छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01649**

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

(1) श्री सोहन लाल व्यास, पिता–श्री शंकर लाल व्यास,
(2) श्रीमती संजू देवी व्यास, पति–श्री सोहन लाल व्यास,
निवासी–बी–105, डी.एम. टावर,
कोटा, मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदकगण

विरूद्ध

मेसर्स बालाजी बिल्डकॉन,
द्वारा–पार्टनर श्रीमती जसपाल कौर,
निवासी–ए–08, अगरोहा सोसायटी,
डी.डी. नगर, रायपुरा, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''शांति कुंज सिटी'', छछानपैरी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA180918000760**
आदेश
(दिनाँक–08/08/2022)

आवेदकगण श्री सोहन लाल व्यास एवं श्रीमती संजू देवी व्यास, निवासी–बी–105, डी.एम. टावर, कोटा, मेन रोड रायपुर (छ.ग.) 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 का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''शांतिकुंज सिटी'' ग्राम–छछानपैरी, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक–ए–08, क्षेत्रफल 4308 वर्गफीट को रूपये 15,28,800/– में रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 26.09.2017 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा वर्तमान में, अर्थात् विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात् प्रोजेक्ट का नाम शांतिकुंज सिटी रखा गया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि उसने निवास के उद्देश्य से उक्त भूमि को क्रय किया था। किन्तु अनावेदक ने आज दिनाँक तक विवादित भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य प्रदान नहीं किया है और ना ही प्रश्नाधीन

भूखण्ड का सीमांकन कराया है। आवेदकगण के अनुसार उसके द्वारा आधिपत्य प्रदान करने हेतु निवेदन किये जाने पर अनावेदक द्वारा कोई ना कोई बहाना बनाकर टाल दिया जाता है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में वायदे अनुरूप सीवरेज टैंक, गार्बेज डिस्पोजल टैंक, क्लब हाउस, खुली भूमि का विकास, विद्युत व्यवस्था, जल आपूर्ति व्यवस्था, सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट आदि सुविधाओं का विकास नहीं किया है। आवेदकगण ने उक्त संबंध में अधिनियम की धारा–14 का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्रोजेक्ट को नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा वर्ष 2015 में विकास अनुज्ञा प्रदान की गई थी और छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 के अनुसार अनावेदक को 5 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनाँक 23.07.2020 तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। साथ ही अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा में भी प्रोजेक्ट से संबंधित सुविधाओं को वर्ष 2018 तक पूर्ण करने का लेख किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक ना तो विकास कार्य पूर्ण किया है और ना ही प्रोजेक्ट में रहवासी समिति का गठन कराया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण ने स्वयं को अधिनियम की धारा–19 अंतर्गत भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने के आधिकारी बताये हैं। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को सीमांकित भूखण्ड क्रमांक–ए–08 का आधिपत्य पत्र प्रदान करने हेतु निर्देशित किये जाने, भुगतान की गई 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 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक–ए–08, क्षेत्रफल 4308 वर्गफीट को रूपये 15,28,800/– में क्रय किया है। अनावेदक ने यह लेख किया है कि उसने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनाँक को ही आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य प्रदान कर दिया है, जिसका उल्लेख बैनामा में भी है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदकगण सीमांकन हेतु सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं, जिसमें अनावेदक वांछित सहयोग प्रदान करने हेतु तैयार है।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं होने तथा समिति गठन हेतु आवश्यक प्रतिशत में इकाईयों को विक्रय नहीं होने के कारण उसने रहवासी समिति का गठन नहीं कराया है। अनावेदक ने विकास कार्यों को प्रगतिरत बताते हुये प्राजेक्ट के रेरा पंजीयन अनुसार निर्धारित दिनाँक 30.09.2024 तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक फर्म के 4 भागीदारों में से श्री पलविंदर सिंह गिल का निधन दिनाँक 12.12.2014 को होने के कारण पार्टनरशिप डीड में उनके स्थान पर उनकी पुत्री सुश्री हरप्रीत कौर गिल को पार्टनर बनाया गया है। किन्तु श्री गिल के निधन के उपरांत फर्म के दूसरे भागीदार श्री राजेन्द्र जैन द्वारा छल व वित्तीय धोखाधड़ी की गई, जिसके विरूद्ध अन्य पार्टनर्स द्वारा संबंधित थाने में एफ.आई.आर. क्रमांक–244/15 दर्ज कराई गई। इसके पश्चात् श्री जैन ने फर्म के भागीदारों के विरूद्ध माननीय व्यवहार न्यायालय, रायपुर में व्यवहार वाद क्रमांक–238/ए/2016 प्रस्तुत किया। अनावेदक के अनुसार उक्त वाद 2–3 वर्षों तक विचाराधीन रहा तथा न्यायालय द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्थगन आदेश भी पारित किया गया। अनावेदक ने आगे बताया है कि दिनाँक 08.09.2018 को उक्त प्रकरण का राजीनामा के माध्यम से निराकरण हुआ है। राजीनामा अनुसार श्री जैन को फर्म से पृथक किया गया है, जिससे संबंधित समस्त कार्यवाहियाँ सक्षम प्राधिकारी के आदेश दिनाँक 22.01.2022 के माध्यम से समाप्त/पूर्ण हुई हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने राजस्व अभिलेखों में भी आवश्यक संशोधन कराये जाने का लेख किया है, जिसके उपरांत अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पुनः प्रारंभ किया है और वर्तमान में निर्माण कार्य प्रगतिरत है। अनावेदक ने निर्धारित दिनाँक 30.09.2024 तक विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध होने को भी अतिरिक्त कथन में उल्लेखित किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार किये जाने 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, अनावेदक 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 सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''शांतिकुंज सिटी'' छछानपैरी, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर में

भूखण्ड क्रमांक–ए–08 को रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 26.09.2017 के माध्यम से रूपये 15,28,800/– में क्रय किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने आज दिनाँक तक सौदेशुदा सीमांकित भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भी सुविधाओं संबंधी आवश्यक विकास कार्य अपूर्ण है। आवेदकगण ने विकास कार्य के संबंध में प्रोजेक्ट को प्राप्त विकास अनुज्ञा दिनाँक 24.07.2015 का उल्लेख करते हुये पांच वर्ष के भीतर अर्थात् दिनाँक 24.07.2020 तक विकास कार्य पूर्ण करने की समयावधि निर्धारित होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसने बैनामा निष्पादन दिनाँक को ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान कर दिया था, जिसका उल्लेख बैनामा में है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के सीमांकन हेतु आवेदकगण द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर वांछित सहयोग प्रदान करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में हुये पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता की निर्धारित दिनाँक 30.09.2024 तक विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध होने का उल्लेख करते हुये वर्तमान में निर्माण कार्य को प्रगतिरत बताया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक–6 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि ''..... आज दिनाँक को ही क्रेता को विक्रयकृत भूमि का रिक्त आधिपत्य भी इस विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन के साथ ही साथ प्रदान कर दिया गया है।'' अर्थात् आवेदकगण को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनाँक से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त है। चूँकि आवेदकगण प्रश्नाधीन भूखण्ड का भूमिस्वामी है, इसलिये आवेदकगण सक्षम अधिकारी, तहसीलदार, अभनपुर के समक्ष प्रश्नधीन भूखण्ड के सीमांकन हेतु नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। उक्त संबंध में अनावेदक आवेदकगण को वांछित सहयोग प्रदान करने हेतु भी तैयार है। इसलिये अनावेदक/प्रमोटर को आवेदकगण द्वारा सीमांकन हेतु आवेदन किये जाने पर वांछित सहयोग प्रदान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य आज दिनाँक तक अपूर्ण है। किन्तु उक्त संबंध में यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी में छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट पंजीयन की समाप्ति की तिथि 30.09.2024 है। अर्थात् भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3, 4, 5 सहपठित छ.ग. भू–संपदा

(विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–4 व 6 अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 30.09.2024 है। चूँकि आवेदकगण ने उक्त समयावधि समाप्त होने के पूर्व ही प्रोजेक्ट संबंधी सुविधायें पूर्ण करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है, इसलिये आवेदकगण द्वारा उक्त विषय पर प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्धारित तिथि तक विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध होने का उल्लेख करते हुये पूर्व में प्रोजेक्ट संबंधी विकास कार्य के बाधित होने के कारणों का भी विस्तार से उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु समय से पूर्व प्रस्तुत आवेदन पर कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण प्राधिकरण के समक्ष उक्त विषय पर शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अनुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य विलंबित नहीं माना जा सकता, इसलिये आवेदकगण राशि वापसी/ब्याज राशि/क्षतिपूर्ति व अन्य कोई राहत प्राप्त करने के हकदार नहीं प्रतीत होते हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदक, आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का शीघ्र सीमांकन कराने हेतु वांछित सहयोग प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष