



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02209

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री देशराज बंसल, पिता—श्री रामस्वरूप बंसल,
निवासी—01/86, विपुल खण्ड,
गोमती नगर, जिला—लखनऊ (उ.प्र.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—श्रीमती संगीता अग्रवाल (मैनेजर एस्टेट)
निवासी—पर्यावरण भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अविनाश सिंग, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—रेसीडेन्सियल प्लॉट्स, सेक्टर—12, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000561

आदेश

(दिनांक—19/06/2024)

आवेदक श्री देशराज बंसल, पिता—श्री रामस्वरूप बंसल, निवासी—01/86, विपुल खण्ड, गोमती नगर, जिला—लखनऊ (उ.प्र.) 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अर्थात् आवासीय भूखण्डों सेक्टर—12 पंजीयन संख्या PCGRERA160718000561 के रूप में पंजीकृत है। उक्त प्रोजेक्ट का विकास अनावेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है। जबकि अनावेदक द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर से दिनांक 29.05.2017 को विकास अनुज्ञा प्राप्त कर चुका है, जो एक सक्षम प्राधिकारी है। अनावेदक का प्रोजेक्ट रेरा

रजिस्ट्रेशन पूर्व ही दिनांक 30.09.2022 को समाप्त हो चुका है तथा छ.ग. रेरा के अधिकारिक वेबसाईट में उल्लेखित जानकारी अनुसार प्रोजेक्ट के पूर्ण विकास के लिये प्रस्तावित अंतिम दिनांक के संबंध में अनावेदक द्वारा स्वघोषणा की गई है कि माननीय प्राधिकरण अनावेदक के प्रोजेक्ट को एक्सपायर्ड प्रोजेक्ट के रूप में चिन्हित किया गया है, जो विलंबित है और उसे एक्सटेंशन प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल में प्रोजेक्ट के ब्रोशर से संबंधित विवरण को अपलोड नहीं किया गया है। जबकि प्रोजेक्ट से संबंधित सभी महत्वपूर्ण जानकारी को प्रदान करने तथा उन्हें रजिस्टर करने की प्रमोटर्स से अपेक्षा की जी है। भू-संपदा प्रोजेक्टों के संबंध में पारदर्शिता रखना रेरा अधिनियम, 2016 का मुख्य उद्देश्य है। इसलिये अनावेदक की ओर से कर्तव्य में लापरवाही तथा स्पष्ट असफलता है। क्योंकि अनावेदक द्वारा महत्वपूर्ण जानकारी छिपाने का प्रयत्न किया गया है तथा जान-बूझकर ब्रोशर को प्रदान नहीं किया गया है। अथवा अपलोड नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा चतुराई से तथा गुप्त रूप से जनता तथा माननीय प्राधिकरण से महत्वपूर्ण जानकारी छिपाने की कोशिश कर रहा है। यह अनावेदक का अस्वीकार्य तथा अक्षम्य व्यवहार है। चूँकि प्रोजेक्ट से संबंधित महत्वपूर्ण विवरण को गुप्त रूप में रखना तथा महत्वपूर्ण जानकारी को दबाना अनावेदक की तरफ से अपारदर्शिता, पारदर्शिता का अभाव तथा अविधिकता को बढ़ायेगा। अनावेदक द्वारा प्रलोभन दिया गया था, जिसमें सेक्टर-12 नया रायपुर का भविष्य का सिविल लाईन होगा तथा अनावेदक के इस कथन पर भरोसा करते हुये जो ब्रोशर द्वारा भी समर्चित था, जिसमें स्पष्ट रूप से ऊपर के सबसे पहली पंक्ति में ही स्पष्ट था कि अनावेदक को प्रोजेक्ट नया रायपुर का भविष्य में सिविल लाईन होगा। अनावेदक द्वारा प्रसारित ब्रोशर में निहित प्रलोभित करने वाले वचन के कारण आवेदक भारी राशि रूपये 91,97,788/- का भारी निवेश करने का प्रेरित हुआ है। आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट अटल नगर सेक्टर-12 में आवासीय भूखण्ड क्रमांक-यू-02 क्षेत्रफल 532.09 वर्गमीटर का आबंटन प्राप्त करने के लिये दिनांक 19.03.2019 को रूपये 8,76,000/- का भुगतान करते हुये आवेदन किया गया था।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि दिनांक 04.12.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया। इसके पश्चात् दिनांक 26.05.2022 को पट्टा सह विकास अनुबंध निष्पादित किया गया तथा उप-रजिस्ट्रार, रायपुर के कार्यालय में पंजीकृत किया गया। इसके अतिरिक्त जी.एस.टी. सहित वार्षिक पट्टा किराया राशि रूपये 2,17,068/- उल्लेखित तथा दिनांक 25.05.2022 से प्रारंभ होकर दिनांक 31.03.2023 तक प्रथम वर्ष पट्टा किराया रूपये 1,87,927/- जी.एस.टी. समाहित करते हुये आवेदक द्वारा भुगतान कर दिया गया है।

दिनांक 23.06.2022 को भूखण्ड यू-02 क्षेत्रफल 532.09 वर्गमीटर का आधिपत्य पत्र अनावेदक द्वारा आवेदक को दिया गया है। इसके पश्चात् 25.10.2023 को आवेदक नया रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण से उक्त भूखण्ड में भवन निर्माण के लिये भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-27 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की गई है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-12 को स्पष्ट उल्लंघन किया गया है। क्योंकि ब्रोशर में समाहित वचनों को कार्य रूप से प्रमाणित नहीं किया गया है तथा विकास न किये जाने से आश्वासन निरर्थक हो गई है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदक को वर्तमान आबंटित भूखण्ड के स्थान पर वैकल्पिक भूखण्ड भविष्य के सिविल लाईन, रायपुर में आबंटित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि पर ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनैतिक व्यवहार के कारण आवेदक को हुई आर्थिक क्षतिपूर्ति राशि रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने तथा संपूर्ण राशि पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया गया है कि प्रकरण का संक्षिप्त तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा दिये गये विज्ञापन के अनुसार सेक्टर-12 नया रायपुर, जिला-रायपुर में आवासीय भूखण्ड संख्या-यू-02 के लिये आवेदक ने आवेदन किया था तथा लीज राशि भुगतान करने के पश्चात् कतिपय शर्तों एवं निर्बंधनों के साथ दिनांक 04.12.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया था। आवेदक को दिनांक 09.12.2022 को आधिपत्य पत्र दिया गया था। प्रस्तुत परिवाद याचिका अनावेदक के विरुद्ध संधारणीय नहीं है एवं तदनुसार प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा आवेदन में कहीं भी प्रकट नहीं किया गया है कि वह सेक्टर-12 में भूखण्ड क्रेता के रूप में कैसे व्यथित हुआ है। आवेदक द्वारा अनावेदक या कोई दूसरे प्राधिकारी को किसी शिकायतों के लिये कभी कोई संसूचना नहीं दिया है तथा इससे प्रदर्शित होता है कि आवेदक सेक्टर-12 में दी गई सुविधाओं से कभी भी व्यथित नहीं हुआ है। इसलिये संपूर्ण आवेदन का अभिवचन भ्रामक तथा आधारहीन है। सेक्टर-12, नवा रायपुर के मुख्य सड़क (6लेन) के आगे सीधा पहुँच

में स्थित है। छ.ग. हाउसिंग बोर्ड ने भी सेक्टर-12 के दूसरी तरफ विभिन्न प्रकार के एच.आई.जी बंगलों सहित अपने मकानों को विकसित किया गया है। सेक्टर-12 के दक्षिण में सेक्टर-17 है, जिसमें राज्य सरकार के वर्ग-1 अधिकारियों के शासकीय बंगले हैं। अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम, नया रायापुर के अन्य आवासीय भूखण्डों की तुलना में सेक्टर-12 के बहुत निकट है, इसलिये स्थिति की दृष्टि से सेक्टर-12 की अच्छी अवस्थिति है। अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है कि सेक्टर-12 विकसित नहीं किया गया है। आवेदक की "सिविल लाईन" की अपनी स्वयं की कल्पना है। हाँलाकि सिविल लाईन या इसकी आवश्यक विशेषताओं के बारे में कोई परिभाषा नहीं है। अनावेदक द्वारा अच्छा किया गया है तथा नया रायापुर में सेक्टर-12 और अन्य प्रोजेक्टों का विकास कर रहा है। संपूर्ण आवेदन में यह दर्शित करने में आवेदक पूर्णतया असफल रहा है कि उसके कथन अनुसार "सिविल लाईन" में वस्तुतः कौन-से घटक होते हैं अथवा कौन-से विशिष्ट विकास सेक्टर-12 में प्रत्याशा रखता है, जो ब्रोशर में पूर्व से ही उल्लेखित घटकों से अलग है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर में यथा उल्लेखित सभी सुविधाओं सहित सेक्टर-12 को विकसित किया गया है। आवेदक को अवरोध मुक्त भूखण्ड आबंटित किया गया है, जहाँ अपने आवासीय मकान का निर्माण प्रारंभ कर सकता है। कई दूसरे क्रेतागण भी हैं, जिन्होंने पूर्व अपने मकानों का निर्माण प्रारंभ कर दिया है। सभी आधारभूत सुविधायें जैसे-सड़के, बिजली, जल निकास तथा पानी है, जो इस सेक्टर में रहना प्रारंभ करने के लिये पर्याप्त है। आवेदक द्वारा केवल अस्पष्ट तरीके से उल्लेखित किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को ब्रोशर के अनुसार विकसित नहीं किया गया है, परन्तु अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत प्रावधानों का आह्वान करने के लिये पर्याप्त नहीं है। अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 के किसी उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया गया है, इसलिये आवेदक का प्रकरण विधि प्रक्रिया के दुरुपयोग का मामला होने से भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक भूखण्ड के लिये प्रदान की गई राशि को लौटाने के लिये प्रकरण बनाने में असफल रहा है। क्योंकि कहीं भी विशिष्ट रूप से अभिवचन नहीं किया गया है कि सेक्टर-12 का विकास नहीं किया जा रहा है। सेक्टर-12 सभी सुविधाओं सहित विकसित किया गया है, जो ब्रोशर/विज्ञापन में दी गई है, इसलिये आवेदक राशि के वापस पाने या अनावेदक पर लागत अधिरोपित किये जाने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा कहीं भी उल्लेखित नहीं किया गया है कि वह किसी विशिष्ट विकास से व्यथित हुआ है, जिसे सेक्टर-12 में किया जाना चाहिये, न ही उसने अनावेदक को अपनी शिकायत रखते हुये कोई आवेदन ही दिया है तथा विशिष्ट अभिवचन के अभाव में आवेदक माननीय प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष पाने का हकदार नहीं है। अनावेदक द्वारा पूर्व ही रेरा पंजीयन के विस्तार

के लिये आवेदन कर दिया गया है तथा माननीय प्राधिकरण के समक्ष लंबित है। आवेदक द्वारा कहीं भी प्रमाणित नहीं किया गया है। क्योंकि पूरी तरह अलग कार्यवाही है एवं अनावेदक द्वारा आवश्यक शुल्क का भुगतान कर प्रोजेक्ट के नवीनीकरण के लिये आवेदन कर दिया गया है और न्याय निर्णयन के लिये प्राधिकरण के समक्ष लंबित है। जवाब के समर्थन में शपथ पत्र प्रस्तुत 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 अनावेदक द्वारा आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट सेक्टर-12 विकसित किया जा रहा है, अतः अनावेदक संप्रवर्तक है, आवेदन भू-संपदा प्रोजेक्ट के संदर्भ में है, अनावेदक के जवाबदावा से स्पष्ट है कि आवेदन को शर्त एवं निर्बंधन के साथ उक्त प्रोजेक्ट में दिनांक 04.12.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया है। अस्तु आवेदक आबंटिती है। उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को प्रश्नाधीन भूखंड क्रमांक-यू-02 का विकास कार्य ब्रोशर अनुसार नहीं किया गया 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-यू-02 के लिये अनावेदक द्वारा जारी विज्ञापन के आधार पर आवेदन किया गया, अनावेदकगण द्वारा दिनांक 04.12.2019 को आबंटन पत्र जारी किया गया, दिनांक 26.05.2022 को पट्टा सह विकास अनुबंध निष्पादित किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य दिनांक 09.12.2022 को आवेदक को सौंप दिया गया है। विवाद का मुद्दा यह है कि अभी तक आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड का विकास कार्य ब्रोशर अनुसार नहीं किया गया है। अस्तु आवेदक के पक्ष में परिवाद का कारण सतत् एवं निरंतर है तथा जीवित 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:-** अनावेदक के द्वारा संप्रवर्तक के रूप में सेक्टर-12 नवा रायपुर अटल नगर में भू-संपदा प्रोजेक्ट आवासीय भूखंड के लिये विकसित किया गया है। आवेदक द्वारा सेक्टर-12 में भूखण्ड क्रमांक-यू-02 को भविष्य का सिविल लाईन प्रभोलित होकर क्रय किया गया है। ब्रोशर के अनुसार किन-किन कार्यों को पूर्ण किया गया है और किन-किन कार्यों नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा शिकायत पत्र में उल्लेख नहीं किया गया है। अनावेदक के कथनानुसार उनके द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं सहित सेक्टर-12 को विकसित किया गया है। अनावेदक द्वारा कोई व्यतिक्रम नहीं किया गया है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष की सहमति से निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक, 45 दिवस के भीतर आवेदक के पसंद अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-यू-02 के बदले जमा राशि के मूल्य का रिक्त अन्य उपलब्ध भूखण्ड सौंपना सुनिश्चित करे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष