



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01126

— समक्ष —

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

मेसर्स अमृत होम्स प्रा.लि.,  
डायरेक्टर—प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा,  
पिता—स्व. श्री दलीप सिंह बिन्द्रा,  
निवासी—फ्लैट नं.—101, ब्लॉक नं.— 8,  
अशोकरत्न अपार्टमेंट, खम्हारडीह, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती रुद्राणी सिन्हा, माता—श्रीमती रीना नारायण,  
निवासी—मकान नं. 150, लॉस विस्टा,  
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स एम. आहूजा प्रोजेक्ट्स इंडिया प्रा. लि.  
डायरेक्टर—श्री महेन्द्र आहूजा,  
निवासी—साई कुंज, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)
- (3) मेसर्स राहजू वेन्चर्स प्रा.लि.  
डायरेक्टर—पी.आदर्श,  
निवासी—42/245, सी.एस.ई.बी. ऑफिस के पास,  
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्री वामसी पेरिचेरिया,  
निवासी—42/245, सी.एस.ई.बी. ऑफिस के पास,  
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“लॉस विस्टा फेस-I, फेस-II” अमलीडीह, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270918000785 एवं PCGRERA280918000787

आदेश

(दिनांक—01/02/2021)

आवेदक मेसर्स अमृत होम्स प्रा.लि., डायरेक्टर—श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, निवासी—फ्लैट नं.—101, ब्लॉक नं.—8, अशोकरत्न अपार्टमेंट, खम्हारडीह, 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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक

क्रमांक-1 विवादित मकान क्रमांक-150 की स्वामी है तथा अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 विवादित प्रोजेक्ट भूमि के भूमि स्वामी है। आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवादित मकान को कुल राशि रूपये 1,04,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 29.11.2017 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ। अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 18.04.2018 से 29.05.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान भी कर दिया। आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने पश्चात् जून, 2018 में अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित मकान का आधिपत्य भी सौंप दिया तथा विवादित मकान में अनावेदक क्रमांक-1 के नाम पर विद्युत मीटर भी सी.एस.ई.बी. द्वारा लगाया जा चुका है। आवेदक के अनुसार विवादित मकान की रजिस्ट्री हेतु दिनांक 26.09.2018 को ई-स्टैम्प क्रय किया जा चुका है तथा पक्षकारों व गवाहों ने हस्ताक्षर भी कर दिया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 के रजिस्ट्री हेतु उपस्थित नहीं होने के कारण पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित नहीं हो सका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा लगातार रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनुरोध किया जाता रहा है। आवेदक ने आगे बताया है कि वर्तमान में माननीय प्राधिकरण ने प्रकरण क्रमांक-M-EXE-2019-00824 में दिनांक 12.05.2020 को पारित आदेश द्वारा माननीय प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई है। आवेदक के अनुसार आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवादित संव्यवहार वर्ष 2018 में हुआ था तथा वर्ष 2018 में ही संपूर्ण विक्रय प्रतिफल भी प्राप्त हो चुका था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 द्वारा रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री होना शेष है। अतः आवेदक ने विवादित मकान को विक्रय करने हेतु अनुमति प्रदान करने का अनुरोध करते हुये अनावेदकगण को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00096 लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी विरुद्ध अमृत होम्स प्रा.लि. एवं अन्य में दिनांक 06.06.2019 को पारित आदेश की कंडिका-3 में विवादित प्रोजेक्ट में आवेदक के भूखण्डों के विक्रय पर रोक लगाई गई है, जो आज दिनांक तक

निरंतर जारी है। अनावेदकगण के अनुसार उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण में पारित आदेश के निष्पादन हेतु प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक— M-EXE-2019-00824 में दिनांक 12.05.2020 को पारित आदेश में भी क्रय-विक्रय पर लगी रोक को यथावत रखा गया है। इस प्रकार उक्त प्रोजेक्ट में स्थित किसी भूखण्ड/मकान का किसी भी रूप में हस्तांतरण किया जाना संभव नहीं है। अतः अनावेदकगण ने माननीय प्राधिकरण का अपने ही पारित आदेश की समीक्षा व पुनर्विलोकन हेतु वैधानिक दृष्टिकोण से सक्षम नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने 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 तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह का अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00096 मेसर्स लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी विरुद्ध अमृत होम्स प्रा.लि. एवं अन्य में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.2019 को पारित आदेश की कंडिका-12 की उप कंडिका-3 अनुसार आदेश की अन्य कंडिकाओं का पालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में आवेदक के भूखण्डों/मकानों के क्रय-विक्रय पर रोक लगी हुई है। प्राधिकरण ने उक्त आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक— M-EXE-2019-00824 में पारित आदेश दिनांक 12.05.2020 द्वारा भी क्रय-विक्रय पर लगी रोक को यथावत रखा है। हाँलाकि आवेदक ने विवादित संव्यवहार वर्ष 2018 में पूर्ण होने का उल्लेख किया है, किन्तु आवेदक ने रजिस्ट्री में हुये विलंब के कारणों के संबंध में किये गये अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आबंटितियों तथा रहवासी वेलफेयर सोसायटी के हितों को ध्यान में रखते हुये विवादित प्रोजेक्ट में स्थित विवादित मकान के क्रय-विक्रय पर लगी रोक को हटाना विधिसम्मत व न्यायसंगत नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष