



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01727

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्रीमती बिन्दु सतनामी, पति— श्री तामेश्वर सतनामी,
निवासी—दीपक किराना स्टोर, मानसरोवर टॉवर के पास,
शिक्षक कॉलोनी, कोटा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

(1) मेसर्स पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन,
प्रोपराईटर—श्री जी.के. सोलंकी,

(2) श्री जी.के. सोलंकी,

मेसर्स पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन,

निवासी—मकान नं.—869, सुंदर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।

(प्रोजेक्ट—“उषा किरण आवासीय परिसर”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 23 / 12 / 2022)

आवेदिका श्रीमती बिन्दु सतनामी, पति— श्री तामेश्वर सतनामी, निवासी—दीपक किराना स्टोर, मानसरोवर टॉवर के पास, शिक्षक कॉलोनी, कोटा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा छत्तीसगढ़ 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 अनावेदक क्रमांक-1 एक प्रोपराईटरशिप फर्म है, जिसका प्रोपराईटर अनावेदक क्रमांक-2 है; जिसने आवेदिका के पति के साथ दिनांक 03.10.2012 को अपने प्रोजेक्ट “उषा किरण आवासीय परिसर” भाठागांव, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-115 टी. एफ. विक्रय करने का करार किया था। आवेदिका ने यह उल्लेखित किया है कि उसके पति श्री तामेश्वर सतनामी का दिनांक 26.08.2018 को निधन हो चुका है और उसने उनकी विधिक वारिस के रूप में वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को ऑनगोईंग प्रोजेक्ट बताते हुये अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का

छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं कराते हुये अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने का लेख किया है। आवेदिका के अनुसार इकरारनामा में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 7,50,000/- सह विद्युत शुल्क रूपये 31,700/- अर्थात् कुल रूपये 7,81,700/- का भुगतान आवेदिका के पति द्वारा दिनांक 19.09.2012 तक कर दिया गया है, जिसमें से रूपये 50,000/- अग्रिम भुगतान दिनांक 29.08.2012 को किया गया था। इसके पश्चात् आवेदिका के पति तथा अनावेदकगण के मध्य दिनांक 19.09.2014 को दूसरा इकरारनामा निष्पादित हुआ था। आवेदिका ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण को दिनांक 31.12.2013 तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आवेदिका के पति द्वारा अनुबंध में उल्लेखित समस्त शर्तों को पूरा करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया और ना ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदिका ने आगे बताया है कि उसके पति के निधन के उपरांत उसके द्वारा अनावेदकगण से रजिस्ट्री हेतु अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण उसने अनावेदकगण को दिनांक 06.06.2019 को विधिक नोटिस प्रेषित किया था, जिसके संबंध में अनावेदकगण ने मिथ्या अभिकथन करते हुये दिनांक 08.06.2019 को जवाब दिया है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से रजिस्ट्री निष्पादित नहीं किये जाने का भी लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा आवेदिका के पति द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब प्रस्तुत किया है कि उन्होंने आवेदिका को प्रेषित जवाब दिनांक 08.06.2019 में यह स्पष्ट उल्लेख कर दिया था कि उनके द्वारा श्री तामेश्वर सतनामी को फ्लैट का कब्जा वर्ष 2014 में ही सौंप दिया गया था। अनावेदकगण ने अपने उक्त जवाब का उल्लेख करते हुये आगे बताया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट को अप्रत्यक्ष रूप से पुलिस में डी.एस.पी. सी.डी. लहरी के द्वारा खरीदा गया था; जिसमें प्रत्यक्ष नाम श्री तामेश्वर सतनामी का था। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि श्री सतनामी के साथ निष्पादित अनुबंध दिनांक 03.10.2012 में भी गवाह के रूप में श्री सी.डी. लहरी के हस्ताक्षर हैं। अनावेदकगण ने अनुबंध दिनांक 19.09.2014 का उल्लेख करते हुये बताया है कि

अनुबंध के प्रथम पृष्ठ में यह अंकित है कि उसने प्रश्नाधीन फ्लैट का कब्जा श्री सतनामी को अनुबंध दिनांक को सौंप दिया था। अनावेदकगण के अनुसार उसने कभी भी प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन करने से इंकार नहीं किया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेखित किया है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग के समय श्री सतनामी ने अपने पत्नि के स्थान को निरंक रखा था, जिसके कारण अनावेदकगण को यह जानकारी नहीं है कि उसकी पत्नि कौन है तथा उसके अपने पत्नि से किस प्रकार के संबंध रहे हैं। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में श्री सतनामी के मृत्यु प्रमाण पत्र में भी पत्नि के स्थान पर निरंक अंकित होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि श्री सतनामी ने पत्र दिनांक 07.05.2018 के माध्यम से श्री राकेश लहरी, पिता—स्व. श्री शत्रुहन लहरी के नाम से प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन कराने हेतु पत्र लेख किया था; जिसके उपरांत ही उनका निधन हुआ है। अनावेदकगण ने उक्त पत्र प्राप्ति उपरांत दिनांक 08.06.2018 को रजिस्ट्री कराने हेतु पत्र भी प्रेषित किया था। लेकिन उक्त पत्र उसे बिना तामिली के वापस प्राप्त हो गया। अनावेदकगण ने श्री सतनामी की मृत्यु उपरांत उनके किसी भी रिश्तेदार द्वारा उससे संपर्क नहीं किये जाने तथा श्री राकेश लहरी द्वारा मोबाईल नं.—9329208833 के माध्यम से वाट्सअप द्वारा कुछ दस्तावेज प्रेषित किये जाने का लेख किया है। उक्त दस्तावेजों का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण ने बताया है कि श्रीमती बिन्दु के राशन कार्ड अनुसार उनका पुत्र सागर, उम्र—19 वर्ष तथा पुत्री मुस्कान, उम्र—18 वर्ष दर्ज है। इसी प्रकार आधार कार्ड में श्रीमती बिन्दु सतनामी के पति का नाम तामेश्वर प्रसाद अंकित है; जिसके कारण यह स्थिति स्पष्ट नहीं हो पा रही है कि श्री सतनामी के विधिक वारिस कौन है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि श्री सतनामी के निधन उपरांत किसी जायज उत्तराधिकारी की जानकारी नहीं होने के कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही पूरी नहीं हो सकी है। अनावेदकगण ने यह भी निवेदन किया है कि माननीय न्यायालय के आदेश पर वे अनुबंध दिनांक 19.09.2014 के परिपालन में बकाया राशि प्राप्त कर आदेशित व्यक्ति के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार है। अनावेदकगण ने प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण प्रोजेक्ट में पूर्व में लगी क्रय—विक्रय पर रोक के संबंध में अपीलिय अधिकरण द्वारा स्थगन आदेश दिये जाने का उल्लेख करते हुये पंजीयन कार्यालय को पंजीयन हेतु आदेश पत्र जारी करने का अनुरोध किया है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका के आवेदन को 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, 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 द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका के पति श्री तामेश्वर सतनामी ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "उषा किरण आवासीय परिसर" भाठागांव, रायपुर में प्लैट क्रमांक-115 टी.एफ. को क्रय करने हेतु दिनांक 03.10.2012 व दिनांक 19.09.2014 को पृथक-पृथक दो विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है, जिसके एवज में आवेदिका के पति द्वारा प्रतिफल की राशि रुपये 7,81,700/- का भुगतान अनावेदकगण को दिनांक 19.09.2012 तक किया जा चुका है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा उक्त सौदे अनुसार निष्पादित नहीं हुआ है; जबकि दोनों पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि श्री तामेश्वर सतनामी का दिनांक 26.08.2018 को निधन हो चुका है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत अपने दिवंगत पति के विधिक वारिस के रूप में प्रस्तुत करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित नहीं हो रहा है कि आवेदिका स्व. श्री तामेश्वर सतनामी की विधिक वारिस है। अनावेदकगण ने अपने आपत्ति में यह भी लेख किया है कि श्री सतनामी ने अपने जीवन काल में ही अन्य व्यक्ति श्री राकेश लहरी के नाम पर रजिस्ट्री करने हेतु पत्र दिनांक 07.05.2018 प्रेषित किया था। साथ ही अनावेदकगण ने अपने आपत्ति में यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्लैट को अप्रत्यक्ष रूप से श्री सी.डी. लहरी ने क्रय किया है, जिसमें प्रत्यक्ष नाम स्व. श्री सतनामी का है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्लैट को अप्रत्यक्ष रूप से श्री लहरी द्वारा क्रय किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये उक्त संबंध में अनावेदकगण की आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदकगण ने श्री सतनामी द्वारा अन्य के नाम रजिस्ट्री कराने बाबत प्रेषित पत्र दिनांक 07.05.2018 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिसमें श्री राकेश लहरी के नाम रजिस्ट्री करने का उल्लेख है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने भी श्री लहरी द्वारा उसके पति के इलाज में सहयोग किये जाने के कारण श्री लहरी के पक्ष में स्वयं के नाम पर रजिस्ट्री होने उपरांत रजिस्ट्री करने का लेख किया है। लेकिन आवेदिका ने श्री लहरी को वर्तमान प्रकरण में पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। साथ ही आवेदिका ने अपने पति के एकमात्र विधिक वारिस होने संबंधी स्थिति को संदेह से

परे स्थापित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत मृत्यु प्रमाण पत्र (श्री तामेश्वर सतनामी) में भी किसी पत्नि का नाम अंकित नहीं है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आधार कार्ड में उसके पति का नाम श्री तामेश्वर प्रसाद सतनामी उल्लेखित है। लेकिन आवेदिका ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उसके अतिरिक्त उसके पति के विधिक वारिस कौन-कौन है या यदि कोई विधिक वारिस संतान हैं, तो वे वयस्क है अथवा अवयस्क है। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या आवेदिका को मृतक श्री सतनामी के विधिक वारिस के रूप में अकेले ही समस्त अधिकार प्राप्त है अथवा नहीं। आवेदिका के विधिक वारिस के रूप में स्थिति स्पष्ट नहीं होने के कारण इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा की गई आपत्ति उचित प्रतीत होती है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं माना जा सकता। आवेदिका, यदि चाहे तो विधिक वारिस संबंधी आवश्यक दस्तावेज के साथ पुनः प्राधिकरण के समक्ष नवीन शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन शिकायत पोषणीय नहीं है। आवेदिका, यदि चाहे तो विधिक वारिस संबंधी आवश्यक दस्तावेज के साथ पुनः प्राधिकरण के समक्ष नवीन शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है ।

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष