



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02561

— समक्ष —

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

मेसर्स सनसाईन कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा-पार्टनर श्री आशीष अहलूवालिया,  
निवासी-402 सिटी पैराडाईज,  
बी.आई.टी. रोड, जिला-रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्वास्तिक स्मार्ट सिटी”, ग्राम-परसदा, जिला-रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220918000780

आदेश

(दिनांक—11 / 12 / 2024)

आवेदक मेसर्स सनसाईन कन्स्ट्रक्शन, द्वारा-पार्टनर श्री आशीष अहलूवालिया, निवासी-402 सिटी पैराडाईज, बी.आई.टी. रोड, जिला-रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा ग्राम-परसदा, भिलाई-3, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में स्थित “स्वास्तिक स्मार्ट सिटी” नामक प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक-PCGRERA 220918000780 के साथ भू-संपदा विनियामका प्राधिकरण के अंतर्गत विधिवत् प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। प्रोजेक्ट को भविष्य के क्रेताओं की आंकाक्षाओं को पूरा करने के लिये अनावेदक द्वारा सुविकसित आवासीय नगर क्षेत्र के रूप में संप्रवर्तित किया गया है। प्रोजेक्ट के उच्च मानकों सुविधाओं एवं समय

से पूरा करने के संबंध में अनावेदक द्वारा किये गये कई विज्ञापनों, संवर्धनात्मक, प्रचारों तथा चित्रणों से प्रेरित होकर आवेदक विश्वास कर लिया कि उक्त प्रोजेक्ट में निवेश सुरक्षित एवं लाभदायी है। परिणामस्वरूप आवेदक उक्त प्रोजेक्ट में चार भूखण्डों को खरीदने के लिये सहमत हुआ, जिसका ब्यौरा निम्न रूप है :-

भूखण्ड नंबर	खसरा नं.	क्षेत्रफल
234	15006 / 1	1250 वर्गफीट
226	15006 / 1	1250 वर्गफीट
131	15006 / 1	1200 वर्गफीट
227	15006 / 1	1250 वर्गफीट

उपरोक्त उल्लेखित भूखण्डों को क्रय करने के प्रतिबद्धता के क्रम में आवेदक सद्भाव में शीघ्रता से कार्यवाही करते हुये उक्त भूखण्डों के प्रतिफल हेतु पूरा एवं अंतिम भुगतान रूपये 25,24,500/- कर दिया गया है। भुगतान का विवरण निम्नानुसार है :-

क्रमांक	दिनांक	विवरण	राशि	भूखण्ड नंबर
1.	29.09.2021	चेक नं.-00035	6,37,500 / -	234
2.	05.10.2021	चेक नं.-00037	6,37,500 / -	236
3.	05.10.2021	चेक नं.-00036	6,37,500 / -	227
4.	13.10.2021	चेक नं.-00038	6,12,500 / -	131
कुल			25,24,500 / -	

उक्त भूखण्डों के विक्रय विलेख के निष्पादन के लिये आवेदक द्वारा रूपये 1,58,000/- का स्टाम्प पेपर खरीदा गया। विक्रय विलेखों का प्रारूप अनावेदक द्वारा तैयार किया गया है, जिसे आवेदक एवं अनावेदक के भागीदारों द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित किया गया है। अनावेदक से बार-बार आश्वासनों के बावजूद जान-बूझकर विक्रय विलेखों के निष्पादन एवं पंजीयन के लिये उप-रजिस्ट्रार कार्यालय, रायपुर में उपस्थित होने में असफल रहे हैं। आवेदक का कथन है कि भुगतान दिनांक से लगभग तीन वर्ष व्यतीत हो जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा उक्त भूखण्डों के लिये विक्रय विलेखों का निष्पादन के दायित्व को पूरा नहीं किया गया है। अनावेदक के कृत्यों से न केवल भूखण्डों के विधिवत् स्वामित्व से आवेदक को वंचित कर दिया गया है, परन्तु तीव्र वित्तीय तनाव, मानसिक पीड़ा एवं अनिश्चितता में डाल दिया गया है। आवेदक द्वारा विस्तारित अवधि में अनावेदक से संपर्क करने का प्रयत्न किया गया तथा विक्रय विलेखों के निष्पादन हेतु निवेदन किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा लगातार अपने उत्तरदायित्व से बचता रहा है। अनावेदक द्वारा छलपूर्वक पूर्वकथित भूखण्डों के क्रय के लिये आवेदक से पूर्ण प्रतिफल रूपये 25,24,500/- निचोड़ लिया गया। इसके बावजूद अनावेदक उक्त भूखण्डों को सुपुर्द करने या विक्रय विलेखों के निष्पादन से अस्वीकार करने का

कोई औचित्य या स्पष्टीकरण प्रदान करने में असफल हुआ है। अनावेदक का कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। भूखंड नंबर-234, 226, 227, 121 का विक्रय विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा उक्त भूखण्डों का आधिपत्य आवेदक को सुपुर्द करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 सहपठित रेरा नियम, 2017 के अंतर्गत भुगतान दिनांक से मय ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये 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। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
  3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा प्रोजेक्ट स्वास्तिक स्मार्ट सिटी जो कि प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नंबर- **PCGRERA220918000780** पर पंजीकृत प्रोजेक्ट है, के भू-संपदा प्लॉट क्रमांक-234, 226, 227 व 131 प्रत्येक क्षेत्रफल 1250 वर्गफीट के संबंध में अनावेदक जो कि उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है और जिसे सक्षम प्राधिकारी संयुक्त संचालक नगर एवं ग्राम निवेश दुर्ग द्वारा दिनांक 28.10.2017 को क्रमांक-8901 द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, में भू-संपदा का प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी विक्रय विलेख निष्पादन नहीं करने के कारण संप्रवर्तक को विक्रय विलेख निष्पादन का निदेश देने हेतु याचना स्वरूप है, चूंकि आवेदक रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट में आबंटिती है, प्रतिफल संप्रवर्तक द्वारा प्राप्त किया गया है, विक्रय विलेख निष्पादन एवं आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अतः

अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को सुनवाई क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी संप्रवर्तक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है एवं प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, इसलिये आवेदन में काल सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। यह भी उल्लेखनीय है कि संप्रवर्तक द्वारा वर्ष 2021 में भूसंपदा के लिये प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अस्तु परिसीमा की सामान्य कालवधि तीन वर्ष के भीतर आवेदन है। अतः कालसीमा के भीतर है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक को आवेदक के आवेदन पर पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु नोटिस देकर आहूत किया गया दिनांक 18.09.2024 को बाद नोटिस तामिल अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के परिपालन में पुनः अवसर अनावेदक को प्रदान किया गया। दिनांक 30.09.2024 को पुनः रजिस्टर्ड एडी के माध्यम से अनावेदक को नोटिस प्रेषित किया गया। सुनवाई तिथी दिनांक 16.10.2024 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अंतिम अवसर प्रदान करते हुए प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के परिपालन में पुनः अवसर अनावेदक को प्रदान किया गया। दिनांक 25.10.2024 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। समुचित अवसर प्रदान किये जाने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष की ओर से कोई पक्ष प्रस्तुतीकरण नहीं होने पर अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी 04.11.2023 तथा आगामी सुनवाई तिथी 18.11.2024 एवं 22.11.2024 कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनांक 22.11.2024 को प्रकरण में तर्क सुना जाकर आदेशार्थ नियत किया गया।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के साथ सक्षम प्राधिकारी संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश दुर्ग द्वारा प्रोजेक्ट के लिये विकास अनुज्ञा दिनांक 28.10.2017 क्रमांक-8904 प्रस्तुत की गई है। आवेदित प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है। आवेदक द्वारा कॉलोनी विकास की अनुमति अनावेदक के लिये सक्षम प्राधिकारी नगर पालिका परिषद कुम्हारी द्वारा प्रदत्त प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा बैंक ऑफ बड़ौदा अंवती विहार शाखा का बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदक सनसाईन कंस्ट्रक्शन खातेदार जो कि प्रकरण में आवेदक की ओर से दिनांक 30.09.2021 चेक क्रमांक 35 द्वारा 6,37,500/- रुपये, दिनांक 06.10.2021 को चेक क्रमांक-37 द्वारा 6,37,500/- रुपये दिनांक 06.10.2021 को चेक क्रमांक 36 द्वारा 6,37,500/- रुपये एवं दिनांक 13.10.2021 को चेक क्रमांक-38 द्वारा 6,12,000/- रुपये अनावेदक फर्म

स्वास्तिक रियलटीज को भुगतान किया गया है। बैंक ऑफ बड़ौदा का स्टेटमेंट आवेदक द्वारा आवेदन में प्रस्तुत तथ्यों से मेल खाता है।

आवेदक द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, जिसमें इंडियन नॉन ज्यूडिशियल स्टॉम्प पेपर पर विक्रय विलेख का प्रारूप, जिसमें आवेदक एवं अनावेदक के भागीदार के हस्ताक्षर हैं। यद्यपि उक्त प्रारूप विधिवत् पंजीकृत नहीं है, किंतु उक्त प्रारूप में उभय पक्ष के हस्ताक्षर हैं, उक्त प्रारूप में प्लॉट क्रमांक-234 के लिये 6,37,500/- रुपये की लागत राशि का उल्लेख है। अन्य प्रारूप में प्लॉट क्रमांक-121 के लिये 6,12,000/- रुपये की लागत राशि का उल्लेख है, अन्य प्रारूप में प्लॉट क्रमांक-126 के लिये 6,37,500/- रुपये का उल्लेख है तथा प्लॉट क्रमांक-227 के लिये लागत राशि 6,37,500/- रुपये का उल्लेख है। उल्लेखनीय है कि इन सभी प्रारूप में उभय पक्ष का हस्ताक्षर है, किंतु उक्त विक्रय विलेख विधिवत् पंजीकृत नहीं है और यहीं आवेदक की परिवेदना की विषय वस्तु है कि प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी प्रारूप में हस्ताक्षर करने के बाद अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया जा रहा है अतः उसे निदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जाए।

चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक है, प्रश्नगत भूसंपदा प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन 04 भूखण्डों के लिये प्रतिफल प्राप्त किया गया है, प्राप्त प्रतिफल के अनुरूप अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख के प्रारूप में हस्ताक्षर अंकित किया गया है, अतः आवेदक अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

7. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - अनावेदक, आवेदक के पक्ष में "स्वास्तिक स्मार्ट सिटी", ग्राम-परसदा, भिलाई-3 प्रोजेक्ट में भूखंड क्रमांक-234, 226, 227 एवं 131 का प्राप्त प्रतिफल के अनुसार 45 दिवस के भीतर रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन करें। चूँकि विलंब अनावेदक की ओर से किया गया है, अतः प्रचलित स्टॉम्प ड्यूटी की जिम्मदारी अनावेदक पक्ष द्वारा वहन की जाएगी।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य