



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02009

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री अविनाश चन्द्र वर्मा, पिता—श्री लखन लाल वर्मा,
निवासी—ए—309, श्वेत हंस परिसर,
कोसा साड़ी एम्पोरियम के सामने,
डी.डी.यू. नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,

(2) मैनेजर एस्टेट,
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,
पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री अविनाश सिंग, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—सेक्टर—12, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000561

आदेश

(दिनांक—27 / 03 / 2024)

आवेदक श्री अविनाश चन्द्र वर्मा, पिता—श्री लखन लाल वर्मा, निवासी—ए—309, श्वेत हंस परिसर, कोसा साड़ी एम्पोरियम के सामने, डी.डी.यू. नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सेक्टर—12” को भविष्य का सिविल लाईन” के रूप में किये गये विज्ञापन से प्रभावित होकर आवासीय भूखण्ड के लिये जारी निविदा में प्रस्ताव दिया गया था।

भूखण्ड क्रमांक-बी-122 का आबंटन दिनांक 27.07.2017 को जारी किया गया तथा दिनांक 24.04.2018 को प्रीमियम राशि रूपये 32,09,003.14/- का पूर्ण भुगतान करने के उपरांत दिनांक 06.02.2019 को भूखण्ड का आबंटन किया गया, जिसके आधार पर लीज अनुबंध पर दिनांक 29.06.2019 को रजिस्ट्री संपादित किया गया। भूखण्ड का भौतिक चिन्हांकन पश्चात् आबंटित भूखण्ड में पीपल का बड़ा वृक्ष के साथ अन्य वृक्ष लगे हुये पाये गये। आवेदक द्वारा उक्त वृक्षों को हटाने के लिये विगत 5 वर्षों से कई बार निवेदन किया गया परन्तु आज पर्यन्त तक भूखण्ड से वृक्षों को नहीं हटाया गया है और न ही आवेदक को आवासीय भूखण्ड का आधिपत्य सौंपा गया है। अतः आवेदक द्वारा सेक्टर-15 में समान क्षेत्रफल अथवा समान मूल्य का आवासीय भूखण्ड बिना रजिस्ट्री शुल्क एवं लीज रेंट पर भूखण्ड दिलाये जाने अथवा सेक्टर-24 में समान क्षेत्रफल अथवा समान मूल्य का आवासीय भूखण्ड बिना रजिस्ट्री शुल्क एवं लीज रेंट पर भूखण्ड दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण लागत राशि पर 14 प्रतिशत ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 10,00,000/- का मुआवजा दिलाये जाने का अनुरोध किया गया 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि आवेदक भूखण्ड क्रमांक-बी-122, क्षेत्रफल 233.06 वर्गमीटर के लिये रूपये 13,769/- प्रति वर्गमीटर की दर से दिनांक 27.07.2017 को आबंटन हेतु आशय पत्र जारी किया गया तथा प्रीमियम राशि रूपये 32,09,003.14/- का भुगतान किया गया। अनावेदकगण द्वारा शर्तों एवं निर्बंधनों के साथ आवेदक को दिनांक 06.02.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया। आबंटन पत्र के अनुसरण में आवेदक एवं अनावेदकगण ने आवासीय भूखण्ड के लिये दिनांक 26.06.2019 को पट्टा सह-विकास अनुबंध निष्पादित किया गया। अनावेदकगण द्वारा लीज अनुबंध निष्पादित होने के पश्चात् आवेदक को दिनांक 24.10.2019 को पत्र प्रेषित किया गया। आवेदक को आवासीय भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य दिया जा सके। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया परिवाद पोषणीय नहीं है तथा निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा सेक्टर-12 में लीज आधार पर आवासीय भूखण्डों के विक्रय के विज्ञापन किया गया था, जिसमें ब्रोशर में विज्ञापित किसी भूखण्ड को क्रय करने के लिये कोई व्यक्ति आवेदन कर सकता है। आवेदक द्वारा सेक्टर-12 की स्थिति तथा भौतिक दशाओं को पूरी तरह जानते हुये भूखण्ड

क्रमांक-बी-122 के लिये आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा ब्रोशर की शर्तों एवं निर्बंधनों तथा लीज अनुबंध से आबद्ध है, जिसे उसने अनावेदकगण के साथ दिनांक 26.06.2019 को निष्पादित किया गया है। आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-122 का आधिपत्य देने के लिये दिनांक 24.10.2019 को बुलाया गया तथा आज तक आवेदक भूखण्ड का आधिपत्य लेने के लिये अनावेदकगण के पास नहीं आया है। अनावेदकगण पट्टा विलेख तथा ब्रोशर की सभी शर्तों को पूरा करने के अधीन आज दिनांक आवेदक को आधिपत्य देने के इच्छुक है। आवेदक द्वारा अपने भूखण्ड में स्थित वृक्ष को हटाने के लिये अनावेदकगण को नहीं कह सकता है। अनावेदकगण द्वारा कलेक्टर, रायपुर तथा अनुविभागीय अधिकारी, आरंग को कई अवसरों में सेक्टर-12 के विभिन्न भूखण्डों में स्थित वृक्षों को हटाने के लिये अनुमति प्रदान करने के लिये पत्र प्रेषित किया गया है। कलेक्टर कार्यालय, रायपुर तथा अनुविभागीय अधिकारी, आरंग द्वारा अभी तक अनावेदकगण द्वारा जारी पत्रों को कोई जवाब नहीं दिया गया है तथा आज दिनांक तक इस संबंध में कोई अनुमति नहीं दी गई है। वृक्षों को हटाने के लिये कोई कार्यवाही सक्षम प्राधिकारियों द्वारा प्रदत्त आवश्यक अनुमति के पश्चात् ही किया जा सकता है। आवेदक द्वारा वार्षिक लीज रेंट देने में भी व्यतिक्रम किया गया है, जो वर्ष 2020 से स्वीकृत लीज प्रीमियम का 2 प्रतिशत के साथ 18 प्रतिशत जी.एस.टी. है। आवेदक द्वारा कुल बकाया वार्षिक लीज रेंट पर 14 प्रतिशत विलंबित ब्याज देने के लिये उत्तरदायी है। वर्तमान में आवेदक 2020-2021 से 2023-2024 तक लीज रेंट देने में असफल रहा है तथा आवेदक से बकाया राशि रुपये 67,015/- है, जिसमें 18 प्रतिशत जी.एस.टी. तथा 14 प्रतिशत अधिभार सहित लीज रेंट शामिल है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। आवेदक किसी वैकल्पिक भूमि या राशि की वापसी के लिये हकदार है। अनावेदकगण द्वारा नया रायपुर, सेक्टर-24 में आवासीय भूखण्डों के आबंटन के लिये कभी कोई विज्ञापन जारी नहीं किया गया है। सेक्टर-15 में विक्रय के लिये भी कोई भूखण्ड उपलब्ध नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक के भूखण्ड क्रमांक-बी-122 में स्थित वृक्ष को सेक्टर-12 में स्थित 307 वृक्षों को काटने के लिये कलेक्टर, रायपुर से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् हटा दिया जावेगा। अतः अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को लागत के साथ खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?

2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि नवा रायपुर में अनावेदकगण द्वारा आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट सेक्टर-12 विकसित किया जा रहा है, अतः अनावेदकगण संप्रवर्तक है, आवेदन भू-संपदा प्रोजेक्ट के संदर्भ में है, अनावेदकगण के जवाबदावा से स्पष्ट है कि आवेदन को शर्त एवं निर्बंधन के साथ उक्त प्रोजेक्ट में दिनांक 06.02.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया, आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भू-संपदा का प्रीमियम राशि 32,09,003.14/- रुपये का भुगतान अनावेदकगण को किया जा चुका है, अस्तु आवेदक आबंटिती है। उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को प्रश्नाधीन भूखंड क्रमांक बी-122 का आधिपत्य अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है, अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन परिवाद अंतर्गत धारा-31, नियम-35 प्रस्तुत किया गया है, आधिपत्य के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अतः प्राधिकरण को उक्त विवाद निराकरण हेतु प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदकगण द्वारा नवा रायपुर अटल नगर सेक्टर-12 में विकसित किये जा रहे भू-संपदा प्रोजेक्ट में भूखंड क्रमांक-122 के लिये अनावेदकगण द्वारा जारी विज्ञापन के आधार पर आवेदन किया गया, अनावेदकगण द्वारा दिनांक 06.02.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया, दिनांक 26.06.2019 को पट्टा सह विकास अनुबंध निष्पादित किया गया। अनावेदकगण के जवाबदावा अनुसार आवेदक को भूखंड का आधिपत्य लेने के बुलाया गया, किंतु अनावेदकगण के पास आवेदक नहीं आया, अनावेदकगण आज भी आधिपत्य देने का इच्छुक है। आवेदक के आवेदन अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड पर पीपल के पेड़ हैं, जिस पर बंदन एवं धागा लगाया गया है। आवासीय भूखंड होने के कारण मकान निर्माण हेतु वृक्ष रहित रिक्त भूखंड का आधिपत्य अनावेदकगण द्वारा आवेदक को नहीं दिया जा रहा है। विवाद का मुद्दा यह है कि अभी तक आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, चूँकि विज्ञापन आवासीय परियोजना के लिये विकसित भूखंड प्रदान किये जाने के संदर्भ में है। भूखंड के ऊपर बंदन युक्त धागा पीपल के वृक्ष है। आवासीय भूखंड आवास निर्माण हेतु रिक्त नहीं है एवं आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अस्तु आवेदक के पक्ष में परिवाद का कारण सतत् एवं निरंतर है तथा जीवित है। आवेदन के साथ संलग्न दस्तावेज अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 25.06.2020, दिनांक 22.10.2019, दिनांक 08.08.2022, दिनांक 31.03.2022 को सतत् एवं निरंतर रूप से अनावेदकगण को

पीपल का पेड़ हटाकर आधिपत्य प्रदान किये जाने हेतु लेख किया गया है, अतः स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा समय-सीमा में समुचित कार्यवाही की गई है, अस्तु वाद कारण सतत् निरंतर जीवित होने से प्रस्तुत परिवाद समय सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदकगण के द्वारा संप्रवर्तक के रूप में सेक्टर-12 नवा रायपुर अटल नगर में भू-संपदा प्रोजेक्ट आवासीय भूखंड के लिये विकसित किया गया है, आवास निर्माण हेतु विकसित रिक्त भूखंड का आधिपत्य आवेदक को प्रदान करने का दायित्व अधिनियम की धारा-11(3)(ख), धारा-12, धारा-14(3) के अधीन है। पीपल के वृक्ष होने के कारण आवेदक को अभी तक आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत यह उत्तर कि आवेदक अपने भूखंड में स्थित वृक्ष को हटाने के लिये नहीं कह सकता, स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदकगण संप्रवर्तक है, उनके द्वारा आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट निर्माण हेतु भूखंड विकसित किये गये हैं, जिसमें बी-122 भूखंड प्रतिफल 32,09,003.14/- रुपये आवेदक से लिया गया है, अतः रिक्त भूखंड का आधिपत्य आवेदक को प्रदान करने का दायित्व अनावेदकगण का है। अनावेदकगण का यह उत्तर भी स्वीकार योग्य नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा कलेक्टर-रायपुर तथा अनुविभागीय अधिकारी, आरंग को सेक्टर-12 के विभिन्न भूखंडों में वृक्षों को हटाने के लिये पत्र प्रेषित किया गया है। कलेक्टर रायपुर तथा अनुविभागीय अधिकारी, आरंग द्वारा अनावेदकगण द्वारा जारी पत्रों का कोई जवाब नहीं दिया गया है तथा आज दिनांक तक इस संबंध में कोई अनुमति नहीं दी गई है। वृक्षों को हटाने के लिये कोई कार्यवाही सक्षम प्राधिकारियों द्वारा प्रदत्त आवश्यक अनुमति के पश्चात् ही किया जा सकता है। आवेदक द्वारा वार्षिक लीज रेंट देने में व्यतिक्रम किया गया है। आवेदक वर्ष 2020-21 से वर्ष 2023-24 तक लीज रेंट देने में असफल रहा है। बिना आधिपत्य प्रदान किये लीज रेंट वसूल करने की कार्यवाही उचित प्रतीत नहीं होती है। नियोजन अनावेदकगण द्वारा किया गया है, संप्रवर्तक के रूप में उनकी विशेषज्ञता है, अतः यह तर्क के वृक्ष हटाने के लिये अनावेदकगण दायित्वाधीन नहीं है, कतई उचित प्रतीत नहीं होता है, जबकि अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया जा चुका है। अतः आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदकगण के जवाब से यह स्पष्ट है कि वैकल्पिक अनुतोष के रूप में सेक्टर-24 एवं सेक्टर-15 में भूखंड उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं है, क्योंकि सेक्टर-15 में विक्रय के लिये कोई भूखंड उपलब्ध नहीं है व सेक्टर-24 में आवासीय भूखंडों के लिये आबंटन के लिये कोई विज्ञापन जारी नहीं किया गया है, अतः वांछित अनुतोष की प्रीमियम राशिमाय ब्याज वापिस किया जाए स्वीकार करना उचित प्रतीत होता है। दिनांक 28.02.2024 तक के दौरान आवेदक सहित विद्वान अभिभाषक यह स्वीकार किया गया कि यदि अनावेदक पक्ष को वृक्ष काटने की

अनुमति प्राप्त हो गई है और अनावेदक मकान निर्माण हेतु वृक्ष को काटा जाकर रिक्त भूखण्ड आवेदक को उपलब्ध कराता है और कोई लीज रेंट आधिपत्य दिनांक तक अधिरोपित करता है, उस स्थिति में आवेदक, अनावेदक पक्ष से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने को तैयार है। अनावेदक पक्ष द्वारा इस पर सहमति व्यक्त की गई।

8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष की सहमति से निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदकगण, आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड बी-122 सेक्टर-12, नवा रायपुर, अटल नगर का आधिपत्य आदेश दिनांक से 30 दिवस के भीतर वृक्ष कटवाकर रिक्त भूखण्ड उपलब्ध करावे। साथ ही साथ पिछले समय का अधिरोपित लीज राशि माफ की जाये व लीज राशि आधिपत्य दिनांक से लागू की जाए।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष