



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00154

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती नूतन अग्रवाल, पति—श्री श्याम वल्लभ अग्रवाल,
पता—मकान नं.—422, हेवन्स लाईफ,
कटारा हिल्स, भोपाल (म.प्र.)

आवेदिका

विरुद्ध

बालाजी विहार,
पता—बी-53, पंचम तल,
अशोका मिलेनियम, रिंग रोड नं.—1,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

पार्टनर—(1) श्री संजय कुमार बुखारिया,
पता—पाईप फैक्टरी रोड, न्यू शांति नगर,
रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री आशीष पालीवाल,
पता—बी/4, महेश कॉलोनी,
जिला—दुर्ग (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—बालाजी विहार, सेजबहार, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000887

आदेश

(दिनांक— 30/01/2019)

आवेदिका श्रीमती नूतन अग्रवाल, पति—श्री श्याम वल्लभ अग्रवाल, पता—मकान नं.—422, हेवन्स लाईफ, कटारा हिल्स, भोपाल (म.प्र.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने सेजबहार, रायपुर स्थित “बालाजी विहार” नामक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 22.03.2013 को अनावेदकगण के साथ विक्रय विलेख निष्पादित किया था। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा विक्रय विलेख में वर्णित राशि के अतिरिक्त परियोजना के आंतरिक एवं बाह्य विकास हेतु रूपये 3,20,000/- का भुगतान एक्सिस बैंक के चेक क्रमांक 018893 दिनांक 22.03.2013 के माध्यम से अनावेदकगण को किया गया। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किए जाने वाले विकास कार्यों हेतु गंभीर नहीं है। आवेदिका ने अनावेदकगण को निर्धारित विकास कार्य शीघ्र पूर्ण कर निर्देशित करने के साथ-साथ उनके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज किराए की संपूर्ण राशि एवं रूपये 2,00,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को केवल रूपये 6,60,000/- का भुगतान किया गया है। आंतरिक एवं बाह्य विकास हेतु पृथक से कोई राशि भुगतान नहीं की गई है। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नाली, बिजली एवं गार्डन का कार्य पूर्ण हो चुका है, मात्र सड़क डामरीकरण का कार्य शेष है। उक्त कार्य भी शीघ्र पूर्ण कर लिया जाएगा। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन भूमि में आवेदिका का नाम सन् 2013 में ही दर्ज हो चुका है, प्रमाण स्वरूप अनावेदकगण ने किशतबंदी खतौनी की छायाप्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण इसे सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा सुनवाई के दौरान समय-समय पर प्रस्तुत विभिन्न दस्तावेजों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में यह तथ्य प्राप्त होता है कि प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका की मुख्य रुचि से यह तथ्य स्थापित करने की है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु कुल रूपये 9,90,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है जबकि अनावेदकगण का कथन है कि इस हेतु उसे केवल रूपये 6,60,000/- ही प्राप्त हुए हैं; जिसका उल्लेख रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में भी है। अनावेदकगण का तर्क है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उनके द्वारा रूपये 6,60,000/- के दर पर ही विकसित प्लॉट का विक्रय एवं रजिस्ट्री की जा रही है। उनके द्वारा आंतरिक एवं बाह्य विकास हेतु पृथक से कोई राशि नहीं ली जा रही है। इसके प्रमाण स्वरूप उनके द्वारा एक अन्य क्रेता श्री कैलाश पाण्डेय की रजिस्ट्री की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। प्रकरण के संपूर्ण तथ्यों पर विचारोपरांत प्राधिकरण को यह समाधान होता है कि आवेदिका द्वारा, अनावेदकगण को कुल कितनी राशि का भुगतान किया गया है, इसे स्थापित करने की आवश्यकता प्रश्नाधीन प्रकरण में नहीं है। यदि आवेदिका द्वारा, अनावेदकगण से प्रश्नाधीन प्लॉट के स्थान पर राशि लौटाने की मांग की जाती या यदि अनावेदकगण



Gusm-

द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट के विकास हेतु अतिरिक्त राशि की माँग आवेदिका से की जाती, तब आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि का विचारण एवं निर्धारण आवश्यक होता। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका, अनावेदकगण से आंतरिक एवं बाह्य विकास सहित पूर्ण विकसित प्लॉट चाहती है। अनावेदकगण भी आवेदिका को विकसित प्लॉट देने हेतु सहमत हैं। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उनके द्वारा नाली, बिजली एवं गार्डन का काम पूर्ण किया जा चुका है, मात्र सड़क डामरीकरण का कार्य शेष है। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के पक्ष में प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री कर इसका कब्जा उसे सौंपा जा चुका है और राजस्व अभिलेखों में भी आवेदिका का नाम दर्ज हो चुका है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्लॉट के स्वामित्व एवं कब्जे को लेकर उभय पक्षों के मध्य कोई विवाद नहीं है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में शेष विकास कार्य भी किए जा रहे हैं। अतः प्रकरण में कोई महत्वपूर्ण विवाद शेष न होने के कारण, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदकगण को शेष समस्त विकास कार्यों को दो माह के भीतर पूर्ण करने हेतु निर्देशित करते हुए प्रकरण निराकृत किया जाता है।

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

