



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—SM-PRO-2019-00728

— समक्ष —

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

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, (रेरा)
शास्त्री चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा.लि.
द्वारा—डायरेक्टर श्री रामरतन चौधरी
75 सी, पार्क स्ट्रीम तीसरा तल,
कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ योजना”, रायपुरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31 / 01 / 2020)

अनावेदक—मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा.लि., द्वारा डायरेक्टर—श्री रामरतन चौधरी, 75—सी पार्क स्ट्रीट, तीसरा तल कोलकता (पश्चिम बंगाल) को प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ योजना” रायपुर, जो कि रायपुर विकास प्राधिकरण का प्रोजेक्ट है, में रिक्रियेशन पार्क के विकास एवं संचालन हेतु भूमि आबंटित की गई है। अनावेदक द्वारा पट्टेदार की हैसियत से प्रश्नाधीन रिक्रियेशन पार्क में दुकान एवं रेस्टोरेंट सब लीज पर दिया गया है एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। परन्तु अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा—3 (1) अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं किया गया है। अतः उक्त प्रोजेक्ट के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा—31 के अंतर्गत सुनवाई के दौरान प्राधिकरण में प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन हेतु संबंधित प्रमोटर/भागीदार के विधिक प्रतिनिधि को निर्देशित किया गया था। किन्तु इसके बावजूद उनके द्वारा आज पर्यन्त इस हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा.लि. के विधिक प्रतिनिधि द्वारा प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत न करना एवं प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी ना होना स्वीकार किया गया है।

2. अनावेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री अशोक साहू का कथन है कि अनावेदक कोई व्यवसायिक बिल्डिंग या आवासीय बिल्डिंग या कॉलोनी निर्माण नहीं कर रहा है। अनावेदक का रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम-रायपुरा में स्थित शासकीय भूमि पर वाटर वर्ल्ड या रिक्रियेशन पार्क निर्माण करने के लिए 16 एकड़ भूमि लीज में प्रदान की गई है। उनकी कम्पनी के द्वारा पूर्व में अपने व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स में निर्मित दुकानों को सब लीज में प्रदान करने की योजना थी तथा 13 लोगों से उक्त दुकानों को लीज में प्रदान करने बाबत रकम भी प्राप्त कर ली गई। परन्तु लीज ग्राहिता के साथ विवाद के कारण सभी लोगों को सौदे की रकम वापस कर दी गई है तथा किसी भी प्रकार की लीज-डीड का संपादन नहीं किया गया है। प्राधिकरण में शिकायतकर्ता श्री गौतम जैन से प्राप्त की गई राशि वापस दे दी गई है और उनके मध्य किसी प्रकार का विवाद नहीं है।

अनावेदक का यह भी कथन है कि कम्पनी अब किसी भी व्यक्ति को सब लीज में दुकान प्रदाय नहीं करेगी तथा स्थल में निर्मित दुकानों को किराये से प्रदान करेगी। यदि भविष्य में किसी प्रकार लीज या विक्रय संबंधी शिकायत प्राधिकरण को प्राप्त होती है तो कंपनी स्वयं जिम्मेदार होगी। चूँकि उक्त प्रोजेक्ट में किसी प्रकार की लीज या विक्रय नहीं किया जाना है, अतः उक्त प्रोजेक्ट को रेरा में पंजीयन कराये जाने की आवश्यकता नहीं है। अनावेदक ने उक्त प्रकरण को निरस्त करने का अनुरोध किया है।

3. प्रकरण में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रायपुर विकास प्राधिकरण से उक्त योजना के संबंध में अभिमत भी प्राप्त किया गया।
4. प्रकरण में अनावेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। अनावेदक के जवाब, प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पंजीयन योग्य है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक तथा रायपुर विकास प्राधिकरण के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास एवं संचालन हेतु दिनांक 20.08.2010 को अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनावेदक को प्रश्नाधीन 16 एकड़ भूमि रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वाटर वर्ल्ड एवं रिक्रियेशन पार्क निर्माण करने के लिए लीज में दी गई है। अनावेदक एवं रायपुर विकास प्राधिकरण के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन कॉमर्शियल प्रोजेक्ट के विकास एवं

संचालन का संपूर्ण दायित्व अनावेदक का है। अनुबंध के आर्टिकल-5 के अनुसार अनावेदक को रायपुर विकास प्राधिकरण को सूचित कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दुकानों को सब लीज करने का अधिकार है। अनुबंध के आर्टिकल-5.1 अनुसार— "RDA shall lease the project land in favour of the Developer who in turn is authorised to sub-lease and provide possession of the commercial units/areas to the users and collect Premium/charge (as advance/installment) for any saleable commercial constructed units/areas in the project for a lease period of 30 (thirty) years and shall inform RDA about registration of such lease deed, to be executed by the Developer in favour of the Users on appropriate stamp paper, which shall be so registered by the Developer within 30 (thirty) days from the receipt of such written request form the Users. All premium (s) charged shall be at the sole discretion of the developer and RDA shall not have any rights to impose any rates/conditions on such premium (s). The area of Recreation park & Swimming pool including kids World/Commercial shall remain with the Developer only." अर्थात् अनावेदक को रायपुर विकास प्राधिकरण को समस्त सब लीज डीड के संबंध में सूचित कर सब लीज डीड का निष्पादन करना था। रायपुर विकास प्राधिकरण से प्राप्त अभिमत अनुसार "अनावेदक द्वारा जिन लोगों से दुकान को सब लीज में प्रदान करने हेतु रकम प्राप्त कर ली गयी थी, उनको बिना रायपुर विकास प्राधिकरण की सहमति के, रकम वापस नहीं लौटा सकता। अनावेदक सभी दुकानों को किराये पर नहीं चला सकता तथा सभी दुकानों का सब-लीज ही प्रदान कर सकता है" का उल्लेख रायपुर विकास प्राधिकरण ने प्रतिवेदन में किया है।

रायपुर विकास प्राधिकरण के अनुसार उसने विभिन्न पत्रों के माध्यम से अनावेदक को भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीयन कराने हेतु भी सूचित किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा रायपुर विकास प्राधिकरण में उल्लेखित नियमों का भी उल्लंघन किया गया है। मुख्य कार्यपालन अधिकारी रायपुर विकास प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित, रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण M-PRO-2019-00499 दिनांक 09.01.2020 एवं प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2019-00500 के आदेश में अनावेदक को आवेदक के पक्ष में सब लीज डीड निष्पादित करने का आदेश भी पारित किया है। स्पष्टतः अनावेदक स्वयं या किराये पर दुकानों का संचालन नहीं कर सकता। ना ही दुकानों की सब-लीज से प्राप्त राशि को एकपक्षीय कार्यवाही कर वापस कर सकता है। अनावेदक ने स्वीकार किया है कि उसके द्वारा 10 दुकानों की पंजीकृत उप-पट्टा विलेख संपादित किये गये थे, जिसमें से 2 दुकानों को छोड़ शेष सभी दुकानों का पैसा संबंधित को वापस कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा सब लीज अनुबंध धारकों को पैसे वापस किये जाने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। भू-संपदा विनियमन और विकास अधिनियम 2016, के अंतर्गत धाना-3 (1) के प्रावधानानुसार प्रत्येक ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का पंजीयन कराया जाना अनिवार्य है। अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत पंजीयन न कराने की स्थिति में दण्ड एवं शास्ति का भी प्रावधान है। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पंजीयन योग्य है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

– प्रमोटर पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा.लि., 30 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विधिवत रेरा मे पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष