



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01101

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती सरिता सर्राफ, पति—श्री गिरधारी सर्राफ,
(2) श्रीमती शीतल सर्राफ, पति—श्री अजय सर्राफ,
निवासी—सी-21, नार्थ सिटी,
व्ही.आई.पी.करिश्मा के पीछे, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

अनुपम को-ऑपरेटिव गृह निर्माण सोसायटी मर्यादित,
द्वारा—अध्यक्ष,
निवासी—स्ट्रीट-6, मकान नं.—के.एच.—4,
श्रीराम नगर, फेस-1, टी.वी. टॉवर के पास, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“नार्थ सिटी”, शंकर नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—16 / 02 / 2021)

आवेदकगण श्रीमती सरिता सर्राफ एवं श्रीमती शीतल सर्राफ, निवासी—सी-21, नार्थ सिटी, व्ही.आई.पी.करिश्मा के पीछे, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने प्रथम क्रेता श्रीमती संजू गुप्ता से विवादित प्रोजेक्ट में स्थित भूखण्ड क्रमांक—सी-21 दिनांक 17.09.2018 को क्रय कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। तत्पश्चात् आवेदकगण ने सक्षम प्राधिकारी, नगर निगम, रायपुर से भवन अनुज्ञा प्राप्त कर मकान का निर्माण किया है। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट में रोड, नाली, पानी, बिजली, गार्डन, प्ले ग्राउंड जैसी मूलभूत सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई है। आवेदकगण ने अनावेदक से अनेकों बार इस संबंध में अनुरोध भी किया है। अतः आवेदकगण ने इससे संबंधित दस्तावेज मंगाये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदक को मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा में भूखण्ड क्रमांक-सी-21 का कोई उल्लेख नहीं है; अपितु ग्राम शंकर नगर की भूमि खसरा नं.-174/29, क्षेत्रफल 0.222 हेक्टेयर क्रय करने का उल्लेख है। अनावेदक ने बताया है कि वह एक सहकारी गृह निर्माण समिति है, जिसके द्वारा नियमानुसार अपने सदस्यों को भूखण्ड आबंटित/विक्रय किया जाता है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि समिति के अंतर्गत स्थित भूखण्ड के भूखण्ड स्वामी, समिति से विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त कर ही विधिवत् सदस्य बनने वाले व्यक्ति को विक्रय कर सकता है। परन्तु आवेदकगण ने कोई विवादित भूखण्ड को क्रय करने हेतु विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त नहीं की है और ना ही आवेदकगण, अनावेदक समिति के सदस्य है। अनावेदक के अनुसार समिति के नियम व शर्तें केवल समिति व समिति के सदस्यों हेतु बंधनकारी है। अनावेदक ने आगे बताया है कि अनुपम नार्थ सिटी योजना के तहत कॉलोनी का विकास हुआ है, जिसके पूर्व अध्यक्ष श्री अंसारी थे तथा जनवरी, 2019 में वर्तमान संचालक मण्डल का चुनाव हुआ है। अनावेदक का कथन है कि समिति द्वारा पूर्व में विकास कार्य कर रोड, नाली, पानी, बिजली आदि सुविधायें प्रदान की गई थी तथा वर्तमान संचालक मण्डल द्वारा विकास कार्य की मरम्मत हेतु राशि स्वीकृत की जा चुकी है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने समिति से अथवा उसके सदस्य से विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त किये बगैर भूखण्ड क्रय किया है; इसलिये आवेदकगण समिति से कोई सुविधा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अतः अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने खसरा नं.-174/29 में स्थित आवासीय भूखण्ड क्रमांक-सी-21 को अनावेदक सोसायटी की सदस्य श्रीमती संजू गुप्ता से दिनांक 17.09.2018 को क्रय किया है।

यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा उपरोक्त इकाई को क्रय करने के पूर्व अनावेदक सहकारी समिति से विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त नहीं की है और ना ही आवेदकगण समिति की सदस्य हैं। इस संबंध में आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि बैनामा पंजीयन की अवधि में सहकारी समिति की अनुज्ञप्ति निलंबित होने के कारण समिति का सदस्य बनना तथा विक्रय के पूर्व समिति से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना संभव नहीं था। परन्तु अनावेदक के अनुसार वर्तमान संचालक मंडल का चुनाव जनवरी, 2019 में हो चुका है। आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में रोड, बिजली, नाली, गार्डन, प्ले ग्राउंड जैसी मूलभूत सुविधाओं को उपलब्ध नहीं कराये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान तथा समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस प्रकार आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे है कि विवादित प्रोजेक्ट में उपरोक्तानुसार सुविधायें अनुपलब्ध हैं। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में प्रोजेक्ट की अवस्थिति (लोकेशन) तथा उपलब्ध सुविधाओं के आधार पर ही प्रोजेक्ट में स्थित इकाई का मूल्य निर्धारण होता है। जब आवेदकगण ने द्वितीय क्रेता के रूप में वर्ष 2018 में विवादित इकाई को क्रय किया, तो उन्हें यह जानकारी थी कि विवादित प्रोजेक्ट में क्या सुविधायें उपलब्ध हैं और उक्त उपलब्ध सुविधाओं की स्थिति क्या है। आवेदकगण को इस तथ्य की भी जानकारी थी कि विवादित प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं है। इस प्रकार आवेदकगण ने उपरोक्त सभी तथ्यों की जानकारी होने के उपरांत ही विवादित इकाई को क्रय किया है। इसके अतिरिक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने समिति द्वारा, पूर्व में उपरोक्त उल्लेखित समस्त विकास कार्य पूर्ण किये जाने का लेख करते हुये यह बताया है कि उक्त कार्यों की मरम्मत हेतु वर्तमान संचालक मण्डल द्वारा राशि स्वीकृत कर दी गई है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष