



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01066

— समक्ष —

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

श्रीमती शालिनी अग्रवाल, पति—श्री सुनील कुमार अग्रवाल,  
निवासी—केन्द्रीय अस्पताल आवास, मनेन्द्रगढ़,  
आमाखेड़वा, जिला—कोरिया (छ.ग.)

आवेदिका

### विरुद्ध

(1) आनन्दा देवकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री संदीप विधानी  
निवासी—गुरुनानक चौक, तोरवा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,  
द्वारा डायरेक्टर—श्रीमती सुनयना पटेल देवांगन,

(3) डायरेक्टर श्री राजेश देवांगन,  
सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,  
निवासी—प्रथम व द्वितीय तल, कृष्णा,  
कोटक महिन्द्रा बैंक के पहले, सोनक्षत्र कमपाउण्ड,  
शिव टाकिज स्कावायर, बिलासपुर (छ.ग.),

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“सृष्टि सृजन”, ग्राम—परसदा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA110319000932

आदेश

(दिनांक—27 / 10 / 2020)

आवेदिका श्रीमती शालिनी अग्रवाल, पति—श्री सुनील कुमार अग्रवाल, निवासी—केन्द्रीय अस्पताल आवास, मनेन्द्रगढ़, आमाखेड़वा, जिला—कोरिया (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 ने लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट का कॉलोनाईजर व डेव्लपर है तथा उसने अनावेदक क्रमांक-2 को विवादित प्रोजेक्ट में प्रचार-प्रसार, विक्रय व मार्केटिंग के लिये अधिकृत किया है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सृष्टि सृजन”

ग्राम-परसदा, तहसील-तखतपुर, जिला-बिलासपुर में भूखण्ड क्रमांक-64, क्षेत्रफल 2040 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 29.07.2013 को कस्टमर आई.डी. क्रमांक-सी.आई.डी.979 के माध्यम से बुकिंग की। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड, कुल विक्रय मूल्य 8,13,960/- को कुल राशि रूपये 7,16,284.80/- में विक्रय करने हेतु सहमति दी। हाँलाकि अनावेदकगण ने विवादित सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि की रसीदें प्रदान की है। आवेदिका ने उपरोक्त सौदे हेतु अनावेदकगण को दिनांक 25.11.2013 से 23.11.2015 तक किशतों में राशि रूपये 7,14,000/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण द्वारा जारी ब्रोशर अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास किया जाना था :- भव्य प्रवेश द्वारा, क्रांकीट रोड, ड्रेनेज लाईन, विद्युतीकरण, स्ट्रीट लाईट, ओव्हर हेड वाटर टैंक, चिल्ड्रन प्ले एरिया, विकसित गार्डन, रोड साईट प्लांटेशन, बाउंड्रीवाल, वाटर हार्वेस्टिंग, वाटर पाईप लाईन। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक ना तो विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है, ना ही विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण से अनेकों बार अनुरोध करने पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा केवल आश्वासन दिया जाता रहा है। आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत होने का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विवादित भूखण्ड का विधिवत् आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्देशित करने तथा विलंबित अवधि हेतु क्षतिपूर्ति व ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण को ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने तथा वाद व्यय दिलाये जाने 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रा.लि. कंपनी है, जिसमें श्रीमती सुनयना देवांगन, पति-श्री राजेश देवांगन तथा अनावेदक क्रमांक-3 श्री राजेश देवांगन डायरेक्टर है। अनावेदक क्रमांक-1, विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक-2 विवादित प्रोजेक्ट हेतु अधिकृत व छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंट है। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-64 को कुल विक्रय मूल्य राशि रूपये 7,16,284.80/- में दिनांक 29.07.2013 को बुक किया है। अनावेदकगण के

अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु छत्तीसगढ़ रेरा पंजीयन अनुसार अंतिम निर्धारित तिथि 31.12.2021 थी, जिसे छत्तीसगढ़ रेरा ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के संक्रमण के कारण दिनांक 30.06.2022 तक विस्तारित कर दिया है। अनावेदकगण ने दिनांक 31.12.2019 की स्थिति में किये गये त्रैमासिक अद्यतन में विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को 65 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा प्रोजेक्ट वर्ष 2022 में पूर्ण किया जाना है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड के संबंध में लेख किया है कि उनके द्वारा भूखण्ड का विकास प्रारंभ किया जा चुका है। अनावेदकगण ने आवेदिका को अनेकों बार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु मौखिक सूचना भी दी है। परन्तु आवेदिका के बिलासपुर में निवासरत नहीं होने के कारण आवेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में असमर्थता दर्शायी है। अनावेदकगण के अनुसार बुकिंग के समय आवेदिका ने ही इकरारनामा के स्थान पर सीधे रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का आग्रह किया था। अनावेदकगण ने कभी भी आवेदिका द्वारा किये गये भुगतान व रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन के संबंध में इंकार नहीं किया है। अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य लेने हेतु निर्देशित करने का आग्रह करते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
  2. क्या आवेदिका विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सृष्टि सृजन" में भूखण्ड क्रमांक-64 को कुल राशि रूपये 7,16,284.80/- में दिनांक 29.07.2013 को बुक किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उपरोक्त सौदे के एवज में दिनांक 23.11.2015 तक रूपये 7,14,000/- का भुगतान किया है। परन्तु विवादित सौदे हेतु उभय पक्षों के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण

ने ना तो इकरारनामा निष्पादित किया है और ना ही विवादित भूखण्ड का विकास कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने कभी भी सौदे व रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने से इंकार नहीं किया है तथा आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान करने पर वे रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार हैं। चूँकि उभय पक्षों के मध्य विवादित सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि अनावेदकगण को कब तक विवादित भूखण्ड का विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था ? आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्धारित आधिपत्य अवधि के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने संपूर्ण भुगतान प्राप्त होने की अभिस्वीकृति दी है। अनावेदकगण ने भी उक्त दस्तावेज जारी करने से इंकार नहीं किया है। इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान वर्ष 2015 में कर दिया था।

वर्ष 2015 में सौदे की पूर्ण राशि भुगतान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किये जाने पर भी आवेदिका ने विगत पांच वर्षों में अनावेदकगण के विरुद्ध तत्समय प्रवृत्त विधि अंतर्गत कोई कार्यवाही क्यों नहीं की है; इस संबंध में भी आवेदिका द्वारा कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा विलंब के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। चूँकि उभय पक्षों के मध्य भुगतान संबंधी कोई विवाद नहीं है, अतः आवेदिका विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन पश्चात् विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में यह अविवादित तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा पंजीयन के समय अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.12.2021 उल्लेखित की गई है। प्राधिकरण ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के संक्रमण के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि को दिनांक 30.06.2022 तक विस्तारित कर दिया है। इस प्रकार अनावेदकगण को दिनांक 30.06.2022 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना है। प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा दिनांक 31.12.2019 की स्थिति में किये गये त्रैमासिक अद्यतन में विवादित प्रोजेक्ट के विकास को 65 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया गया है। अतः ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में प्रस्तुत आवेदन समय से पूर्व होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यदि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदिका पुनः प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित करते हुये विवादित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्य व्यय आवेदिका द्वारा वहन किया जावेगा।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष