



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01767

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्रीमती हेमपुष्पा भोई, पति—श्री संजीव भोई,
निवासी—चौरसिया कॉलोनी, संतोषी नगर,
राधाकृष्ण मंदिर के पास, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) आस्था एसोसिएट्स,
द्वारा—पार्टनर,
- (2) सैय्यद जाकिर रिजवी,
पार्टनर— आस्था एसोसिएट्स,
निवासी—शॉप नं.—10, अरिहंत कॉम्प्लेक्स,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री आनंद शुक्ला,
पार्टनर—आस्था एसोसिएट्स,
निवासी—गजानंद अपार्टमेंट्स, उदया सोसायटी,
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अमन ज्ञान दास, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री ग्याशुद्दीन, अधिवक्ता वास्ते, अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“सन सिटी”, ग्राम—सुन्दरकेरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—14 / 12 / 2022)

आवेदिका श्रीमती हेमपुष्पा भोई, पति—श्री संजीव भोई, निवासी—चौरसिया कॉलोनी, संतोषी नगर, राधाकृष्ण मंदिर के पास, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा जारी विज्ञापन के आधार पर उनके प्रोजेक्ट “सन सिटी” ग्राम—सुन्दरकेरा, तहसील—अभनपुर, जिला—रायपुर में अनावेदकगण के आग्रह पर 1500 वर्गफीट के भूखण्ड को रूपये 2,23,500/- में क्रय कर दिनांक 27.05.2011 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कराया। आवेदिका ने आगे बताया है कि उसने प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं—रोड तथा नाली के विकास हेतु अनावेदकगण के आग्रह पर रूपये

29,500/- का भी भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत कुछ माह के भीतर प्रोजेक्ट को पूर्ण कर भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 व 3 से लगातार संपर्क व निवेदन किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने कोई विकास कार्य नहीं किया है और ना ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की है। आवेदिका ने यह भी उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में भी पंजीकृत नहीं है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये 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। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने असत्य, आधारहीन व दुर्भावना से प्रेरित शिकायत प्रस्तुत की है; जबकि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन स्थल पर किसी कॉलोनी का विकास नहीं किया है और केवल छोटे भूखण्डों में निवेश की योजना प्रस्तावित की थी। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने वर्ष 2008 में भूखण्डों का विक्रय प्रारंभ कर वर्ष 2011 में समाप्त कर दिया था और इसके उपरांत उन्होंने प्रश्नाधीन भूमि में विक्रय नहीं किया था। अर्थात् अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग प्रोजेक्ट नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेखित किया है कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व उक्त भूमि संबंधी समस्त संव्यवहार पूर्ण हो जाने की वजह से अधिनियम के प्रावधान भूतलक्षीय प्रभाव से लागू नहीं किये जा सकते और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि उन्होंने निवेशकों को सस्ते दर पर परिवर्तित भूमि में निवेश का अवसर प्रदान किया था, जिसके लिये उन्होंने आवेदिका के साथ विकास कार्य के संबंध में कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया था। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिये जाने संबंधी अभिकथन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने कभी भी अनावेदकगण को विकास कार्य के एवज में रूपये 29,500/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को विक्रयशुदा भूखण्ड का कब्जा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के पूर्व कर दिये जाने तथा उक्त तथ्य का उल्लेख विक्रय विलेख की पृष्ठ क्रमांक-3 में होने का लेख किया है, जिस पर आवेदिका द्वारा

अभिस्वीकृति भी दी गई है। अनावेदकगण ने नामांतरण उपरांत राजस्व अभिलेखों में प्रश्नाधीन भूखण्ड के आवेदिका के नाम पर दर्ज होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका द्वारा बिना किसी वाद कारण के ही शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि उन्होंने वाद स्थल पर वर्ष 2011 के पश्चात् कोई विक्रय नहीं किया है और ना ही विक्रय का कोई प्रयास किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका या अन्य किसी क्रेता के साथ विकास कार्य करने के संबंध में कोई करार नहीं करने का भी उल्लेख अपने अतिरिक्त कथन में किया है। अतः अनावेदकगण ने अधिनियम के प्रावधान नहीं लागू होने के कारण आवेदिका के शिकायत को अपोषणीय बताते हुये प्रश्नाधीन शिकायत 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। आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सन सिटी" ग्राम-सुन्दरकेरा, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर में 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड को रूपये 2,23,500/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 27.05.2011 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदकगण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत विकास कार्यो-सड़क, नाली आदि हेतु रूपये 29,500/- का भुगतान भी किया है। परन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक विकास कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह आपत्ति की है कि प्रश्नाधीन परियोजना में छोटे भूखण्डों की किफायती दरों में निवेश किये जाने की योजना थी, जिसमें वर्ष 2008 से 2011 के मध्य ही भूखण्डों का विक्रय किया गया है। अनावेदकगण ने विकास कार्य के संबंध में कोई योजना नहीं होने, विकास कार्य हेतु आवेदिका से कोई राशि प्राप्त नहीं किये जाने और विकास के संबंध में कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किये जाने का लेख करते हुये रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व विक्रय किये जाने के कारण तथा अधिनियम के प्रावधान भूतलक्षीय प्रभाव से लागू नहीं होने के कारण शिकायत के प्रचलन योग्य नहीं होने का लेख किया है।

अनावेदकगण की उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन स्थल खसरा क्रमांक-109/2, 110/1, प.ह.नं.-157/30 ग्राम-सुन्दरकेरा, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर में 140 भूखण्डों को वर्ष 2008 से 2011-12 के मध्य विक्रय करने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने निवेशकों द्वारा समिति बनाकर भविष्य में योजना को विकसित किये जाने का भी उल्लेख शपथ पत्र के माध्यम से किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने विकास संबंधी कोई प्रस्ताव नहीं होने का लेख किया है। लेकिन किसी भी भूमि पर 140 भूखण्डों का विक्रय भूखण्डों के चिन्हांकन व स्थाई सड़क के निर्माण के बिना संभव नहीं है। चूँकि प्रश्नाधीन स्थल पर आज दिनांक तक कोई विकास कार्य नहीं हुआ है, इसलिये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है। प्रोजेक्ट के विकास संबंधी वाद कारण भी वर्ष 2011 से निरंतर बना हुआ है। अर्थात् अधिनियम के प्रावधान भूतलक्षीय प्रभाव से लागू होने संबंधी कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। इसी प्रकार प्रोजेक्ट का विकास नहीं होने से प्रोजेक्ट के विभिन्न क्रेताओं/आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होना भी स्वभाविक है। आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु तथा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के विकास कार्य को समय-सीमा में पूर्ण कराने के उद्देश्य से अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत छ.ग. रेरा का गठन किया गया है। चूँकि वर्तमान प्रकरण में उक्त दोनों ही विपरीत रूप से प्रभावित है। इसलिये न्यायहित में वर्तमान शिकायत को प्रचलन योग्य नहीं मानना उचित प्रतीत नहीं होता है और अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सन सिटी", ग्राम-सुन्दरकेरा, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर में 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड को रूपये 2,23,500/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 27.05.2011 के माध्यम से क्रय किया है। साथ ही आवेदिका ने विकास मद में भी अनावेदकगण को रूपये 29,500/- भुगतान करने का लेख किया है। लेकिन आवेदिका ने रूपये 29,500/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये विकास के मद में भुगतान की गई राशि के संबंध में साक्ष्य के अभाव में कोई विनिश्चय नहीं किया जा सकता है। हाँलाकि अनावेदकगण ने अपनी परियोजना में केवल छोटे व्यपर्तित भूखण्डों के विक्रय का प्रस्ताव होने और विकास के संबंध में किसी भी क्रेता के साथ कोई अनुबंध नहीं किये जाने या कोई राशि प्राप्त नहीं किये जाने का लेख किया है। लेकिन अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 140 भूखण्डों का विक्रय किया गया है।

किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में इतनी बड़ी संख्या में भूखण्डों के विक्रय हेतु भूखण्डों का चिन्हांकन/सीमांकन तथा अस्थाई सड़क का निर्माण आवश्यक है। इसके बिना किसी भी भूमि के टुकड़े कर विक्रय कर पाना संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने शपथ पत्र में सड़क हेतु भूमि छोड़े जाने और निवेशकों द्वारा प्रोजेक्ट पर सड़क का निर्माण किये जाने का उल्लेख किया है। लेकिन किसी भी प्रोजेक्ट में विक्रेता द्वारा मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराई जाती है और यदि क्रेता/निवेशकों द्वारा सुविधायें विकसित की जानी है, तो इस संबंध में क्रेताओं के साथ अनुबंध होना आवश्यक है। लेकिन अनावेदकगण ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन भूमि को टुकड़ों में विभाजित कर विक्रय करने के संबंध में अन्य आवश्यक अनुमतियाँ – ले-आउट की स्वीकृति, कॉलोनी विकास की अनुमति, कॉलोनाईजर लाईसेंस आदि कोई भी अनुमति प्राप्त करने के प्रमाण स्वरूप कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने अवैध कॉलोनी में व्यपर्तित भूखण्डों को विभिन्न क्रेताओं को विक्रय किया है और इसके उपरांत कोई भी मूलभूत सुविधा विकसित नहीं की है। अनावेदकगण ने संभवतः अपने दायित्वों से बचने के लिये ही अवैध कॉलोनी में सुविधाओं के विकास हेतु निवेशकों का दायित्व होने का लेख किया है, जो कदापि उचित नहीं है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अवैध कॉलोनी है तथा अवैध कॉलोनियों के संबंध में छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1999 में प्रावधान है, जिसके लिये सक्षम अधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अभनपुर है। अतः उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने का भी लेख किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा में आवेदिका को भूखण्ड का आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख है। साथ ही अनावेदकगण ने भी राजस्व अभिलेखों में प्रश्नाधीन भूखण्ड नामांतरण उपरांत आवेदिका के नाम पर दर्ज होने का लेख किया है, जिसे अन्यथा प्रमाणित करने हेतु आवेदिका ने कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य पूर्व से ही प्राप्त है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अवैध कॉलोनाईजेशन होने की जानकारी होने के बावजूद भी जानते-बूझते अवैध प्रोजेक्ट में क्रय किया है। अतः उक्त के अतिरिक्त आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति की हकदार प्रतीत नहीं होती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- कलेक्टर, जिला—रायपुर को प्रश्नाधीन अवैध कॉलोनी के संबंध में छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत दो माह के भीतर समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस संबंध में कलेक्टर, जिला—रायपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष