



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00842

— समक्ष —

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

श्रीमति किरण दुबे, पति—श्री अश्वनी दुबे,  
निवासी—जी-11/9, हाई कोर्ट रेसीडेन्सियल केम्पस,  
ग्राम—रहान्गी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) ओम श्री साई डेव्हलपर्स,  
द्वारा—पार्टनर श्रीमती रूबी साहू,  
निवासी—काली मंदिर के पास,  
पुराना धमतरी रोड, संतोषी नगर चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स बजरंग डेलमार्क प्रा.लि.,  
डायरेक्टर—श्री शुभम अधलखा,  
निवासी—प्रथम तल, कार प्लानेट शोरूम,  
पचपेड़ी नाका रिंग रोड नं.-1, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“वेदान्ता सिटी, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200618000253

आदेश

(दिनांक—11 / 12 / 2020)

आवेदिका श्रीमती किरण दुबे, पति—श्री अश्वनी दुबे, निवासी—जी-11/9, हाई कोर्ट रेसीडेन्सियल केम्पस, ग्राम—रहान्गी, जिला—बिलासपुर (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 अनावेदक क्रमांक-2 के छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट “वेदान्ता सिटी” रायपुर में अनावेदक क्रमांक-1, (छ.ग. रेरा में पंजीकृत) रियल एस्टेट एजेंट के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक-26, सेक्टर-बी में क्रय कर दिनांक 27.09.2017 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका के अनुसार विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रुपये 6,15,846/- है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के साथ विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु निर्माण अनुबंध दिनांक 27.09.2017 को निष्पादित किया है। अनुबंध अनुसार विवादित मकान की निर्माण की कुल लागत रुपये

12,04,700/- है तथा अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 31.12.2018 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका ने उपरोक्त उल्लेखित संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 30.08.2017 से 29.10.2018 तक कर दिया है। परन्तु विवादित मकान का निर्माण कार्य आज दिनांक तक पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर है। विवादित प्रोजेक्ट के प्रथम फेस में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भूखण्डों को विक्रय किया जाता है तथा द्वितीय फेस में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा मकानों के निर्माण के साथ-साथ ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास किया जाता है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं का विकास कार्य भी पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से लगातार संपर्क करने के बावजूद भी विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदिका ने दिनांक 25.08.2019 को अनावेदकगण को विधिक सूचना भी प्रेषित की है। अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण आवेदिका पर मासिक किराये का भुगतान करने के कारण अतिरिक्त आर्थिक भार भी पड़ रहा है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर 30 दिवस के भीतर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने अथवा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने, किराये के रूप में भुगतान की गई राशि मय ब्याज 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. अनावेदक क्रमांक-1 के संबंध में आपत्तिकर्ता श्रीमती रूबी साहू ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु अनुबंध प्रोपराईटर श्री महावीर साहू की फर्म के साथ किया गया है, जबकि अनावेदक क्रमांक-1 रिटायरमेंट डीड दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से उक्त फर्म से पृथक हो चुकी है। चूँकि श्रीमती रूबी साहू ने आवेदिका के साथ कोई संव्यवहार नहीं किया है, अतः उसने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने योग्य बताया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि भवन निर्माण हेतु अनुबंध श्रीमती रूबी साहू के पति स्व. श्री महावीर साहू द्वारा किया गया था। उसने यह भी बताया है कि आवेदिका ने भवन निर्माण मूल्य राशि 12,04,700/- में से

अलग-अलग राशियों का भुगतान अलग-अलग फर्मों को किया है तथा आवेदिका ने उपरोक्त फर्मों को पक्षकार भी नहीं बनाया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित मकान के संबंध में आवेदिका द्वारा किये गये समस्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने अपने स्व. पति के उन दायित्वों को स्वीकार किया है, जिसके निष्पादन की जानकारी उसे थी। आवेदिका के बताये अनुसार उसने विवादित सौदे हेतु भिन्न-भिन्न फर्मों से संव्यवहार किया है, जिसे पूर्ण करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 अर्थात् श्रीमती रूबी साहू दायित्वधीन नहीं है। आपत्तिकर्ता ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका द्वारा उल्लेखित संव्यवहार से उसका कोई सरोकार नहीं है। उसके अनुसार किसी अन्य व्यक्ति से किये गये करार हेतु अन्य व्यक्ति को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता। आवेदिका द्वारा उल्लेखित फर्म श्री साईं डेव्हलपर्स से वह दिनांक 12.07.2017 से पृथक हो चुकी है। आवेदिका द्वारा प्रोपराईटरशिप फर्म से इकरारनामा निष्पादित किया गया है। अतः आपत्तिकर्ता अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने का अनुबंध किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उपरोक्त मकान निर्माण संबंधी संव्यवहार अनावेदक क्रमांक-1 अर्थात् ठेकेदार व आवेदिका के मध्य हुआ स्वतंत्र संव्यवहार है, जिसमें उसका कोई संबंध/दायित्व नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट में केवल रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कार्य करता था। उसने आवेदिका को केवल विवादित भूखण्ड विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा संलग्न ब्रोशर को भी गलत बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क, विद्युत अधोसंरचना शुल्क तथा क्लब मेम्बरशिप शुल्क का भुगतान भी नहीं किया है। उसने आवेदिका द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस दिनांक 25.08.2019 का जवाब दिनांक 14.09.2019 को भेज दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका को शेष राशि भुगतान करने हेतु निर्देशित करने व वाद व्यय दिलाये 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 तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने वर्ष 2017 में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर "वेदान्ता सिटी" में भूखण्ड क्र.-26 को क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कार्य किया है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 दोनों को ही विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर बताते हुये अनावेदक क्रमांक-2 को भूखण्डों के विक्रय हेतु उत्तरदायी तथा अनावेदक क्रमांक-1 को मकानों के निर्माण और प्रोजेक्ट के विकास कार्य के लिए उत्तरदायी बताया है। हाँलाकि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 को प्रमोटर दर्शाया है, परन्तु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अपने उपरोक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा उसके व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुये संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु भवन निर्माण इकरारनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त इकरारनामा से यह सिद्ध होता है कि निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है, परन्तु इकरारनामा के अवलोकन से अनावेदक क्रमांक-2 का मकान निर्माण संबंधी कोई दायित्व प्रमाणित नहीं होता है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में 8 से अधिक इकाइयों तथा 500 वर्गमीटर से अधिक कुल क्षेत्रफल में इकाइयों का निर्माण किया जा रहा है। साथ ही आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत निर्माण अनुबंध से केवल यह प्रमाणित होता है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित मकान निर्माण करने हेतु ठेकेदार के रूप में अधिकृत किया था। आवेदिका ने मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य से यह स्पष्ट है कि आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2 (2k) के अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में आता है। विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों के अपूर्ण होने के संबंध में भी आवेदिका ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रियल स्टेट एजेंट के रूप में किये गये संव्यवहार में

किसी प्रकार की अनियमितता भी साक्ष्य के अभाव में स्थापित किया जाना संभव नहीं है। अतः साक्ष्य के अभाव के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिंदु की विवेचना से स्पष्ट है कि साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का आवेदन पत्र स्वीकार किया जाना तथा गुण-दोष के आधार पर निराकरण संभव नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष