



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01840

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती ममता रानी, पति—श्री रंजीत कुमार दास,
निवासी—1940, शिक्षक कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स स्वास्तिक रियाल्टीज,
(1) श्री नरेन्द्र अग्रवाल,
निवासी— गोपाल दाल मिल परिसर,
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री सुनील साहू, पिता—श्री श्याम लाल साहू,
निवासी—बंगला नं.—ए-19, सुमीत सिटी ऑफ ड्रीम्स,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री नंद कुमार साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (2) श्री एस.के. श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“स्वास्तिक स्मार्ट सिटी”, ग्राम—परसदा, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220918000780

आदेश

(दिनांक—26 / 06 / 2023)

आवेदिका श्रीमती ममता रानी, पति—श्री रंजीत कुमार दास, निवासी—1940, शिक्षक कॉलोनी, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “स्वास्तिक स्मार्ट सिटी” ग्राम—परसदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में खसरा नं.—15006/1, एल. आई.जी.—46 भूखण्ड, 558 वर्गफीट को राशि रुपये 11,000/- का भुगतान कर दिनांक 16.03.2021 को सौदा किया। आवेदिका के अनुसार रुपये लागत रुपये 4,04,540/-, स्टाम्प शुल्क रुपये 21,050/- एवं रजिस्ट्री शुल्क रुपये 13,260, कुल रुपये 4,38,860 का भुगतान किया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि

उसे दुर्भाग्य से प्लॉट नहीं मिला है और विकास का कार्य भी नहीं किया जा रहा है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा पिछले 18 माह से प्लॉट की जिम्मेदारी सौंपने का जवाब नहीं दे रहा है। आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु होम लोन लिया है, जिसकी मासिक ई.एम.आई रूपये 3,996/- का भुगतान कर रही है। अतः आवेदिका को अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य सौंपने का निर्देश दिया जाये, ताकि घर का निर्माण कार्य किया जा सके।

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. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से प्लॉट नंबर-एल.आई.जी-46, रकबा-558 वर्गफीट, खसरा नं.-15006/1, ग्राम-परसदा, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग को रूपये 4,04,550/- का भुगतान कर दिनांक 03.06.2021 को क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार दिनांक 17.05.2021 को स्टाम्प शुल्क रूपये 21,050/- एवं दिनांक 03.06.2021 को पंजीयन शुल्क रूपये 13,260/-, कुल राशि रूपये 4,38,860/- का भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-एल.आई.जी.-46 नगर तथा ग्राम निवेश के माध्यम से अनुमोदित स्वीकृत अभिन्यास के तहत भूखण्ड को क्रय किया गया है, जिसका भौतिक आधिपत्य आवेदिका को दिनांक 03.06.2021 को विक्रय विलेख का निष्पादन कर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा सौंप दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने शिकायत की कंडिका-5 के कथन को असत्य होने से अस्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड क्रमांक-एल.आई.जी.-46 का कब्जा पंजीयन दिनांक को ही सौंप दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड का निर्माण कार्य नहीं कर रही है, उसके लिये वह स्वयं जिम्मेदार है। अनावेदकगण ने शिकायत की कंडिका-6 के कथन को झूठा एवं मनगढ़त होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा होम लोन हेतु सुविधा प्राप्त किया गया है, के कथन को जानकारी के अभाव में अस्वीकार किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

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 प्लॉट नंबर-एल.आई.जी-46, रकबा-558 वर्गफीट, खसरा नं.-15006/1, ग्राम-परसदा, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग को रूपये 4,04,550/- का भुगतान कर

दिनांक 03.06.2021 को क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 03.06.2021 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय विलेख का निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत में उसे फंसाया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 ने फर्म के भागीदार के रूप में शामिल किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर न्याय हित में उसे दोषमुक्त किया जाये।

4. आवेदिका द्वारा दिनांक 23.01.2023 के प्रस्तुत प्रत्युत्तर में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड क्रमांक-एल.आई.जी.-46 का भौतिक कब्जा सौंपे जाने का गलत बताया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का कब्जा सौंप दिया जाता, तो मुझे माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत करने की आवश्यकता नहीं होती। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि/भूखण्ड का भौतिक रूप से मुझे किसी भी प्रतिनिधि की उपस्थिति में कोई मार्किंग/सीमांकन/चिन्हांकित करते हुये उक्त भूखण्ड का कब्जा कभी भी नहीं सौंपा गया है और ना ही प्रत्यक्ष रूप से आस-पास कोई रास्ता निर्मित नहीं है।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक क्रमांक-1 के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का परिशीलन किया गया।
6. प्रकरण में दिनांक 26.05.2023 को उभय पक्ष द्वारा आपसी समझौता कर विवाद का निराकरण हेतु समय चाहा गया। दिनांक 05.06.2023 को उभय पक्ष द्वारा सहमति दी गई कि आवेदिका को उनकी पसंद के स्थल पर नया भूखण्ड उपलब्ध कराया जायेगा। रजिस्ट्री शुल्क अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जावेगा। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा यह भी सहमति दी गई कि नए रजिस्ट्री होने वाले प्लॉट तक उनके द्वारा आगामी तीन माह में विकास कार्य पूर्ण किया जायेगा।
7. आवेदक के आवेदन में संलग्न विक्रय विलेख में "स्वास्तिक स्मार्ट सिटी" के लिये छ.ग. रेरा पंजीयन क्रमांक- PCGRERA220918000780 अंकित है। विक्रयकृत संपत्ति का पूर्ण विवरण में नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग से अनुज्ञा क्रमांक-8904, दिनांक 28.10.2017 द्वारा अनुज्ञा प्राप्त होना अंकित है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा छ.ग. रेरा पंजीयन नंबर सहित ब्रोशर प्रकाशन कराया गया है, जो आवेदन अधीन प्रोजेक्ट का है। प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि रजिस्ट्री शुल्क स्टाम्प सहित रूपये रूपये 4,38,860/- अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका से लिया जाना स्वीकृत है।
8. स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रमोटर है। आवेदिका आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-1 व आवेदिका के मध्य रियल एस्टेट एल.आई.जी. क्रमांक-46, क्षेत्रफल-558 वर्गफीट के क्रय-विक्रय के लिये आर्थिक संव्यवहार हुआ है।

आधिपत्य के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, इसमें कोई संदेह नहीं तथा उभय पक्ष को कोई आपत्ति भी नहीं कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत विचारण योग्य है एवं पोषणीय है।

9. आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्रदान किये जाने के लिये याचना की गई है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रतिवाद किया गया है कि विक्रय विलेख निष्पादन दिनांक 03.06.2021 को आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है।

दिनांक 26.05.2023 एवं दिनांक 05.06.2023 को अनावेदक क्रमांक-1 की स्वीकारोक्ति तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत साईट का फोटोग्राफ्स, जिसका खंडन अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नहीं किया गया है, से स्पष्ट है कि प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया है तथा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार मौके पर आवेदिका के क्रयशुदा प्लॉट का सुनिश्चित चिन्हांकन नहीं किया गया है; अतः आवेदिका की शिकायत की मौके पर उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, सही शिकायत अभिनिश्चित होती है एवं आवेदिका वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत रखती है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-1, तीन माह के भीतर आवेदिका के पसंद के स्थान पर प्रोजेक्ट में विकसित नया भूखण्ड आवेदिका को उपलब्ध करायेगा, जिसका रजिस्ट्री शुल्क अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जायेगा। नये भूखण्ड के रजिस्ट्री होने के समय ही आवेदिका भूखण्ड क्रमांक-एल.आई.जी.-46 को वापस अनावेदक क्रमांक-1 मेसर्स स्वास्तिक रियालिटीज को समर्पित करेगा, इसका भी रजिस्ट्री शुल्क अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जायेगा।
 2. अनावेदक क्रमांक-1, तीन माह के भीतर आवेदिका के नये प्लॉट के लिये समस्त विकास कार्य, जो कि नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास अनुसार पूर्ण करेगा।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष