



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01050

— समक्ष —

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

श्री गिरीश टिकरिहा, पिता—श्री फत्ते सिंह टिकरिहा,
निवासी—मकान नं.—24/589, कुसरे भवन के पास,
तात्या पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

रा बिल्डकॉन बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, रायपुर
द्वारा— श्री रमेश कुमार वर्मा,
निवासी—गोविन्द कुंज, द्वितीय तल,
जब्बर इंजीनियरिंग के पीछे,
सिविल लाईन, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रेडियंस सिटी”, डोमा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—12/11/2020)

आवेदक श्री गिरीश टिकरिहा, पिता—श्री फत्ते सिंह टिकरिहा, निवासी—मकान नं.—24/589, कुसरे भवन के पास, तात्या पारा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “रेडियंस सिटी” ग्राम—डोमा, जिला—रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—219, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 8,25,000/— भुगतान कर सौदा किया। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में स्कूल, कम्युनिटी हॉल, गार्डन, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स का निर्माण किया जाना था, जो अभी तक प्रारंभ नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त सड़क एव बाउंड्रीवाल का निर्माण कार्य अधूरा है, जिसके कारण भवन निर्माण नहीं किया जा सकता और ना ही भूखण्ड को पुनः विक्रय किया जा सकता है। अतः आवेदक ने अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण विवादित भूखण्ड को क्रय करने हेतु ऋण के माध्यम से ली गई राशि तथा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने आवेदक को विवादित भूखण्ड क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट दिनांक 26.03.2013 को विक्रय कर आधिपत्य सौंप दिया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट रेडियंस सिटी के प्रमोटर मेसर्स रूपी रिसोर्स प्रा. लि. है तथा प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त अनुमतियाँ भी उनके नाम से प्रदाय की गई है। अनावेदक ने केवल एक निवेशक के रूप में विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किया था, जिसके भाग को उसने आवेदक को विक्रय किया है। अतः आवेदक व उसके मध्य का संब्यवहार प्रमोटर व आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है। अनावेदक के अनुसार वह केवल विवादित प्रोजेक्ट में कॉन्ट्रेक्टर के रूप में कर रहा था तथा प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसने निर्माण कार्य बंद कर दिया है। अनावेदक ने कभी भी आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में कोई मौखिक व लिखित आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक ने लेख किया है कि रूपी रिसोर्स प्रा.लि. द्वारा वर्ष 2020 में आर्थिक कठिनाई होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदक द्वारा विकास कार्य किये जाने के संबंध में प्रोजेक्ट प्रमोटर के साथ सहमति हुई है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को मेसर्स रूपी रिसोर्स के नाम पर छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत किये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही अनावेदक ने उसके विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट "रेडियंस सिटी" के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त समस्त अनुमतियाँ मेसर्स रूपी रिसोर्स प्रा. लि. डायरेक्टर श्री मनोज यादव के नाम पर प्रदाय की गई है। अर्थात् उपरोक्त उल्लेखित फर्म व उसके डायरेक्टर विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई

के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2(zk) के अनुसार प्रमोटर की श्रेणी में आता है। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके व अनावेदक के मध्य हुआ संव्यवहार प्रमोटर व आबंटिती की श्रेणी का संव्यवहार है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष