



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01937

— समक्ष —

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

श्रीमती पूजा मित्तल, पति—श्री प्रिंस मित्तल,
निवासी—मकान नं.—439, बजरंग भवन,
शंकर चौक, नयापारा, बिजली ऑफिस के पास,
नयापारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री आनंद सिंघानिया, पिता—श्री संतोष सिंघानिया,
निवासी—मधुबन गीता नगर,
जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अविनाश केपिटल होम्स फेस-2, सड्ढू, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180618000227

आदेश

(दिनांक—20 / 11 / 2023)

आवेदिका श्रीमती पूजा मित्तल, पति—श्री प्रिंस मित्तल, निवासी—मकान नं.—439, बजरंग भवन, शंकर चौक, नयापारा, बिजली ऑफिस के पास, नयापारा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक श्री आनंद सिंघानिया के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक से दिनांक 27.03.2022 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “अविनाश केपिटल होम्स फेस-2” सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) में प्लॉट क्रमांक—एम.आई.जी.—14 एवं एम.आई.जी.—15 क्षेत्रफल 616 वर्गफीट और 657 वर्गफीट को विक्रय किया गया, जिसके लिये अनावेदक द्वारा उसी आकार के लिये क्षेत्र प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। परन्तु जब आवेदिका द्वारा मकान बनवाने के पूर्व भवन अनुज्ञा समुचित नक्शा अनुमोदन प्राप्त

करने के लिये नगर निगम में एप्रोच किया तब जानकारी प्राप्त हुई कि नगर तथा ग्राम निवेश के अनुमोदित ले-आउट में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि एल.आई.जी. प्लॉट नं.-14 एवं एल.आई.जी. प्लॉट नं.-15 (प्रत्येक प्लॉट) 55.25 वर्गमीटर के हैं, जो वर्गफीट में लगभग 594.70 वर्गफीट है, जो दोनों प्लॉटों का कुल क्षेत्रफल 1189.40 वर्गफीट होता है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्लॉट विक्रय करने के लिये प्राधिकृत क्षेत्रफल से अधिक 83.60 वर्गफीट का विक्रय कर दिया गया, जिसको विक्रय करने के लिये नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी के अनुसार अनावेदक प्राधिकृत नहीं था। अनावेदक द्वारा आवेदिका से रूपये 1,81,483/- अधिक प्राप्त कर लिया गया है। इसके लिये आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री की राशि भी व्यय की गयी तथा स्टाम्प शुल्क राशि रूपये 13,000/- इस प्रकार अनावेदक द्वारा कुल राशि रूपये 1,94,483/- प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्त राशि के लिये कपट एवं छल किया जा रहा है। अतः आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री खर्च सहित अनावेदक द्वारा प्राप्त की गई राशि को आज की तिथि मूल्य पर वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी के अनुमोदित ले-आउट में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि एल.आई.जी. प्लॉट नं.-14 एवं 15 (प्रत्येक प्लॉट) 55.25 वर्गमीटर की है, जो वर्गफीट में प्रत्येक लगभग 594.70 वर्गफीट का है, जो यह अनुमोदित अभिन्यास रजिस्ट्री विलेख में संलग्न था। दोनों प्लॉट का कुल क्षेत्र लगभग 1189.40 वर्गफीट है। इसे गलत रूप से गुमराह करने एवं तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में सत्य तथ्य यह है कि अनावेदक के इंजीनियर द्वारा हुई हस्त त्रुटि का परिणाम है, जिसके लिये आवेदिका का विक्रय विलेख अनुमोदित ले-आउट से अधिक प्लॉट क्षेत्र का हो गया है, उसको ठीक करने हेतु अनावेदक तैयार है, जिस हेतु 83.60 वर्गफीट का विक्रय विलेख आवेदिका द्वारा अनावेदक के पक्ष में निष्पादित करना होगा और गाइडलाईन के अनुसार अनावेदक उसका अनुपातिक राशि आवेदिका को वापस करने हेतु तैयार है। भूमि के अतिरिक्त भाग के लिये आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री एवं स्टाम्प ड्यूटी तथा अन्य खर्चों पर धन खर्च किया गया है। स्वरूप में मिथ्या, गुमराह करने वाला एवं असत्य है। वह एक हस्तगत, सद्भावना से हुई त्रुटि है तथा कोई छल नहीं है, क्योंकि नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत ले-आउट के संबंध में जानकारी आवेदिका को भलीभाँति जानकारी

थी और आवेदिका रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में उल्लेखित है। अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि उक्त चूक आवेदिका एवं अनावेदक दोनों के तरफ से हुई है, केवल अनावेदक की ओर से ही नहीं। आवेदिका द्वारा विक्रय-विलेख में इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि विक्रय विलेख का प्रारूप दोनों पक्षकारों के दस्तावेजों के आधार पर प्रारूप लेखक द्वारा तैयार किया गया है तथा दोनों पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षरित भी किया गया है एवं आवेदिका के प्लॉट का माप है और ले-आउट देखने के पश्चात् उक्त चूक के लिये आवेदिका को लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिसके लिये आवेदिका भी दोषी है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर विक्रय-विलेख की लागत आवेदिका पर अधिरोपित करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।
5. इस प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा दिनांक 23.08.2023 से आपस में समझौता किये जाने हेतु प्राधिकरण से समय दिये जाने अनुरोध किया गया। उभय पक्ष के अनुरोध को देखते हुए दिनांक 23.08.2023 से लगातार 05 सुनवाई तिथी में दिनांक 27.10.2023 तक आपसी समझौता हेतु समय प्रदान किया गया। आपसी समझौता नहीं होने पर अंतिम तर्क सुना गया। प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है, कि अनावेदक प्रमोटर है, आवेदिका आबंटिती है, अनावेदक के प्रोजेक्ट केपिटल होम्स फेस-2, एल.आई.जी. एक्सटेशन प्लॉट में आवेदिका द्वारा प्लॉट क्रमांक-14 एवं 15, क्षेत्रफल 616 एवं 657 वर्गफीट रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा दिनांक 27.03.2022 को 27,63,500 रूपये में क्रय किया गया, जब आवेदिका द्वारा स्थानीय निकाय नगर पालिक निगम, रायपुर से भवन अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया गया, तब उन्हें ज्ञात हुआ, कि नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में एल.आई.जी. प्लॉट नंबर-14 एवं एल.आई.जी. प्लॉट नंबर-15 का क्षेत्रफल 55.25 वर्गमीटर प्रत्येक है, जो कि वर्गफीट में 594.71 वर्गफीट होता है। दोनों प्लॉट मिलाकर 1189.41 वर्गफीट का क्षेत्रफल स्वीकृत अभिन्यास अनुसार उपलब्ध किंतु संप्रवर्तक द्वारा 1273 वर्गफीट रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में विक्रय किया गया है अर्थात् 83.59 वर्गफीट अधिक विक्रय किया गया है। उक्त त्रुटि को अनावेदक द्वारा यह करते हुए स्वीकार किया गया है, कि यह त्रुटि उनके अभियांत्रिकी दल के कारण घटित हुई। जिसे सुधारने के लिये अनावेदक तैयार है, किंतु अनावेदक का उद्देश्य कोई धोखाधड़ी करना नहीं था और न ही उनकी कोई बदनियती थी। त्रुटि की स्वीकारोक्ति से प्राधिकरण इस निष्कर्ष पर पहुँचता है, कि यह त्रुटि है। इसमें किसी प्रकार से बदनियती नहीं है, किंतु त्रुटि का सुधार किया जाना आवश्यक है, अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि बदनियती नहीं होने के कारण आवेदन पत्र निरस्त योग्य है। चूँकि स्वीकृत अभिन्यास द्वारा अनुमोदित प्लॉट क्षेत्रफल से परे जाकर रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, इस प्रकार

अनावेदक द्वारा की गई त्रुटि के लिये आवेदिका अधिक भुगतान किये गए प्रतिफल हेतु अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट के आवासीय ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर जो कि 8.70 प्रतिशत है + 2 प्रतिशत दर पर ब्याज पाने की अधिकारी है। रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख दिनांक 27.03.2022 को निष्पादित किया गया है एवं आज दिनांक तक यह त्रुटि जारी है। इस प्रकार आवेदिका 1.9 वर्ष के लिये ब्याज पाने की अधिकारी है।

6. अतः आबंटिती के हित संरक्षण के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक, आवेदिका को 1,81,462/- रुपये 01 माह के भीतर मय ब्याज 36,892/- रुपये अर्थात् कुल राशि 2,18,354/- रुपये वापस करें।
2. 01 माह के भीतर आवेदिका, अनावेदक के पक्ष में एल.आई.जी. क्रमांक-14 एवं 15 के लिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित दिनांक 27.03.2022 को समर्पित करें एवं तत्क्षण अनावेदक, आवेदिका के पक्ष में एल.आई.जी. क्रमांक-14 एवं 15 के लिये क्षेत्रफल 55.25 वर्गमीटर अर्थात् 110.5 वर्गमीटर के लिये संशोधित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन करें। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख निष्पादन के लिये स्टॉम्प ड्यूटी एवं रजिस्ट्रेशन शुल्क अनावेदक द्वारा वहन किया जाए।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष