



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01002

— समक्ष —

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

श्रीमती उषा श्याम साहू, पति—श्री श्याम साहू,
निवासी—रेल्वे कॉलोनी, कस्तूरबा वार्ड,
गोंदिया, जिला—गोंदिया (महाराष्ट्र)

..... आवेदिका

विरुद्ध

बालाजी ड्रीम सिटी,
निवासी—ग्राम—सांकरा, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोपराईटर—जगदम्बा इन्फ्राटेक,
निवासी—चन्द्रपुर, सम्राट चौक, भानापेट,
नेहर मेडिकल, जिला—चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
पार्टनर्स —

- (1) श्री संदीप उपलांचीवार,
- (2) श्री राजीव महाकालकर,
- (3) श्री अजय अडगुडवार,
- (4) श्री ओमप्रकाश सारदा,
- (5) श्री दिनेश थूल,
- (6) श्री उदय सिंह भदौरिया,
- (7) श्री मनोज छल्लानी,
- (8) श्री महेश केशदास,

समस्त निवासी—बालाजी ड्रीम सिटी,

ग्राम—सांकरा, जिला—राजनांदगांव (छत्तीसगढ़)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“बालाजी ड्रीम सिटी”, राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200718000617

आदेश

(दिनांक—13 / 08 / 2020)

आवेदिका श्रीमती उषा श्याम साहू, पति—श्री श्याम साहू, निवासी—रेल्वे कॉलोनी, कस्तूरबा वार्ड, गोंदिया, जिला—गोंदिया (महाराष्ट्र) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में प्लॉट नं.-553, क्षेत्रफल 1291.27 वर्गफीट को कुल रूपये 6,45,435/- में क्रय करने का सौदा दिनांक 21.02.2018 को किया। आवेदिका ने रूपये 2,01,000/- के भुगतान का उल्लेख करते हुये प्रश्नाधीन भूखण्ड के सौदे का संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदकगण को दिनांक 11.10.2019 को किये जाने का कथन किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। अतः अनावेदकगण को प्लॉट नं.-553 का आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने आर्थिक एवं मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में प्लॉट क्रमांक-553 क्षेत्रफल 1291.27 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 6,45,435/- में क्रय करने हेतु सौदा किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान करने संबंधी कथन को स्वीकार किया है। अनावेदकगण का कथन है कि वह प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार है। इसलिये आवेदिका को आर्थिक व मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाया जाना उचित नहीं है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2019-00706-0714,0717-0720, 0722-0723, 0741, 0749-0752, 0759, 0773, 0783, 0844-0846 दिनांक 30.01.2020 को पारित आदेश में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई गई है, जिसके कारण अनावेदकगण रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने में असमर्थ है। अतः अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर लगाई गई रोक हटाये जाने 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 प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

– क्या आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “बालाजी ड्रीम सिटी” में भूखण्ड क्रमांक-553, क्षेत्रफल 1291.27 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 6,45,435/- में क्रय करने हेतु सौदा किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा उक्त सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया है। अनावेदकगण प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार है। किन्तु अनावेदकगण का कथन है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई गई है, इसलिये वे रजिस्ट्री निष्पादित करने में असमर्थ है।

प्राधिकरण द्वारा अन्य प्रकरण क्रमांक- **M-PRO-2019-00706-0714,0717-0720, 0722-0723, 0741, 0749-0752, 0759, 0773, 0783, 0844-0846** की सुनवाई उपरांत पारित आदेश दिनांक 30.01.2020 के क्रियान्वयन होने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई गई है। किन्तु उपरोक्त उल्लेखित क्रय-विक्रय पर रोक पूर्व प्रस्तुत प्रकरणों में पारित आदेश के अनुपालन किये जाने के उद्देश्य से लगाई गई है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का उद्देश्य अन्य आबंटितियों के हितों को नकारात्मक रूप से प्रभावित करने का नहीं है। अतः इस संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदिका द्वारा विवादित भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल का भुगतान उपरोक्त पारित आदेश दिनांक के पूर्व किया गया है अथवा नहीं ? प्रकरण में प्रस्तुत बैंक पासबुक की छायाप्रति व अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने रुपये 2,01,000/- का भुगतान निम्नलिखित किशतों में किया है :-

स. क्र.	भुगतान दिनांक	आहरण दिनांक	भुगतान की गई राशि	रिमार्क
1.	21.02.2018	21.02.2018	31,000 /-	एडवांस, नगद भुगतान
2.	05.03.2018	07.03.2018	70,000 /-	चेक क्रमांक-194917
3.	11.10.2019	24.10.2019	1,00,000 /-	चेक क्रमांक-194920
कुल योग			2,01,000 /-	

इस प्रकार आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल में से रुपये 2,01,000/- का भुगतान दिनांक 11.10.2019 तक कर दिया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान

अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान श्री विशाल नायडू को किये जाने का लेख किया है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। लेकिन अनावेदकगण ने आवेदिका से संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होना स्वीकार किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदकगण को किया है। किन्तु यह ज्ञात करना संभव नहीं है कि विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान दिनांक 30.01.2020 के पूर्व किया गया अथवा नहीं ? परन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल की लगभग 31 प्रतिशत राशि का भुगतान अनावेदकगण को दिनांक 30.01.2020 के पूर्व किया है। इस प्रकार आवेदिका ने प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.01.2020 को पारित आदेश के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों के क्रय-विक्रय पर लगी रोक से पूर्व ही विवादित भूखण्ड का सौदा कर सौदे पेटे में राशि का भी भुगतान किया है। चूँकि आवेदिका प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के पूर्व ही विवादित प्रोजेक्ट की आबंटिती है, अतः आवेदिका के हितों के संरक्षण हेतु विवादित भूखण्ड का पंजीयन आवेदिका के नाम पर कराया जाना उचित व न्यायपूर्ण है।

यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड के सौदे पेटे में प्राप्त राशि अनावेदक ने भूखण्ड क्रमांक-553 के विक्रय प्रतिफल की 70 प्रतिशत राशि विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में प्राप्त नहीं की है, जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-4(2)(I)(D) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से प्राप्त 70 प्रतिशत राशि का उपयोग केवल विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण व भूमि की लागत को पूरा करने हेतु करना है तथा इसलिये ही उक्त राशि को प्रोजेक्ट के खाते में पृथक से जमा कराया जाता है। अनावेदकगण / प्रमोटर का यह कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है व प्रमोटर को उक्त राशि प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना चाहिये।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक-553 का पंजीयन आवेदिका के नाम पर करना सुनिश्चित करे। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला-राजनांदगांव व जिला-पंजीयक, जिला-राजनांदगांव को पत्र प्रेषित किया जावे। विवादित प्रोजेक्ट में प्राधिकरण द्वारा आदेशित भूखण्डों के अतिरिक्त शेष भूखण्डों के क्रय-विक्रय पर लगी रोक यथावत रहेगी।

2. अनावेदकगण/प्रमोटर, दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक-553 के सौदे पेटे में प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत (6,45,435 x 70% = 4,51,805/-) प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे। जिला-पंजीयक, जिला-राजनांदगांव को यह निर्देशित किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त राशि का प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में हस्तांतरण किये जाने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत करने उपरांत ही विवादित भूखण्ड के पंजीयन की कार्यवाही करें।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष