



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01034

— समक्ष —

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

श्रीमती शुगराबानो, पति—स्व. डॉ. हाजी याकुब मेमन,  
निवासी—फ्लैट नं.—13, 3 बी.एच.के.,  
पांचवा माला, ब्लॉक नं.—1,  
सी.जी. हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, कचना फेस—2,  
शंकर नगर, कचना रोड, ऐश्वर्या किंगडम के सामने,  
कचना, पोस्ट—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

संजय बाजपेयी बिल्डर्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर

- (1) श्रीमती सरिता बाजपेयी,
- (2) श्री योगेश्वर शुक्ला, पिता—श्री महावीर शुक्ला,  
निवासी—तृतीय तल, कृष्णा कॉम्प्लेक्स,  
कचहरी चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“न्यू स्वागत विहार”, ग्राम—डून्डा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—08/01/2021)

आवेदिका श्रीमती शुगराबानो, पति—स्व. डॉ. हाजी याकुब मेमन,  
निवासी—फ्लैट नं.—13, 3 बी.एच.के., सी.जी. हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, कचना फेस—2,  
शंकर नगर, कचना रोड, ऐश्वर्या किंगडम के सामने, कचना, पोस्ट—सड्डू, रायपुर  
(छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31  
के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध  
शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके स्व. पति द्वारा  
अनावेदक के प्रोजेक्ट “न्यू स्वागत विहार”, ग्राम—डून्डा, रायपुर में दो फ्लैट क्रय  
किये गये थे। आवेदिका ने लेख किया है कि विवादित फ्लैट की बुकिंग दिनांक  
12.08.2011 को की गई तथा फ्लैट क्रमांक—501 व 502 प्रदान करने हेतु  
इकरारनामा निष्पादित किया गया। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट के तत्कालीन डायरेक्टर  
श्री संजय बाजपेयी के विरुद्ध सरकारी जमीन को विक्रय करने हेतु अपराधिक

प्रकरण दर्ज होने पश्चात् मृत्यु होने के कारण आवेदिका ने विवादित फ्लैट्स की रजिस्ट्री और आधिपत्य हेतु वर्तमान डायरेक्टर श्रीमती सरिता बाजपेयी व श्री योगेश्वर शुक्ला से अनेकों बार अनुरोध किया। इसके पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा विक्रय मूल्य रूपये 12,00,000/- प्राप्त होने के बावजूद भी रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही नहीं की गई। आवेदिका के अनुसार वर्तमान में फ्लैट खंडहर हो चुका है तथा सर्वसुविधा युक्त निर्माण करने में काफी समय लगना संभावित है। अतः आवेदिका ने आर्थिक कठिनाई का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000/- तथा उक्त राशि पर वर्ष 2009 से 18 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित करने का भी 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने वर्तमान वाद विषय पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत क्रमांक-M-PRO-2018-00087 अनावेदक कंपनी के विरुद्ध की गई थी, जो माननीय न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका को अपने शिकायत पत्र की त्रुटियों का सुधार करने के लिये माननीय प्राधिकरण द्वारा कई अवसर प्रदान किये जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा आज दिनांक तक सुधार कार्य नहीं किया गया। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय होने का भी लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) व (7) का उल्लंघन किया है। आवेदिका ने रूपये 14,00,000/- विक्रय मूल्य के प्रत्येक फ्लैट के सौदे पेटे में दिनांक 03.05.2012 तक प्रत्येक फ्लैट हेतु मात्र रूपये 6,00,000/- अर्थात् कुल रूपये 12,00,000/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उसने प्रथम फ्लैट की बुकिंग दिनांक 24.01.2009 को तथा द्वितीय फ्लैट की बुकिंग दिनांक 20.01.2010 को की थी, जिनकी अंतिम किश्त भुगतान की दिनांक क्रमशः 24.11.2012 व 20.01.2013 थी। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण कंपनी के तत्कालीन डायरेक्टर श्री संजय बाजपेयी का दिनांक 08.12.2015 को आकस्मिक निधन हो जाने उपरांत आवेदिका द्वारा शेष विक्रय मूल्य राशि रूपये 16,00,000/- का

भुगतान किये बिना ही वर्तमान डायरेक्टर से दोनों प्लैट्स की रजिस्ट्री निष्पादित करने व आधिपत्य प्रदान करने की अनुचित मांग की जाती रही है। आवेदिका से शेष राशि की लगातर मांग किये जाने के बावजूद भी आवेदिका ने केवल रूपये 12,00,000/- का भुगतान किया है, जबकि विवादित प्लैट्स का वर्तमान मूल्य रूपये 20,00,000/- से अधिक है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदिका ने किसी किश्त का भुगतान समय पर नहीं किया है तथा कुल 52 बार किश्तों के भुगतान में चूक की गई है। आवेदिका ने दिनांक 13.07.2020 के पूर्व कभी-भी अनावेदकगण कंपनी से प्लैट्स के विक्रय मूल्य का शेष राशि का भुगतान नहीं कर पाने के कारण राशि वापस करने की कोई मांग नहीं की है। चूँकि आवेदिका ने स्वयं किश्तों के भुगतान में विलंब किया है तथा 60 प्रतिशत राशि का भुगतान नहीं किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किये जाने योग्य बताया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदकगण कंपनी के तत्कालीन डायरेक्टर के विरुद्ध अपराधिक प्रकरण जून, 2013 में दर्ज हुआ था, जबकि आवेदिका द्वारा उक्त अपराध के पंजीबद्ध होने के एक वर्ष पूर्व से ही भुगतान बंद कर दिया गया था। अनावेदकगण द्वारा यह कथन किया गया है कि जब तक आवेदिका राशि वापसी हेतु शपथपूर्वक कथन प्रस्तुत नहीं करती है, तब तक आवेदिका की मांग पर विचार किया जाना संभव नहीं है। आवेदिका द्वारा भुगतान में चूक करने के पश्चात् निराधार आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट स्वागत विहार में अन्य भूखण्डों को क्रय किया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट्स में भूमि व मकान को क्रय कर बढ़े हुये मूल्य पर विक्रय करने का कार्य किया जाता था। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-19 का उल्लंघन किये जाने के कारण आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये आवेदिका पर जुर्माना लगाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान 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 प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदिका, विवादित प्लैट्स हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के विरुद्ध वर्तमान वाद विषय पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत क्रमांक-M-PRO-

2018-00087 प्रस्तुत की थी। प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन पर आदेश दिनांक 11.09.2018 के माध्यम से प्रकरण को वापस लेकर अनावेदकगण के विरुद्ध दो पृथक प्रकरण प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की गई थी। चूँकि आवेदिका ने प्राधिकरण की अनुमति से पूर्व प्रकरण वापस लेकर नवीन प्रकरण प्रस्तुत किया है, अतः अनावेदकगण की इस संबंध में की गई आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन सह दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदिका व अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य का विवाद है। रियल एस्टेट सेक्टर में आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना की गई है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "न्यू स्वागत विहार" में दो फ्लैट्स क्रय करने का सौदा किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि फ्लैट क्रमांक-501 (बी ब्लॉक) को कुल विक्रय मूल्य रूपये 14,00,000/- में क्रय करने हेतु रसीद दिनांक 24.11.2009 के माध्यम से एडवांस राशि रूपये 50,000/- के भुगतान पश्चात् दिनांक 08.01.2010 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इसी प्रकार विवादित प्रोजेक्ट में द्वितीय फ्लैट को कुल विक्रय मूल्य रूपये 14,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 20.01.2010 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदिका ने कुल रूपये 28,00,000/- के सौदे हेतु प्रथम फ्लैट के पेटे में दिनांक 24.11.2012 तक रूपये 6,00,000/- तथा द्वितीय फ्लैट के सौदे पेटे में दिनांक 20.01.2013 तक रूपये 6,00,000/- अर्थात् कुल रूपये 12,00,000/- का भुगतान किया है। इस प्रकार विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 16,00,000/- भुगतान हेतु शेष है।

यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने विवादित फ्लैट्स को अपूर्ण तथा खंडहर बताया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने का लेख किया है, लेकिन अनावेदकगण ने आवेदिका के विवादित फ्लैट्स से संबंधित उपरोक्त अभिकथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा लगातार रजिस्ट्री करने की मांग किये जाने संबंधी कथन को स्वीकार किया है। यदि आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया था, तो अनावेदकगण को नियमानुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी थी। परन्तु अनावेदकगण ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि उनके द्वारा आवेदिका से शेष

राशि की मांग की गई हो अथवा नियमानुसार राशि वापस करने का कोई प्रयास किया गया हो। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण ना कर प्रमोटर के रूप में अपने दायित्वों का निर्वहन भलीभाँति नहीं किया है। आवेदिका द्वारा भी सौदा राशि भुगतान में चूक कर आबंटिती के रूप में अपने दायित्वों का निर्वहन भलीभाँति नहीं किया है। चूँकि दोनों पक्षों द्वारा ही अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, अतः आवेदिका अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000/- को वापस प्राप्त करने के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। इसी प्रकार अनावेदकगण भी प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष