



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00092

— समक्ष —

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

श्री आर.पी. सिन्हा, पिता—श्री एन.पी. सिन्हा,  
पता—17, गोल्डन होम्स, खम्हारडीह,  
रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर सेंटर,  
द्वारा—भागीदार श्री विनोद कुमार जैन एवं श्री विजय नागपुरे,  
पता—ए-3, जीवन विहार कॉलोनी,  
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—जी.के. बिजनेस सेंटर, डुमरतराई, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2018)

आवेदक श्री आर.पी. सिन्हा, पिता—श्री एन.पी. सिन्हा, पता—17, गोल्डन होम्स, खम्हारडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि उसने डुमरतराई स्थित “जी.के.बिजनेस सेंटर” नामक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में पांचवे तल पर ऑफिस क्रमांक—166 क्रय करने हेतु कुल रूपये 16,20,000/- में अनावेदक से सौदा किया था। आवेदक का कथन है कि सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान 30 मासिक किश्तों में किया जाना था, जिसके विरुद्ध उनके द्वारा 24 किश्तों में रूपये 12,00,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट नवम्बर, 2012 में पूर्ण होना था, किन्तु उक्त प्रोजेक्ट अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन ऑफिस हेतु अनुबंध करने के लिए कई बार अनावेदक से अनुरोध किया गया, किन्तु उनके द्वारा कोई अनुबंध नहीं किया गया। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समय पर पूर्ण न होने के कारण उनके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000/- ब्याज सहित वापस दिलाने का अनुरोध किया 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



Gwen



पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक-ए में 600 वर्गफुट क्षेत्रफल कार्यालय हेतु आवेदक को विक्रय करने के लिए सौदा किया गया था। किन्तु आवेदक द्वारा नियमित रूप से किश्तों का भुगतान नहीं किया गया। अनावेदक के अनुसार उनके द्वारा अनुबंध हेतु इकरारनामा का प्रारूप आवेदक को उपलब्ध कराया गया था, किन्तु आवेदक द्वारा इसके प्रारूप में असाधारण बदलाव प्रस्तावित किया गया था, जो अनावेदक को मान्य नहीं था। इसलिए उभय पक्षों के मध्य इकरारनामों का निष्पादन नहीं किया जा सका था। अनावेदक का यह भी कथन है कि उनके द्वारा आवेदक को मौखिक एवं मेल के माध्यम से प्रतिफल के शेष राशि के भुगतान हेतु बारम्बार निवेदन किया गया था। किन्तु आवेदक की ओर से बकाया राशि का भुगतान न करने के कारण प्रश्नाधीन ऑफिस के विक्रय पत्र का निष्पादन संभव नहीं हो सका। इसके लिए आवेदक ही पूर्ण रूप से जिम्मेदार है। अनावेदक ने आवेदक से प्राप्त राशि में से 10% राशि घटाकर शेष राशि लौटाने में अपनी सहमति व्यक्त की है और प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन प्रकरण सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक ने, आवेदक को पांचवे तल पर स्थित ऑफिस के स्थान पर तृतीय तल पर स्थित समान क्षेत्रफल का ऑफिस प्रदान करने के संबंध में दिनांक 18.09.2018 को, प्राधिकरण के समक्ष प्रस्ताव दिया। जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया। उभय पक्षों द्वारा इस संबंध में अनुबंध निष्पादित करने हेतु समय चाहने पर प्राधिकरण द्वारा न्यायहित में समुचित अवसर प्रदान किया गया। दिनांक 28.11.2018 को उभय पक्षों ने उपरोक्तानुसार निष्पादित पंजीकृत विक्रय अनुबंध की छायाप्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की। इस अनुबंध में आवेदक व अनावेदक के बीच नये सिरे से आपसी राजीनामे से आगामी भुगतान की राशि व समय (Installments) तय कर ली गई है।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा, आवेदक को पंचम तल के स्थान पर तृतीय तल में ऑफिस प्रदान करने हेतु आपसी सहमति से नवीन विक्रय अनुबंध निष्पादित किया जा चुका है। अर्थात् प्रकरण में आवेदक को समुचित राहत प्राप्त हो चुकी है। अतः आवेदक की अतिरिक्त क्षतिपूर्ति संबंधी मांग विधिसम्मत न होने के कारण इसे अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

Gurun

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर