



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01436

— समक्ष —

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

श्रीमती सुशीला निषाद मॉझी, पति—श्री विकास कुमार मॉझी,
निवासी—गीतांजली विहार,
नेहरू नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—II
निवासी—शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री संजीव शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्टुडियों अपार्टमेंट”, शंकर नगर, सेक्टर—1, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—01 / 09 / 2021)

आवेदिका श्रीमती सुशीला निषाद मॉझी, पति—श्री विकास कुमार मॉझी, निवासी—गीतांजली विहार, नेहरू नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के शंकर नगर, सेक्टर—1, रायपुर स्थित निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में “स्टुडियों अपार्टमेंट” के फ्लैट क्रमांक—505 को क्रय करने हेतु आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट को आबंटित किया गया। आवेदिका द्वारा आबंटित फ्लैट के संपूर्ण क्रयशुदा मूल्य रुपये 19,85,240/— का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक ने दिनांक 31.01.2021 को रुपये 26,462/— के भुगतान हेतु मांग पत्र प्रेषित किया था, जिसका भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा चुका है। इस प्रकार विवादित सौदे हेतु मूल अथवा ब्याज के रूप में कोई देय राशि शेष नहीं है। आवेदिका ने अनावेदक से अनेकों बार

विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने हेतु आग्रह किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से अनावेदक को दिनांक 05.02.2021 को पंजीकृत नोटिस प्रेषित किया है, जिसका कोई जवाब अनावेदक ने नहीं दिया है। आवेदिका के अनुसार उसने उक्त फ्लैट को अपने पुत्र के लिये क्रय किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण आवेदिका के पुत्र को किराये के मकान में निवास करना पड़ रहा है। इसके कारण आवेदिका को रुपये 20,000/- प्रतिमाह की दर से किराये का भुगतान करना पड़ रहा है। अतः आवेदिका ने विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, रुपये 500/- प्रति दिवस क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा किराये के रूप में भुगतान की गई राशि रुपये 20,000/- दिलाये जाने का 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 में प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक द्वारा शंकर नगर, रायपुर में व्यवसायिक परिसर व स्टुडियो अपार्टमेंट का निर्माण किया जा रहा है। आवेदिका ने उक्त परिसर के पंचम तल पर स्थित कैफेटेरिया क्रमांक-505 को ऑफर के आधार पर आबंटन की नियम और शर्तों के अधीन क्रय करने हेतु दिनांक 23.10.2018 को आवेदन किया था। अनावेदक ने दिनांक 01.02.2019 को विवादित संपत्ति को आवेदिका को आबंटित करते हुये आबंटन आदेश के माध्यम से यह सूचित किया था कि उक्त आदेश दिनांक से तीन वर्ष के भीतर आबंटित कैफेटेरिया का आधिपत्य सौंपा जावेगा। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदिका को अपने कार्यालय में भी उक्त तथ्यों से अवगत कराया था। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आबंटित कैफेटेरिया व्यवसायिक परियोजन हेतु आबंटित किया गया है। इस प्रकार आवेदिका अपने पुत्र के किराये के मकान में निवास करने के कारण अनावेदक मंडल से कोई राशि प्राप्त की अधिकारिणी नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित परिसर में विभिन्न दुकानों, कार्यालयों व कैफेटेरिया का रजिस्ट्री का कार्य जारी है तथा आबंटन आदेश के तीन वर्ष के भीतर आवेदिका को आबंटित कैफेटेरिया का कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री निष्पादित की जावेगी। अतः अनावेदक ने

आवेदिका के आवेदन को अपरिपक्व बताते हुये उक्त आवेदन पत्र को सव्यय निरस्त करने तथा अनावेदक को वाद व्यय दिलाये जाने 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके 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 फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत है कि आवेदिका ने अनावेदक के शंकर नगर, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट "वाणिज्यिक परिसर व स्टुडियो अपार्टमेंट" में पंचम तल पर स्थित कैफेटेरिया क्रमांक-505 को राशि रूपये 19,85,240/- में क्रय करने हेतु आबंटन के नियम व शर्तों के अधीन दिनांक 23.10.2018 को आवेदन किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उक्त आवेदन उपरांत अनावेदक ने दिनांक 01.02.2019 को विवादित फ्लैट का आबंटन आदेश जारी कर शेष राशि के किश्तों में भुगतान करने के संबंध में सूचना प्रेषित की। उक्त आबंटन आदेश में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि - " निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य, जो कि आबंटन आदेश की दिनांक से तीन वर्ष में सौंपा जाने का प्रयास किया जावेगा।" इस प्रकार आबंटन आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक को आबंटन आदेश जारी दिनांक से तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 31.01.2022 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना है। अर्थात् विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्धारित अवधि अभी पूर्ण नहीं हुई है। हाँलाकि आवेदिका ने अपने आवेदन में संपूर्ण राशि का भुगतान करने का उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने आबंटन के नियम व शर्तों के अधीन ही राशि का भुगतान किया है। इसी प्रकार आवेदिका को आधिपत्य भी आबंटन के नियम व शर्तों के अधीन ही प्रदाय किया जा सकता है। चूँकि आधिपत्य हेतु निर्धारित समयावधि अभी पूर्ण नहीं हुई है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अपरिपक्व व पूर्वकालिक है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय से पूर्व प्रस्तुत किये जाने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा निर्धारित समयावधि पूर्ण के पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। यदि अनावेदक द्वारा तयशुदा अवधि में विवादित प्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष