रोड, क्रिश्चन बस्ती, राजातालाब, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “श्री साई मंगलम (वृन्दावन गार्डन)” ग्राम—सिंगारभाठा, तहसील—अभनपुर, जिला—रायपुर

में भूखण्ड क्रमांक-1, 2, 3 एवं 4, कुल रकबा 3854 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 33,72,250/- में क्रय कर दिनांक 12.06.2019 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से दिनांक 22.07.2017 को विकास अनुज्ञा अनुमोदित कराया है। विकास अनुज्ञा अनुसार अनावेदकगण को उक्त भूमि पर विकास कार्य जैसे-मार्ग का विकास, खुले स्थानों पर विकास, जल प्रदाय, जल-मल निकास, विद्युतीकरण, नाली का निर्माण आदि कार्य करना था। किन्तु अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक से आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट पर कोई भी विकास कार्य नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त कार्य नहीं किये जाने के कारण वह क्रयशुदा भूखण्डों पर मकान निर्माण का कार्य नहीं कर पा रहा है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण ने संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, रायपुर के आदेश का पालन नहीं किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण के विवादित प्रोजेक्ट के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही करने, विवादित प्रोजेक्ट के क्रय-विक्रय पर प्रतिबंध लगाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट की विकास अनुज्ञा व सौदे संबंधी विक्रय अनुज्ञा निरस्त करने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने भूखण्ड क्रमांक-1, 2, 3 एवं 4, कुल रकबा 3854 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 33,72,250/- में आवेदक को विक्रय कर दिनांक 12.06.2019 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक ने भवन सामग्री भूखण्ड स्थल पर नहीं पहुंच पाने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा छ.ग. रेरा से विधिवत् अनुमति प्राप्त की गई है, जो दिनांक 14.12.2018 को जारी की गई है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि रजिस्ट्री बैनामा को निरस्त करने का अधिकार माननीय व्यवहार न्यायालय का है तथा धोखाधड़ी के संबंध में विचारण का अधिकार न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी के अधिकार क्षेत्र में होने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट हेतु छ.ग. रेरा से दिनांक 14.12.2018 से दिनांक 31.12.2026 तक

के लिये अनुमति प्राप्त की गई है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित कर आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् निर्माण कार्य के संबंध में ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है कि भवन सामग्री अनावेदकगण द्वारा विक्रय की गई भूमि पर नहीं पहुंच पा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन 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। आवेदक 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 हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ? क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “श्री साई मंगलम (वृन्दावन गार्डन)” ग्राम-सिंगारभाठा, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-1, 2, 3 एवं 4, कुल रकबा 3854 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 33,72,250/- में क्रय कर दिनांक 12.06.2019 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट/विकास अनुज्ञा के अनुरूप सुविधाओं का विकास नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करते हुये क्रय-विक्रय पर रोक लगाने, विक्रय अनुज्ञा निरस्त करने तथा अनावेदकगण द्वारा धोखाधड़ी कर प्राप्त की गई राशि मय ब्याज दिलाया जाकर समुचित कार्यवाही करने की राहत चाही गई है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में वर्तमान शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का लेख करते हुये यह बताया है कि विक्रय अनुज्ञा को निरस्त करना व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है और धोखाधड़ी के संबंध में विचारण माननीय न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी के न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है। अनावेदकगण के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदकगण का यह कथन विधिसम्मत है कि रजिस्ट्री बैनामा का निरस्तीकरण व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। इसलिये अनावेदकगण की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य है। आवेदक रजिस्ट्री बैनामा के निरस्तीकरण हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि वर्तमान

शिकायत आबंटिती/आवेदक ने प्रमोटर/अनावेदकगण द्वारा छ.ग. रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। आवेदक ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य को ही धोखाधड़ी बताया है। रियल एस्टेट सेक्टर में उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त संबंध में केवल "धोखाधड़ी" शब्द के आधार पर प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसलिये आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं होने का उल्लेख करते हुये प्रस्तुत शिकायत (रजिस्ट्री बैनामा के निरस्तीकरण संबंधी राहत को छोड़कर) भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस प्रकरण में आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट विकास हेतु दिनांक 31.12.2026 तक का समय प्राप्त होने का लेख किया है। अर्थात् अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में विलंब नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई त्रैमासिक जानकारी के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि 31.03.2022 की स्थिति में अनावेदकगण ने 44 भूखण्डों का विक्रय तथा प्रोजेक्ट के विकास कार्यों को 40 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। इसमें आंतरिक सड़कों की कार्य प्रगति 65 प्रतिशत, लैंडस्केपिंग व वृक्षारोपण संबंधी कार्यों की प्रगति 75 प्रतिशत, खुले क्षेत्र संबंधी विकास कार्य 45 प्रतिशत, बाउंड्रीवाल 65 प्रतिशत, प्रवेश द्वार संबंधी कार्य प्रगति 60 प्रतिशत दर्शाई गई है। अनावेदकगण ने नाली विकास, स्ट्रीट लाईट तथा विद्युतीकरण के संबंध में कोई प्रगति नहीं होना दर्शाया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने यह कथन किया है कि आवेदक द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित कर आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् निर्माण कार्य के संबंध में ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है कि भवन सामग्री उनके द्वारा विक्रय की गई भूमि पर नहीं पहुंच पा रही है। किन्तु अनावेदकगण ने भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि उनके द्वारा आवेदक द्वारा क्रय किये गये भूखण्डों का चिन्हांकन कर भूखण्डों तक निर्माण सामग्री के परिवहन व आवागमन हेतु पहुंच मार्ग बना लिया गया है। यद्यपि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने में छ.ग. रेरा के पंजीयन अनुसार लगभग पांच वर्ष का समय शेष है और इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है, किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने विवादित भूखण्डों को वर्ष 2019 में क्रय किया है। यदि आवेदक उक्त भूखण्डों पर रजिस्ट्री के लगभग चार वर्ष पश्चात् निर्माण कार्य प्रारंभ करना चाहता है, तो अनावेदकगण का यह नैतिक दायित्व है कि वे आवेदक को सड़क, बिजली, पानी आदि मूलभूत सुविधायें उपलब्ध

कराये। अनावेदकगण द्वारा मूलभूत सुविधाओं के लिये भी वर्ष 2019 में आवेदक को भूखण्डों को विक्रय करने के लगभग 7-8 वर्ष तक इंतजार कराना व्यवहारिक रूप से उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अनावेदकगण को विवादित भूखण्डों पर निर्माण कार्य प्रारंभ करने हेतु आवश्यक मूलभूत सुविधाओं – सड़क, बिजली, पानी उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि से पूर्व आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं के संबंध में प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है; इसलिये आवेदक उक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट संबंधी विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया जाता है, आवेदक प्राधिकरण के समक्ष पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 - अनावेदकगण, छह माह के भीतर विवादित भूखण्डों पर निर्माण कार्य प्रारंभ करने हेतु आवश्यक मूलभूत सुविधाओं – सड़क, बिजली, पानी उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष