



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01303

— समक्ष —

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

डी.बी. कार्प लिमिटेड,
द्वारा—एम.पी. सिंह, पिता—श्री एल.बी. सिंह,
मुख्य प्रबंधक लेखा एवं वित्त दैनिक भास्कर, रायपुर,
निवासी—दैनिक भास्कर प्रेस कॉम्प्लेक्स,
रजबंधा मैदान, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

आर.एस. ड्रीमलैण्ड प्रा.लि.
द्वारा—डायरेक्टर श्री खुशीराम कुंदनानी,
पता—ई-2 मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री कृष्णा शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री हर्षित शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इम्प्रेसिया एलाईट-2”, देवपुरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनांक—01 / 12 / 2021)

आवेदक डी.बी. कार्प लिमिटेड, द्वारा—एम.पी. सिंह, मुख्य प्रबंधक लेखा एवं वित्त दैनिक भास्कर, रायपुर, निवासी—दैनिक भास्कर प्रेस कॉम्प्लेक्स, रजबंधा मैदान, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.) 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 “इम्प्रेसिया एलाईट” में 3 प्लैट्स क्रमशः छठवें तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-608, रुपये 39,20,540/- में, आठवें तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-812, रुपये 41,16,890/- एवं नौवें तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-912, रुपये 41,16,890/- में अर्थात् तीनों प्लैट्स को कुल रुपये 1,21,54,320/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2015 को बार्टर अनुबंध

निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक को जनवरी, 2017 तक सभी फ्लैट्स का आधिपत्य सौंपना था। इसके एवज में आवेदक को दैनिक भास्कर समाचार पत्र के माध्यम से छत्तीसगढ़ के सभी संस्करणों में रुपये 1,21,54,320/- का विज्ञापन अनावेदक द्वारा दिये गये शेड्यूल अनुसार जनवरी, 2017 तक प्रकाशित किया जाना था। आवेदक बार्टर अनुबंध अनुसार विज्ञापन का प्रकाशन कर चुका है। परन्तु उसे आज दिनांक तक फ्लैट्स का आधिपत्य अप्राप्त है। अतः आवेदक ने तीनों फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा शीघ्र आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्रकाशन की राशि रुपये 1,21,54,320/- पर ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने तीनों फ्लैट्स हेतु अनुमानित मकान किराये की राशि, क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व अन्य राहत प्रदान 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 प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत उनके द्वारा निष्पादित बार्टर अनुबंध दिनांक 09.11.2015 के उल्लंघन हेतु प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक व उसके मध्य निष्पादित बार्टर अनुबंध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत धारा-2 (c) अनुसार विक्रय अनुबंध नहीं है। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कमिश्नर ऑफ इनकम टैक्स, आन्ध्रप्रदेश वर्सेस एम.एस. मोटर्स तथा जनरल स्टोर्स प्रा.लि. में पारित आदेश का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक के साथ निष्पादित बार्टर अनुबंध को व्यवसायिक संव्यवहार बताते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक को उपभोक्ता नहीं माना जा सकता। अनुबंध की कंडिका-8.7 का उल्लेख करते हुये अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उनके मध्य विवाद का निराकरण माध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम, 1996 अंतर्गत होना चाहिये। किन्तु आवेदक ने अनुबंध के शर्तों के विपरीत माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने कभी भी अनावेदक से विवादित फ्लैट को सौंपने की मांग नहीं की है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र के समर्थन में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को

अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनुबंध अनुसार विज्ञापन प्रकाशित करने संबंधी शर्त का आवेदक द्वारा केवल आंशिक अनुपालन किया गया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रकाशित विज्ञापनों के विलंबित होने व स्पेशिफिकेशनस के अनुरूप नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रदत्त सेवा का मूल्य अनुबंधित राशि के मूल्य से कम है। आवेदक द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत सभी दस्तावेजों में अनावेदक के हस्ताक्षर भी नहीं है। आवेदक ने बार्टर अनुबंध में उल्लेखित नगद राशि के संबंध में भी वर्तमान शिकायत में कोई उल्लेख नहीं किया है। जबकि अनावेदक ने आवेदक को नगद भुगतान भी किया है। अनावेदक द्वारा दिनांक 04.08.2021 को आवेदक के पक्ष में आधिपत्य पत्र भी जारी किया जा चुका है तथा आवेदक को विवादित फ्लैट्स की चांभियाँ भी प्रदान की जा चुकी है। इसके बावजूद भी आवेदक द्वारा राहत की मांग की जा रही है। इस प्रकार आवेदक को फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। अनावेदक को विवादित सौदे के एवज में कोई राशि आवेदक द्वारा प्रदान नहीं की गई है। अतः आवेदक अधिनियम के प्रावधानों अनुसार कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इसी प्रकार आवेदक माननीय प्राधिकरण के माध्यम से कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक के 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 होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक व अनावेदक के मध्य अनावेदक के प्रोजेक्ट "इम्प्रेसिया एलाईट" में तीन फ्लैट्स क्रमशः 608, 812 तथा 912 को कुल राशि रुपये 1,48,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2015 को बार्टर अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनुबंध अनुसार अनावेदक को 18 माह के भीतर अर्थात् जनवरी, 2017 तक विवादित फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना था, जिसके एवज में अनावेदक को डी.बी.सी.एल. मीडिया में अनावेदक के कुल रुपये 1,48,00,000/-

के विज्ञापन प्रकाशित करने थे। उक्त राशि में से रूपये 26,45,600/- का अनावेदक द्वारा आवेदक को नगद भुगतान किया जाना था तथा शेष राशि रूपये 1,21,54,320/- के एवज में तीनों फ्लैट्स का बार्टर होना था। आवेदक के शिकायत पत्र अनुसार उसके द्वारा बार्टर अनुबंध अनुसार विज्ञापन प्रकाशित किये जाने उपरांत अनावेदक ने फ्लैट्स का आधिपत्य निर्धारित समयावधि अर्थात् जनवरी, 2017 तक प्रदान नहीं किया है। आवेदक द्वारा उक्त संबंध में अनावेदक को निर्देशित करने तथा विलंब हेतु ब्याज राशि व अन्य अनुतोष प्रदान करने का निवेदन करते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया गया है कि उनके मध्य निष्पादित बार्टर अनुबंध अधिनियम अंतर्गत परिभाषित विक्रय करार नहीं माना जा सकता तथा व्यवसायिक संव्यवहार होने के कारण आवेदक उपभोक्ता नहीं है। अतः वर्तमान शिकायत को गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व उक्त आपत्ति का निराकरण आवश्यक है। इस संबंध में अधिनियम की धारा-2 (c) में "विक्रय करार परिभाषित है। अधिनियम अनुसार किसी प्रमोटर तथा आबंटिती के मध्य किया गया करार विक्रय करार है। अधिनियम की धारा-2 (d) में "आबंटिती" तथा 2 (zk) में "प्रमोटर" को परिभाषित किया गया है। उपरोक्त प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये उभय पक्षों के मध्य निष्पादित बार्टर अनुबंध के अध्ययन करने पर यह दर्शित होता है कि आवेदक ने एक सेवा अर्थात् विज्ञापन का प्रकाशन करने के एवज में अनावेदक से नगद राशि के साथ-साथ तीन फ्लैट्स का सौदा किया है। अर्थात् आवेदक ने एक सेवा के बदले अनावेदक से फ्लैट्स व नगद राशि प्राप्त करने का सौदा किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य निष्पादित उक्त अनुबंध को केवल मकान क्रय करने हेतु प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ विक्रय अनुबंध नहीं माना जा सकता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण का गठन रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार के संबंध में पारदर्शिता लाने तथा उनके मध्य उत्पन्न शिकायतों के त्वरित निराकरण हेतु किया गया है। किन्तु वर्तमान संव्यवहार पूर्ण रूप से आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न संव्यवहार नहीं माना जा सकता। अपितु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के आधार पर उभय पक्षों के मध्य का संव्यवहार एक सेवाप्रदाता द्वारा अन्य सेवाप्रदाता के साथ किया गया संव्यवहार है, जिसका निराकरण अधिनियम के प्रावधानों अनुसार छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

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

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष