छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01898**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री अभिषेक कुमार सोनी, पिता–श्री पवन सोनी,
निवासी–मकान नं.–81/1, सेक्टर–1,
साधना भवन के समीप, प्रोफेसर कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स जी.के. कन्स्ट्रक्शन कंपनी (पार्टनरशिप फर्म),
पार्टनर–(1) श्री सुरेश अटलानी, पिता–स्व. श्री गोलाराम अटलानी,
(2) श्रीमती रेखा गोयल,
(3) श्री सुरेन्द्र गोयल,
(4) श्री अभिषेक अटलानी,
(5) श्री आवेश गोयल,
कार्यालय–शॉप नं.–8, भूतल,
अशोका मिलेनियम, रायपुर (छ.ग.)

(2) डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्राय.लि.,
डायरेक्टर–(1) श्री सुनील साहू,
(2) श्री स्वप्निल साहू,
कार्यालय–तृतीय तल, शुभम कार्पोरेट,
एयरटेल कार्यालय के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री एन. ए. अंसारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2।

(प्रोजेक्ट–''पार्क ग्रीन'', उरला, तहसील–अभनपुर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA231119001073

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–13/09/2023)</u>

आवेदक श्री अभिषेक कुमार सोनी, पिता–श्री पवन सोनी, निवासी–मकान नं.–81/1, सेक्टर–1, साधना भवन के समीप, प्रोफेसर कॉलोनी, 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''पार्क ग्रीन'' ग्राम–उरला, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर में भूखण्ड क्रमांक–144, क्षेत्रफल–1500 वर्गफीट को रूपये 6,90,000/– में क्रय कर दिनाँक 19.10.2015 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा परिसर में आवश्यक सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ग्रैण्ड डिजाईनर गेट एवं गार्ड रूम, 80 फुट चौड़ी भीतर सड़क को गुणवत्ताविहीन होने तथा परियोजना के चारो ओर केम्पस बाउंड्रीवाल नहीं, स्ट्रीट लाईट्स नहीं होने, बच्चों के खेलने का मैदान, लैण्डस्केप गार्डन, बच्चों का स्कूल, शॉपिंग सेंटर, मंदिर, क्लब हाउस तथा बाह्य खेल हेतु विकसित प्ले ग्राउंड एवं अन्य फिनिशिंग कार्य आदि की कोई समुचित व्यवस्था नहीं की है। आवेदक के अनुसार बास्केटबाल ग्राउंड, लॉन टेनिस ग्राउंड और चिल्ड्रन सैंड के साथ आउटडोर खेल गड्ढे, जॉगिंग ट्रेक ब्रोशर के माध्यम से प्रकाशित किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक द्वारा प्लॉट की कीमत ब्याज सहित दिलाये जाने तथा रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय दिलाये जाने का अनुतोष चाहा 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. अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''पार्क ग्रीन'' के सामने मुख्य द्वार भव्य रूप से निर्मित हो चुका था। परन्तु रायपुर धमतरी राजमार्ग चौड़ीकरण एवं फोरलेन बनाये जाने के कारण मुख्य मार्ग से लगकर भूमि राजमार्ग चौड़ीकरण हेतु अधिग्रहित कर ली गई थी, जिसमें अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा पूर्व निर्मित भव्य मुख्य द्वार भी शामिल था। मुख्य द्वार निर्मित हो चुका है और अन्य विकास कार्य प्रक्रियाधीन है।

अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त संबंध में माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत कर कार्य पूर्ण किये जाने की अवधि को बढ़ाये जाने का निवेदन किया गया था। माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 23.06.2023 को प्रमाण पत्र जारी कर विकास कार्य पूर्ण किये जाने एवं पंजीकरण कराये जाने की अवधि को दिनाँक 27.06.2024 तक के लिये बढ़ा दिया गया है। अनावेदकगण को माननीय प्राधिकरण की ओर से प्रदत्त प्रमाण पत्र के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने एवं पंजीयन पूर्णता तिथि 27.06.2024 के पूर्व इकरार एवं वचन अनुसार विकास कार्य वर्तमान परिवेश में नहीं किये जाने का अभिवचन करते हुये कार्यवाही के संबंध में प्रस्तुत

किया गया किसी भी प्रकार का शिकायत अपरिपक्व होने के कारण पोषणीय नहीं है एवं प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–1 ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण प्रदान की गई प्रतिफल की राशि वापस दिलाये जाने का अनुतोष माननीय प्राधिकरण से मांगा गया है, जो माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है। माननीय प्राधिकरण को केवल भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 के अनुसार प्रकरणों में राशि वापस दिलाये जाने का अधिकार है, जिसमें इकरारनामा का परिपालन नहीं किया गया है और विक्रय–विलेख का पंजीयन कराया जाना शेष है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक के पक्ष में विक्रय–विलेख का पंजीयन हो चुका है एवं विक्रय–विलेख को निरस्त करने का अधिकार विशुद्ध रूप से व्यवहार न्यायालय को प्राप्त है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–2 मार्केटिंग के रूप में कार्य कर रहा है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रोजेक्ट ''द पार्क ग्रीन'' का छ.ग. रेरा पंजीयन क्रमांक–PCGRERA231119001073 है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विकसित किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 की उक्त परियोजना के विकास कार्य में कोई भूमिका नहीं है। योजना रायपुर द्वारा अनुमोदन दिनाँक 25.05.2012 को स्वीकृत ले–आउट अनावेदक क्रमांक–1 की जिम्मेदारी है।

कॉलोनी विकास अनुमति के साथ–साथ कॉलोनाईजर लाईसेंस भी अनावेदक क्रमांक–2 के नाम पर है। आवेदक की शिकायत है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक को सुविधायें उपलब्ध नहीं है। यह उल्लेख करना उचित है कि सुविधाओं का प्रावधान प्रोजेक्ट के कॉलोनाईजर का कर्तव्य है, जो वर्तमान मामले में अनावेदक क्रमांक–1 है। प्रोजेक्ट के विकास के लिये सभी मंजूरी अनावेदक क्रमांक–1 के नाम पर है।

उपरोक्त अनुच्छेदों के संबंध में यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा मांगी गई राहत केवल अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध लागू की जा सकती है और उसे अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध लागू नहीं किया जा सकता है। क्योंकि यह केवल उक्त प्रोजेक्ट विपणन व्यक्ति के रूप में कार्य कर रहा है और उक्त प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है। आवेदक द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के संबंध में पैसा भी अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा हस्तांतरित किया गया था अनावेदक क्रमांक–2 से अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विधिवत् स्वीकार की गई है। उभय पक्ष के मध्य विक्रय विलेख दिनाँक 19.10.2015 को निष्पादित किया गया है। आवेदक और अनावेदक

क्रमांक–1 विक्रय–विलेख का प्रासंगिक भाग प्रस्तुत किया गया है। विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि रूपये 6,90,000/– विक्रेता ने क्रेता के डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. के माध्यम से निम्नानुसार प्राप्त कर लिया है, जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति विक्रेता द्वारा विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर कर प्रदान की गई है तथा विक्रेता को क्रेता से कुछ भी राशि लेना शेष नहीं है।''

अनावेदक क्रमांक–1 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के गैर विकास के लिये उत्तरदायी ठहराया जा सकता है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के साथ–साथ सुविधाओं और सुख सुविधाओं के प्रावधान की एकमात्र जिम्मेदार अनावेदक क्रमांक–1 की है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 ने उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्रकरण से विमुक्त करने का आग्रह किया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय–विलेख बाजार मूल्य 8.37 लाख रूपये दिनाँक 16.10.2015 निष्पादित किया गया है, जिसमें विक्रय प्रतिफल 6.90 लाख रूपये अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा डी. एम. बी. इंफ्राटेक के माध्यम से प्राप्त किया गया है, उक्त भूखंड भू–संपदा परियोजना का अंग है, क्योंकि भूखंड क्रमांक–145 स्वीकृत अभिन्यास का अंग है एवं परियोजना दी पार्क ग्रीन्स के अंतर्गत है, उक्त विक्रय–विलेख के शर्त की कंडिका–03 अनुसार संपूर्ण विकास होने के पश्चात् विक्रेता द्वारा रहवासियों का एसोसिएशन का गठन अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा किया जाएगा। इस प्रकार स्पष्ट है कि भूखंड का विक्रय–विलेख निष्पादन के समय परियोजना का विकास नहीं हुआ था, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह कहा गया है कि चूँकि विक्रय–विलेख का निष्पादन हो चुका है, इसलिये आवेदक को अधिनियम के प्रावधान के अनुसार प्रतिफल वापस प्राप्त करने की पात्रता नहीं है, जवाब में विकास कार्य जो कि आवेदक द्वारा नहीं होना इंगित किया गया है, के संबंध में कुछ नहीं कहा गया है, तर्क के दौरान बाउंड्रीवॉल निर्माण होना, स्ट्रीट लाईट एवं गेट का निर्माण किया जाना बताया गया। खेल के उपकरण खराब हो जाने अथवा चोरी हो जाने के भय से नहीं लगाया जाना, लैंड स्केप गार्डन हेतु स्थान सुरक्षित रखना, शॉपिंग सेंटर एवं स्कूल हेतु स्थान सुरक्षित रखना बताया गया है। स्पष्ट है, कि स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार विकास कार्य नहीं किये गये है, अनावेदक क्रमांक 01 पार्टनरशिप फर्म है, जिसके पार्टनर शेष अनावेदक क्रमांक–1 है, इस सबंध में दिनाँक 26.06.2023 को प्राधिकरण द्वारा समुचित आदेश पूर्व में ही पारित किया जा चुका है, अधिनियम की धारा–11(03)(ख) अनुसार ''परियोजना के, जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे–जल, स्वच्छता और विद्युत आदि संबंधी उपबंध भी हैं, पूरा होने की प्रक्रमवार समय–अनुसूची उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा।''

5. चूँकि विक्रय–विलेख का प्रतिफल अनावेदक क्रमांक–1 फर्म द्वारा प्राप्त किया गया है एवं विक्रय–विलेख का अनावेदक क्रमांक–1 फर्म (द्वारा समस्त भागीदार)

निष्पादित किया गया है और अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य अनुावेदक क्रमांक–1 के एजेंट की हैसियत से किया गया है, यदि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को प्रमोटर (सह–संप्रवर्तक) के रूप में पंजीकृत करवाया जाता, उस स्थिति में प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक क्रमांक–2 को भी जिम्मेदार ठहराया जाता, किन्तु अनावेदक क्रमांक–2 सह–संप्रवर्तक के रूप में प्रोजेक्ट में पंजीबद्ध नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–2 की आपत्ति ग्राहय की जाती है एवं उनके विरूद्ध कोई देयता अधिरोपित नहीं की जाती है।

6. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक को अधिनियम की धारा–11(3) (ख) के अनुसार जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है। इस प्रकार धारा–11 के प्रावधानों का उल्लघंन किया गया है। अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा–14 (1) के अंतर्गत अनुमोदित अभिन्यास रेखांक के अनुसार विकास नहीं किया गया है। अनावेदकगण का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा–06 के अधीन रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण किया गया है, क्योंकि विस्तारण करने से अनावेदक अपनी बाध्यताओं से मुक्त नहीं होता है और विस्तारण से स्पष्ट है, कि उनके द्वारा समय सीमा का पालन नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा धारा–14 का भी उल्लंघन किया गया है। अतएव अनावेदकगण धारा–18 के अधीन आबंटिती को उनके द्वारा भुगतान राशि पर ब्याज देने का भागी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा फर्म के समस्त भागीदार सामूहिक रूप से एवं पृथक–पृथक व्यक्तिगत रूप से समान अनुपात में आवेदक को उसके द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल की राशि 6,90,000/– रूपये पर प्रतिवर्ष जब तक संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण किया जाकर स्थानीय सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त नहीं कर लिया जाता है, तब तक अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.75+2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत की दर से ब्याज 74,175/– रूपये भुगतान करेगें। प्रत्येक अनावेदक क्रमांक–1 के समस्त भागीदार यथा उल्लेखित श्री सुरेश अटलानी, श्रीमती रेखा गोयल, श्री सुरेन्द्र गोयल, श्री अभिषेक अटलानी एवं श्री आवेश गोयल द्वारा प्रतिवर्ष 14,835/– रूपये आवेदक को भुगतान करेगें। वर्ष 2015 से लेकर वर्ष 2023 तक की राशि प्रत्येक अनावेदक क्रमांक–1 के समस्त भागीदार 1,18,680/– रूपये आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करेगें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष