



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01950

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती उषा किरण महंत, पति—श्री शंकर दास,
निवासी—बी-206, बसंत विहार कॉलोनी,
एस.ई.सी.एल., जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री राजेश कुमार देवांगन,
निवासी—कृष्णा कॉम्प्लेक्स, सोनछत्रा कम्पाउण्ड,
द्वितीय तल, शिव टाकीज के पास,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.),

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री मयंक सर्राफ, सी.ए. वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्वर्णिम एरा, फेस-5”, ग्राम—खमतराई, जिला—बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA250618000322

आदेश

(दिनांक—22 / 09 / 2023)

आवेदिका श्रीमती उषा किरण महंत, पति—श्री शंकर दास, निवासी—बी-206, बसंत विहार कॉलोनी, एस.ई.सी.एल., जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम-2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “स्वर्णिम एरा फेस-5 (ब्लॉक-7)” में मकान क्रमांक—बी-1/19, क्षेत्रफल 1475 वर्गफीट को रुपये 58,63,980/- में रुपये 1,00,000/- का छूट प्रदान करने के पश्चात् रुपये 57,63,980/- के विरुद्ध रुपये 2,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 09.01.2023 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका

द्वारा अनावेदक को किशतों में दिनांक 08.01.2023 को रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा क्रय की गई जमीन की वास्तविक कीमत की जानकारी अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक नहीं बतायी गयी है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से जमीन की वास्तविक कीमत तथा रजिस्ट्री कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने प्रतिनिधि चार्टर्ड एकाउंटेंट के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक अपार्टमेंट और व्यक्तिगत बंगलों के रूप में आवासीय घर का निर्माण प्रदान करने का कार्य करते हैं। अनावेदक द्वारा गांव में ठेकेदार के रूप में "स्वर्णिम एरा फेस-5 (ब्लॉक-7)" ग्राम-खमतराई, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) में ठेकेदार के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-P3CGRERA 170323000032 है। प्रोजेक्ट के प्रमुख प्रमोटर मेसर्स गीतांजली कन्स्ट्रक्शन है, जिन्होंने प्रोजेक्ट को भूखण्ड डेव्हलपमेंट श्रेणी में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA010223001599 है। मुख्य प्रमोटर ने अनावेदक को अपनी ओर से उत्पादों को बढ़ावा देने, विपणन करने और बेचने के लिये अधिकृत किया है। आवेदिका ने मकान नंबर-बी-1/19, क्षेत्रफल 1475 वर्गफीट को क्रय करने दिनांक 08.01.2023 को अनुबंध निष्पादित किया है। आवेदिका ने जमीन की वास्तविक कीमत का खुलासा करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनुबंध अनुसार आवेदिका ने कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 58,63,980/- के विरुद्ध रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को शेष राशि जमा करने हेतु स्मरण पत्र दिनांक 15.03.2023, 19.05.2023, 09.06.2023, 14.06.2023 एवं निरस्ती सूचना पत्र दिनांक 06.07.2023 को प्रेषित किया गया। आवेदिका बुकिंग फार्म पर 24 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु सहमत हो गया है। अनावेदक द्वारा भुगतान में विलंब और भुगतान में चूक होने पर उसकी इकाई को बिना शर्त रद्द करने के लिये भी 30 दिन से अधिक है। प्रकरण में आवेदिका ने दिनांक 10.01.2023 से शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन इकाई को रद्द करने की दिनांक तक आवेदिका के नाम पर रखने से अनावेदक को भारी वित्तीय नुकसान हुआ है। अनावेदक को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से आंशिक राशि जब्त करने का अधिकार है। अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की

गई राशि को वापस करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने भुगतान की गई राशि रूपये 2,00,000/- वापस करने हेतु आवेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट "स्वर्णिम एरा फेस-5 (ब्लॉक-7)" में आवेदिका को मकान क्रमांक-बी-1/19, क्षेत्रफल 1475 वर्गफीट को रूपये 58,63,980/- में रूपये 1,00,000/- का छूट प्रदान करने के पश्चात् रूपये 57,63,980/- के विरुद्ध रूपये 2,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 09.01.2023 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया। आवेदिका ने अनावेदक को चेक क्रमांक-941503 के माध्यम से दिनांक 08.01.2023 को रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदिका द्वारा इकरारनामा अनुसार अनावेदक को शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनुबंध अनुसार अनावेदक द्वारा मकान का निर्माण कर भूखण्ड का रजिस्ट्रेशन दिनांक से 30 माह के भीतर आवेदक को सौंपेगे। शेष राशि कंपनी को भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान करने अनुबंध किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के आबंटित प्लॉट का वास्तविक कीमत प्रति वर्गफीट के हिसाब से राहत चाही गई है। अनावेदक ने अपने जवाब में लेख किया है कि अपार्टमेंट और व्यक्तिगत बंगलों के रूप में आवासीय घर का निर्माण प्रदान करने का कार्य करते है। अनावेदक ने गांव में ठेकेदार के रूप में "स्वर्णिम एरा फेस-5 (ब्लॉक-7)" ग्राम-खमतराई, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को ठेकेदार के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-P3CGRERA 170323000032 है। प्रोजेक्ट के मुख्य प्रमोटर मेसर्स गीतांजली कन्स्ट्रक्शन है, जिन्होंने प्रोजेक्ट को भूखण्ड डेव्हलपमेंट श्रेणी में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA010223001599 है। मुख्य प्रमोटर ने अनावेदक को अपनी ओर से उत्पादों को बढ़ावा देने, विपणन करने और बेचने के लिये अधिकृत किया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को शेष राशि जमा करने हेतु स्मरण पत्र दिनांक 15.03.2023, 19.05.2023, 09.06.2023, 14.06.2023 एवं निरस्ती सूचना पत्र दिनांक 06.07.2023 को प्रेषित किया गया। किन्तु आवेदिका द्वारा किसी भी पत्र का जवाब आज दिनांक तक नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के मुख्य प्रमोटर मेसर्स गीतांजली कन्स्ट्रक्शन से किसी प्रकार का अनुबंध व भूखण्ड की रजिस्ट्री नहीं कराया गया है, इसलिये आवेदिका, आबंटिती नहीं है। अनावेदक छ.ग. रेरा में ठेकेदार के रूप में पंजीकृत कराया गया है। प्राधिकरण के समक्ष आबंटिती व संप्रवर्तक के मध्य किसी प्रकार का विवाद अथवा असंतोष होने पर सुनवाई किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की किस धारा का, किस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, उल्लेख नहीं किया

है। आवेदिका द्वारा चाही गई राहत जमीन की वास्तविक कीमत (वर्गफीट) की जानकारी प्रदान की जाए अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य नहीं है। प्रोजेक्ट के प्रमोटर द्वारा मूल्य निर्धारित किया जाता है। अनावेदक द्वारा लागत मूल्य रूपये 58,63,980/- की जानकारी दी गई है, इस पर उभय पक्ष द्वारा अनुबंध भी निष्पादित किया गया है। अतः प्रकटीकरण किया गया है। प्रमोटर व आबंटिती के सहमति होने पर भूखण्ड, भवन, मकान एवं फ्लैट का क्रय-विक्रय किया जाता है। अतएव आवेदिका की शिकायत औचित्यहीन व वांछित अनुतोष पोषणीय नहीं है। अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,00,000/- वापस करने हेतु तैयार है। आवेदिका भुगतान की गई राशि रूपये 2,00,000/- वापस चाहती है, तो अनावेदक 45 दिवस के भीतर वापस करे।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष