



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01653

— समक्ष —

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

श्रीमती संतोषी ग्रेस, पति—श्री प्रदीप कुमार इक्का,
निवासी—सी-2, ऑफिसर कॉलोनी,
पुलिस लाईन, कर्ली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) मेसर्स रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
निवासी—मकान नं.—49, रिद्धी सिद्धी रेसीडेन्सी,
अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री शरद अग्रवाल,
पार्टनर श्री साई सिटी,
निवासी—बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सर्वेश खटवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (3) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“साई सिटी”, ग्राम—सांकरा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA281118000856, PCGRERA080219000914,
PCGRERA150219000923

आदेश

(दिनांक—28 / 06 / 2022)

आवेदिका श्रीमती संतोषी ग्रेस, पति—श्री प्रदीप कुमार इक्का, निवासी—सी-2, ऑफिसर कॉलोनी, पुलिस लाईन, कर्ली, जिला—दंतेवाड़ा (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 उसने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “साई सिटी” ग्राम—सांकरा, पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक—95, क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट सह—मकान सुपर बिल्टअप एरिया—888 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 9,99,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 25.05.2012 को अनावेदक क्रमांक—1 के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने

इकरारनामा दिनांक को बुकिंग राशि रूपये 21,000/- का भुगतान करते हुये भूखण्ड का मूल्य रूपये 2,37,000/- का भुगतान किया, जिसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 15.07.2014 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार उसने नगद व चेक के माध्यम से विवादित सौदे हेतु कुल राशि रूपये 10,26,000/- का भुगतान अप्रैल, 2016 तक किया है। अर्थात् आवेदिका ने करार से संबंधित अपने दायित्वों का निर्वहन किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को 24 माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य आधिपत्य प्रदान करना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। आवेदिका के अनुसार उसने विवादित सौदे हेतु रूपये 8,00,000/- का ऋण भी प्राप्त किया था, जिसकी नियमित किश्तों का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा रहा है। इससे आवेदिका को आर्थिक समस्या का भी सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयावधि समाप्त हो जाने के सात वर्ष उपरांत भी आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने से अधिनियम की धारा-19 के उपबंधों का उल्लंघन हुआ है, जिसके लिये आवेदिका धारा-18 अंतर्गत अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक-1 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान विडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थित होने तथा जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय किये जाने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1 ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। अतः प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 के जान बूझकर अनुपस्थित रहने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि वह विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। किन्तु आवेदिका ने श्री शरद अग्रवाल (HUF) को पक्षकार के रूप में संयोजित किया है। आवेदिका द्वारा कुसंयोजन किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने योग्य बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसे आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक

क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि आवेदिका ने रजिस्ट्री मूल्य रूपये 2,37,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 1,00,000/- का भुगतान किया है और शेष राशि आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट, वर्ष 2014 में रजिस्ट्री होने के बाद का है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी उल्लेख किया है कि इकरारनामा में सौदा मूल्य रूपये 9,99,000/- उल्लेखित है। जबकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीद दिनांक 24.04.2012 में सौदा राशि रूपये 12,99,000/- अंकित है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों से भी केवल रूपये 4,31,000/- का भुगतान प्रमाणित होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर राशि के संबंध में विसंगति होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका ने भुगतान के संबंध में वास्तविक तथ्यों का उल्लेख नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के साथ सौदा कर राशि का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-1 को ही किया है। इस प्रकार अनुबंध अनुसार निर्माण संबंधी दायित्वों का निर्वहन करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि वर्ष 2013 में विवादित प्रोजेक्ट लांच होने पर अनावेदक क्रमांक-1, 2 तथा श्री नुकुल राज शर्मा के मध्य यह आपसी सहमति हुई थी कि प्रोजेक्ट का विकास व मकानों का निर्माण अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किया जावेगा और अनावेदक क्रमांक-2 केवल रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु ही उत्तरदायी होगा। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1, आबंटितियों तथा अनावेदक क्रमांक-2 के साथ धोखाधड़ी कर फरार हो गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास को प्रगतिरत बताते हुये लेख किया है कि निधि की कमी के कारण विकास कार्यों की गति धीमी है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान निर्माण व आधिपत्य संबंधी समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किये 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 क्रमांक-2 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 द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- आवेदिका ने वर्तमान शिकायत सौदेशुदा मकान का आधिपत्य प्राप्त होने में विलंब होने के कारण तथा प्रोजेक्ट "साई सिटी" सांकरा, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग (छ.ग.) का विकास कार्य नहीं होने के कारण प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में स्वयं को विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर बताते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत में श्री शरद अग्रवाल (HUF), द्वारा कर्ता शरद अग्रवाल; को पक्षकार बनाये जाने को कुसंयोजन बताते हुये शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। इस संबंध में आवेदिका के जवाब तथा प्रकरण में प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि बैनामा में विक्रेता के रूप में श्री शरद अग्रवाल, कर्ता (HUF) ही दर्ज है, जिसके आधार पर आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 को पक्षकार के रूप में संयोजित किया है। ऐसी परिस्थिति में उक्त संयोजन को अनुचित नहीं माना जा सकता है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदिका ने अपने शिकायत में यह उल्लेख किया है कि उसने इकरारनामा दिनांक 25.05.2012 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 के साथ विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-95, सह-मकान को कुल राशि रूपये 9,99,000/- में क्रय करने का सौदा किया था। आवेदिका ने सौदे पेटे में दिनांक 24.04.2012 से 18.04.2016 तक रूपये 10,26,000/- का भुगतान करने का भी लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने भूखण्ड क्रमांक-95 का रजिस्ट्री बैनामा कुल बाजार मूल्य रूपये 2,37,000/- में आवेदिका के पक्ष में दिनांक 15.07.2014 को निष्पादित किया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। किन्तु रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने चेक के माध्यम से व नगद भुगतान करते हुये संपूर्ण सौदे राशि का भुगतान किया है। इसलिये उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 का कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि कुल सौदे राशि रूपये 9,99,000/- में से आवेदिका को रूपये 2,37,000/- भूखण्ड के पेटे में तथा शेष राशि रूपये 7,62,000/- का भुगतान मकान के पेटे में करना था। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 को 24 माह के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था, जिसके एवज में आवेदिका को निर्माण की प्रगति अनुसार राशि का भुगतान करना था। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 25.05.2014 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका ने सौदे पेटे में रूपये 10,26,000/- का भुगतान करने का लेख किया है, जिसमें से भूखण्ड के

मूल्य रूपये 2,37,000/- की कटौती करने पर आवेदिका ने मकान के पेटे में रूपये 7,89,000/- का भुगतान अर्थात् सौदेशुदा मूल्य रूपये 7,62,000/- से अधिक का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त राशि में से कुछ राशि का नगद भुगतान करने तथा रूपये 5,95,000/- का तीन चेक्स (रूपये 1,95,000/-, रूपये 2,00,000/- व रूपये 2,00,000/-) के माध्यम से वर्ष 2016 तक भुगतान करने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु ओरियण्टल बैंक ऑफ कॉमर्स (तत्समय) के स्वयं के खाता क्रमांक-20052191019556 का स्टेटमेंट दिनांक 10.02.2016 से 31.10.2019 तक की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने भोंसले कन्सलटेन्सी तथा अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जारी 14 रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त रसीदों के अवलोकन से दिनांक 24.04.2012 से दिनांक 15.07.2014 तक रूपये 4,31,000/- का भुगतान प्रमाणित होता है। परन्तु प्रथम रसीद क्रमांक-224, दिनांक 24.04.2012 में कुल मूल्य रूपये 12,99,000/- उल्लेखित है, जबकि इकरारनामा दिनांक 25.05.2012 के अनुसार कुल सौदा मूल्य रूपये 9,99,000/- है। आवेदिका ने उक्त विसंगति के संबंध में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया है। किन्तु चूँकि उक्त रसीद में जारी दिनांक व राशि का उल्लेख इकरारनामा में है तथा इकरारनामा, रसीद जारी किये जाने की दिनांक के बाद निष्पादित हुआ है, इसलिये आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आपसी सहमति से निर्धारित सौदा मूल्य रूपये 9,99,000/- माना जा सकता है। लेकिन आवेदिका ने सौदे पेटे में रूपये 4,31,000/- के अलावा भुगतान की गई राशि संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित चेक के माध्यम से भुगतान की गई राशि के संबंध में भी संबंधित चेक्स का विवरण/बैंक शाखा आदि जानकारी भी प्रस्तुत नहीं की है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट भी बैंक द्वारा सत्यापित नहीं है और ना ही उक्त स्टेटमेंट के अवलोकन से अनावेदक क्रमांक-1 को राशि का भुगतान प्रमाणित होता है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का यह कथन कि उसने सौदे पेटे में रूपये 10,26,000/- का भुगतान किया है, स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा प्रमाणित भुगतान की गई राशि रूपये 4,31,000/- का भुगतान रजिस्ट्री दिनांक से पूर्व हुआ है। रजिस्ट्री बैनामा में भारतीय स्टेट बैंक के चेक के माध्यम से रूपये 1,00,000/- तथा शेष राशि का नगद भुगतान किया जाना उल्लेखित है। उक्त रसीदों में भी राशि का नगद भुगतान किये जाने का उल्लेख है। अर्थात् इस बात की प्रबल संभावना है कि उक्त प्रमाणित भुगतान की गई राशि रूपये 4,31,000/- में से कुछ राशि का भुगतान भूखण्ड के पेटे में किया गया हो। चूँकि आवेदिका ने भुगतान की स्थिति को स्पष्ट करने के लिये कोई सारवान साक्ष्य

प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में यह विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है कि आवेदिका ने मकान के पेटे में कितनी राशि का भुगतान किया है।

इसी प्रकार आवेदिका ने विवादित मकान के निर्माण की स्थिति को दर्शाने हेतु वर्ष 2019 में ली गई विवादित मकान की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। किन्तु आवेदिका ने विवादित मकान के निर्माण की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने निर्माण की वर्तमान स्थिति के मूल्यांकन हेतु भी प्राधिकरण के समक्ष कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित प्रोजेक्ट में मकान निर्माण नहीं किये जाने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष अन्य शिकायतकर्ताओं ने भी शिकायत प्रस्तुत की है। उक्त शिकायतों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि प्राप्त करने के बावजूद भी निर्माण कार्य में विलंब किया जाता रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनुपस्थित रहा है तथा अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 के फरार होने का भी उल्लेख किया है। अतः वर्तमान प्रकरण में भी यह संभावित है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने सौदे पेटे में अधिक राशि का भुगतान प्राप्त करने के बावजूद भी कम लागत का अधूरा निर्माण कार्य किया होगा। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के आधार पर आवेदिका को उसके स्वामित्व की भूमि पर निर्मित/अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य दिलाया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदिका उक्तानुसार आधिपत्य प्राप्त करने उपरांत स्वयं के व्यय से मकान का निर्माण पूर्ण कर सकती है। चूँकि आवेदिका, निर्माण की स्थिति व भुगतान की स्थिति को प्रमाणित करने हेतु समुचित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सकी है। अतः आवेदिका उपरोक्त के अतिरिक्त विवादित सौदे पेटे में किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ नहीं होने का भी लेख किया है, जिसके जवाब में अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत होने व निधि के अभाव में निर्माण की गति धीमी होने का लेख किया है। हाँलाकि आवेदिका ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2019-00935 की सुनवाई के दौरान यह ज्ञात होने पर कि अनावेदक क्रमांक-2/प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि में फेस-1 व फेस-2 का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, आदेश दिनांक 31.10.2020 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-2 को विवादित प्रोजेक्ट के उक्त दोनो फेसेज का विकास कार्य तीन माह के भीतर पूर्ण करने हेतु निर्देशित करते हुये तीनों फेसेज में क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया गया है। किन्तु इसके बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित फेसेज का विकास कार्य पूर्ण हो जाने

के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राधिकरण के आदेश का परिपालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है। अतः इस संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को अनावेदक क्रमांक-2 को पृथक से नोटिस प्रेषित किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित होगा।

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:—
 1. अनावेदक क्रमांक-1, 15 दिवस के भीतर विवादित मकान का आधिपत्य यथास्थिति आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे। अनावेदक द्वारा ऐसा ना करने पर, आवेदिका विवादित मकान का आधिपत्य एकतरफा प्राप्त कर स्वयं के व्यय से निर्माण कार्य पूर्ण करा सकती है।
 2. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष