



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01003

— समक्ष —

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

श्री अंकुर मौर्य, पिता—श्री अनिल कुमार मौर्य,  
निवासी—टी/71, एसईसी, रेल्वे सेन्ट्रल रेल्वे,  
तहसील—डोंगरगढ़, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदक

**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)**

आवेदक श्री अंकुर मौर्य, पिता—श्री अनिल कुमार मौर्य,, निवासी—  
टी/71, एसईसी, रेल्वे सेन्ट्रल रेल्वे, तहसील—डोंगरगढ़, जिला—राजनांदगांव, (छ.ग.)  
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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में प्लॉट नं.-345 एवं 348, कुल क्षेत्रफल 2421.14 वर्गफीट को कुल रूपये 13,31,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 21.01.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने रूपये चार लाख के भुगतान का उल्लेख करते हुये प्रश्नाधीन भूखण्डों के सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदकगण को किये जाने का कथन किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को प्लॉट नं.-345 एवं 348 की आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक 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 आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में प्लॉट क्रमांक-345 एवं 348 कुल क्षेत्रफल 2421.14 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 13,31,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 21.01.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान करने संबंधी कथन को स्वीकार किया है। अनावेदकगण का कथन है कि वह प्रश्नाधीन भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार है। इसलिये आवेदक 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्डों के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में भूखण्ड क्रमांक-345 एवं 348, कुल क्षेत्रफल 2421.14 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 13,31,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 21.01.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा उक्त सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया गया है। अनावेदकगण प्रश्नाधीन भूखण्डों 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 आवेदक द्वारा दोनों भूखण्डों के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान उपरोक्त पारित आदेश दिनांक के पूर्व किया गया है अथवा नहीं ? प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्डों की बुकिंग हेतु दिनांक 21.01.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामा में सौदे की कुल राशि रूपये 13,31,000/- तथा भुगतान की गई एडवांस राशि रूपये 4,00,000/- उल्लेखित है। अनावेदकगण ने राशि भुगतान के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-**M-PRO-2019-00706-0714,0717-0720, 0722-0723, 0741, 0749-0752, 0759, 0773, 0783, 0844-0846** में श्री विशाल नायडू (जिसे अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में एजेंट नियुक्त किया था) द्वारा प्रस्तुत संभावित आबंटितियों से प्राप्त राशि की जानकारी की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने श्री विशाल नायडू को भूखण्ड क्रमांक-बी-345 हेतु दिनांक 25.11.2017 को रूपये 6,05,000/- का भुगतान किया है। उक्त सूची के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक ने भूखण्ड क्रमांक- बी-348 के पेटे में किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक ने भूखण्ड क्रमांक-बी-345 के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नवम्बर, 2017 में अर्थात् प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के पूर्व कर दिया था। अतः आवेदक भूखण्ड क्रमांक-बी-345 का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

उपरोक्त उल्लेखित सूची में आवेदक द्वारा बुक किये गये दूसरे भूखण्ड क्रमांक-बी-348 का मूल्य रूपये 6,05,283/- अंकित है, जिसमें से आवेदक ने किसी राशि का भुगतान श्री विशाल नायडू को नहीं किया है। उक्त भूखण्ड के पेटे में राशि के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने दिनांक 21.01.2018 को अनावेदकगण के साथ निष्पादित इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने नगद राशि रूपये 4,00,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। परन्तु इकरारनामा के सूक्ष्म अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा (छायाप्रति) में कहीं भी स्टाम्प क्रय दिनांक का उल्लेख नहीं है, ना ही आवेदक ने राजीनामा की मूल प्रति प्रस्तुत की है। प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने नगद राशि रूपये 4,00,000/- का भुगतान प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.01.2020 के पूर्व किये जाने के संबंध में कोई अन्य प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा की छायाप्रति भी अपूर्ण है। ऐसी परिस्थिति में राशि रूपये 4,00,000/- की भुगतान दिनांक के बारे में किसी निष्कर्ष पर पहुँचना संभव नहीं है। हाँलाकि अनावेदकगण ने आवेदक से संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होना स्वीकार किया है, परन्तु उभय पक्षों ने विक्रय प्रतिफल की शेष राशि के भुगतान/प्राप्ति के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार उभय पक्षों द्वारा भूखण्ड क्रमांक-बी-348 हेतु किये गये भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई तर्कपूर्ण व सारवान दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये जाने से यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने दिनांक 30.01.2020 के पूर्व विक्रय प्रतिफल या उसके भाग का भुगतान नहीं किया है। चूँकि प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 30.01.2020 में अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं होने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई है, अतः अनावेदकगण द्वारा दिनांक 30.01.2020 को पारित आदेश के क्रियान्वयन उपरांत ही विवादित भूखण्ड क्रमांक-बी-348 का बैनामा निष्पादन उचित व विधिसम्मत होगा।

इसके अतिरिक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने भूखण्ड क्रमांक-बी-348 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 उक्त राशि को प्रोजेक्ट के खाते में पृथक से जमा करना 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 आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक-बी-345 का पंजीयन आवेदक 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-बी-348 के सौदे पेटे में प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष