



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01359

— समक्ष —

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

- (1) श्री बसंत गुप्ता, पिता—श्री स्व. श्री जी. एल. गुप्ता ,
- (2) श्रीमती संजुला गुप्ता, पति—श्री बसंत गुप्ता,  
निवासी—साकेट कॉलोनी, कातुलबोड़,  
सिंधिया नगर, एस.ए.एफ. लाईन्स,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स रजत बिल्डर्स,  
द्वारा—पार्टनर/अधिकृत व्यक्ति,  
निवासी—एच.आई.जी—162, पदमानाभपुर,  
जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (2) श्री अजय सुराना, पिता—स्व. श्री फुलचंद सुराना,  
पार्टनर— मेसर्स रजत बिल्डर्स,  
निवासी—जवाहर चौक, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) श्री नेहरू लाल मुन्डा, पिता—श्री मोहन लाल मुन्डा,  
पार्टनर— मेसर्स रजत बिल्डर्स,  
निवासी—संतरा बाड़ी (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री रजत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 2।
- (3) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—3।

(प्रोजेक्ट—“रजत होम्स”, हरि नगर, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA300818000744

आदेश

(दिनांक—28/08/2021)

आवेदकगण श्री बसंत गुप्ता एवं श्रीमती संजुला गुप्ता, निवासी—साकेट कॉलोनी, कातुलबोड़, सिंधिया नगर, एस.ए.एफ. लाईन्स, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 व 2 द्वारा

हरिनगर, कादम्बरी नगर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में "रजत होम्स" के नाम से बहुमंजिला आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। आवेदकगण ने अनावेदकगण के उपरोक्त उल्लेखित प्रोजेक्ट में ब्लॉक क्रमांक-10 में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-203 को अन्य चार्जेस को छोड़कर कुल राशि रुपये 9,61,000/- में दिनांक 20.05.2011 को बुक किया है। अनावेदकगण ने बुकिंग के समय आवेदक क्रमांक-2 के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदकगण ने इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के आग्रह पर दिनांक 22.06.2011 को द्वितीय इकरारनामा आवेदक क्रमांक-1 के साथ निष्पादित किया है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने विद्युत कनेक्शन शुल्क के रूप में रुपये 55,500/- का भुगतान दिनांक 23.05.2016 को किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण ने समस्त शुल्कों/करों सहित विवादित फ्लैट का कुल मूल्य रुपये 10,27,660/- होने का उल्लेख किया है, जिसमें से आवेदकगण ने रुपये 9,39,568/- का भुगतान कर दिया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पश्चात् आवेदकगण को रजिस्ट्री निष्पादित करानी है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त होने उपरांत आवेदकगण को यह सूचित किया है कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि राजस्व अभिलेखों में आदिवासी के नाम पर दर्ज है। इसलिये आवेदकगण को सक्षम प्राधिकारी से विवादित फ्लैट को क्रय करने हेतु अनुमति प्राप्त करनी है। उक्त के संबंध में अनावेदकगण ने आवेदकगण हेतु शपथ पत्र तैयार किया है, जिसे आवेदक क्रमांक-1 ने विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु अनुमति प्राप्त करने के लिये माननीय न्यायालय तहसीलदार, दुर्ग के समक्ष प्रस्तुत किया है। परन्तु उक्त शपथ पत्र को जमा करने उपरांत अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री व आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में लगातार आग्रह करने के बावजूद भी कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इसके पश्चात् आवेदकगण ने अपने पुत्री के माध्यम से अनावेदकगण को ई-मेल दिनांक 13.07.2020 प्रेषित करते हुये रजिस्ट्री नहीं कराये जाने की स्थिति में कानूनी कार्यवाही करने हेतु सूचित किया है। इकरारनामा दिनांक 22.06.2011 अनुसार अनावेदकगण को वर्ष 2013 तक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक इस संबंध में कोई कार्यवाही ना करते हुये आवेदकगण के साथ-साथ अन्य क्रेताओं के साथ धोखाधड़ी की गई है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने, विलंबित अवधि हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु 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।

3. अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण विस्तृत साक्ष्य के अभाव में किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन व्यवहार वाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के अनुसार आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे के एवज में अभी भी राशि रुपये 88,092/- का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि उन्होंने आवेदकगण को पूर्व में सूचित कर दिया था कि विवादित भूमि का भूमि स्वामी अनावेदक क्रमांक-3 है, जो रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-3 ने रजत बिल्डर्स हेतु कई फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित भी किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा विवादित फ्लैट का निर्माण पूर्ण होने उपरांत भी रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं की जा रही है। अनावेदकगण ने इस संबंध में पार्टनरशिप डीड की छायाप्रति भी संलग्न की है। साथ ही अनावेदकगण ने न्यायालय, कलेक्टर, जिला-दुर्ग के आदेश दिनांक 29.11.2014 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त आदेश में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि रजिस्ट्री हेतु समस्त अधिकार व उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-3 का है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है, किन्तु अनावेदक क्रमांक-3 के सहयोग नहीं करने के कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही लंबित है। स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा पार्टनरशिप डीड की शर्तों का पालन नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदकगण ने कोई व्यवसायिक कदाचरण नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि में से अनावेदक क्रमांक-3 को 20 प्रतिशत हिस्सेदारी की राशि प्राप्त नहीं हुई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा श्री संजय सुराना द्वारा निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष यह शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि श्री संजय सुराना द्वारा समस्त दस्तावेज छलपूर्वक धोखाधड़ी कर रख लिये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-3 ने अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा धोखाधड़ी कर फ्लैट विक्रय किये जाने के संबंध में दिनांक 05.03.2021 को थाना प्रभारी, कोतवाली थाना, जिला-दुर्ग के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आम मुख्यारनामा के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदकगण के साथ इकरारनामा निष्पादित किया है, जिसके अनुपालन हेतु

अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में आवेदकगण ने आवेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मुख्तयारआम के रूप में विवादित सौदे हेतु दिनांक 22.06.2011 को निष्पादित इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इकरारनामा अनुसार आवेदकगण को 6 माह की अतिरिक्त अवधि सहित 24 माह के भीतर विवादित प्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आज दिनांक तक आवेदकगण को विवादित प्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों के अभिकथनों से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट की भूमि अनावेदक क्रमांक-3 के भूमिस्वामी हक की भूमि है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-3 अनुसूचित जनजाति वर्ग का सदस्य है तथा अनुसूचित जनजाति वर्ग की भूमि को अन्य संवर्ग को विक्रय करने के पूर्व छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 के प्रावधानों अंतर्गत सक्षम न्यायालय से अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने आम मुख्तयार के रूप में विवादित इकरारनामा निष्पादित किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि रजिस्ट्री की कार्यवाही अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा ही की जानी है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदकगण ने विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि में से 20 प्रतिशत हिस्सेदारी अप्राप्त होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अनावेदक क्रमांक-3 को रुपये 1,18,32,912/- का भुगतान करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी तारतम्य में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा धोखाधड़ी किये जाने का

उल्लेख करते हुये थाना कोतवाली, जिला-दुर्ग में भी शिकायत प्रस्तुत की है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण के मध्य विवाद होने के कारण आवेदकगण द्वारा क्रयशुदा फ्लैट की रजिस्ट्री की प्रक्रिया अपूर्ण है। वर्तमान शिकायत के निराकरण हेतु विवादित सौदे के संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदकगण को सौदे के समय इस तथ्य की जानकारी थी कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि अनुसूचित जनजाति वर्ग के व्यक्ति की भूमि है ? इसके अतिरिक्त यह भी ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-3 के साथ कोई छल किया है ? यह भी जानना आवश्यक है कि क्या अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अनावेदक क्रमांक-3 को वर्तमान सौदे के एवज में निर्धारित हिस्सेदारी की राशि का भुगतान किया है अथवा नहीं ? उपरोक्त उल्लेखित समस्त विचारणीय प्रश्नों के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य प्राप्त करना आवश्यक है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण करने तथा प्रमोटर व उपभोक्ताओं के मध्य उत्पन्न विवाद के शीघ्र समाधान के लिये भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना की गई है। प्राधिकरण द्वारा शिकायतों के शीघ्र समाधान हेतु संक्षिप्त विचारण (Summary trial) कर शिकायतों का निराकरण किया जाता है। किन्तु वर्तमान वाद विषय के समाधान हेतु व्यापक व विस्तृत साक्ष्य प्राप्त करना आवश्यक है, जिसका निराकरण संक्षिप्त विचारण कर किया जाना संभव नहीं है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद की विषयवस्तु व्यवहार वाद संबंधी विषयवस्तु है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष