



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01309

— समक्ष —

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

श्री विश्वजीत प्रधान, पिता—श्री गुणनिधि प्रधान,
निवासी—ग्राम व पोस्ट—तोरेसिंहा, तह.—सरायपाली,
जिला—महासमुंद (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
निवासी—रिद्धी सिद्धी रेसीडेन्सी,
मकान नं.—49, अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री किशोर नायक, पिता—श्री एस.आर. नायक,
निवासी—शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री दुष्यंत साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री कन्हैया लाल आनंदानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“साई सिटी”, ग्राम—सांकरा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA281118000856

आदेश

(दिनांक—28/07/2021)

आवेदक श्री विश्वजीत प्रधान, पिता—श्री गुणनिधि प्रधान, निवासी—ग्राम व पोस्ट—तोरेसिंहा, तह.—सरायपाली, जिला—महासमुंद (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 के भूमिस्वामी हक की भूमि ग्राम—सांकरा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में खसरा नं -113/1, 170/1, 170/3, 171, 172, 174/3, 178, का भाग स्थित है। उक्त भूमि पर अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा प्लानिंग कर प्रोजेक्ट “साई सिटी फेस-3” के नाम से कॉलोनी निर्माण किया जा रहा है। आवेदक ने उक्त प्रोजेक्ट के भूखण्ड क्रमांक-52, क्षेत्रफल

1006 वर्गफीट, 2 बी.एच.के. में से लगभग 900 वर्गफीट सुपर बिल्टअप में ब्रोशर में दर्शित नक्शे के अनुसार मकान निर्माण कर राशि रूपये 15,49,000/- में दिये जाने हेतु अनावेदकगण के साथ अनुबंध पत्र निष्पादित कराया गया है। आवेदक ने राशि रूपये 31,000/- का भुगतान कर मकान बुक कराया। आवेदक के अनुसार उनके मध्य रजिस्ट्री के पूर्व रूपये 2,50,000/- का भुगतान कर रजिस्ट्री कराना तय हुआ था। किन्तु अनावेदकगण द्वारा लगातार टाल-मटोल कर रजिस्ट्री की कार्यवाही को विलंबित किया गया। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा लगातार प्रयास करने उपरांत दिनांक 06.03.2017 को रजिस्ट्री की कार्यवाही की है। किन्तु अनावेदकगण ने इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं करते हुये रजिस्ट्री बैनामा में मनमाने तरीके से मकान निर्माण की कुछ राशि जोड़कर रूपये 8,65,000/- में विक्रय बैनामा का निष्पादन किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण को रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन के 30 माह के भीतर मकान का निर्माण पूर्ण करना था। किन्तु अनावेदकगण ने लिंटल लेवल तक निर्माण कर शेष निर्माण अधूरा छोड़ दिया। इसी प्रकार अनावेदकगण ने नामांतरण हेतु राशि रूपये 15,000/- प्राप्त करने उपरांत भी नामांतरण की प्रक्रिया पूर्ण नहीं कराई है। आवेदक ने आज दिनांक तक अनावेदकगण को रूपये 12,90,000/- का भुगतान कर दिया है तथा मकान का निर्माण पूर्ण करने हेतु सूचना पत्र भी प्रेषित किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उसके साथ छल व धोखाधड़ी कारित कर आर्थिक क्षति पहुँचाई गई है। अतः आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उन्होंने आवेदक को विवादित भूमि विक्रय की है। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर अनावेदकगण नहीं है, अपितु श्री शरद अग्रवाल, पिता श्री डी.एल. अग्रवाल हैं। अतः प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराये जाने का अधिकार प्रमोटर का है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने तत्समय प्रचलित शासकीय दर के अनुरूप विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा रूपये 8,65,000 /- में निष्पादित किया है। किन्तु आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य रोक दिया गया है, जिसके लिये

आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रदान की गई राशि के अनुरूप ही निर्माण कार्य किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि रजिस्ट्री बैनामा को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय का है। साथ ही अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में प्रोजेक्ट के प्रमोटर को आवेदक द्वारा आवश्यक पक्षकार के रूप में सम्मिलित नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख करते हुये 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, 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 आवेदक का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड सह-मकान हेतु रूपये 15,49,000/- में इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत कुल राशि रूपये 8,65,000/- में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 06.03.2017 को निष्पादित किया है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य क्रेताओं द्वारा भी मकान निर्माण नहीं होने संबंधी वाद विषय पर अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में 10 शिकायत प्रस्तुत की है। उक्त शिकायतों व वर्तमान शिकायत की सुनवाई के दौरान विभिन्न शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा के अध्ययन से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड सह-भवन के सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादित किया जा रहा है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2 (zk) अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में आता है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य

का वर्तमान वाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद की श्रेणी में आता है। हाँलाकि रजिस्ट्री बैनामा को निरस्त करने संबंधी क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय का है; किन्तु रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण तथा विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से ही छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन हुआ है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी फेस-3" में भूखण्ड क्रमांक-52, क्षेत्रफल 1006 वर्गफीट को अनावेदकगण से वर्ष 2017 में क्रय किया है। रजिस्ट्री बैनामा अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 8,65,000/- है। किन्तु यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के साथ रजिस्ट्री के पूर्व भूखण्ड सह-भवन हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया है। इकरारनामा अनुसार विवादित सौदे का कुल मूल्य रूपये 15,49,000/- है। यहाँ यह बताना महत्वपूर्ण है कि इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा में भूखण्ड का मूल्य अलग-अलग उल्लेखित है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने भवन के मूल्य के राशि को भी मनमाने ढंग से रजिस्ट्री बैनामा में सम्मिलित किया है। किन्तु अनावेदकगण ने शासकीय दर के अनुसार रजिस्ट्री किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अपने उपरोक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः यह प्रतीत होता है कि विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 8,65,000/- है।

उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा के द्वितीय पृष्ठ में मकान निर्माण संबंधी स्पेशिफिकेशन/कार्य का भी विवरण है। यह भी महत्वपूर्ण है कि उभय पक्षों द्वारा उक्त इकरारनामा के अतिरिक्त भवन निर्माण के संबंध में अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त इकरारनामा के निष्पादन से इंकार भी नहीं किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ भवन निर्माण हेतु कोई करार नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में भवन निर्माण के संबंध में आवेदक, अनावेदक क्रमांक-2 के दायित्व को प्रमाणित करने में असफल रहा है। इस प्रकार भवन निर्माण करने का उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है।

आवेदक ने विवादित सौदे के एवज में अनावेदकगण को राशि रूपये 12,90,000/- का भुगतान करने का उल्लेख करते हुये भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रदत्त रसीदों व उसके द्वारा जारी चेक्स की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने भी आवेदक से उपरोक्तानुसार राशि का

भुगतान प्राप्त नहीं होने का कोई उल्लेख नहीं किया है। स्पष्टतः आवेदक द्वारा सौदे के एवज में रूपये 12,90,000/- का भुगतान किया जा चुका है। इस प्रकार आवेदक ने भवन निर्माण के पेटे में रूपये 4,25,000/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने केवल लिंटल लेवल तक ही मकान का निर्माण कार्य किया है। साथ ही आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदकगण को बैनामा निष्पादन के 30 माह के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण रोका गया है। किन्तु अनावेदकगण ने निर्माण की अवस्था व आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के अनुपात में निर्माण पूर्ण होने को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण का उपरोक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु आवेदक ने भी निर्माण की वर्तमान स्थिति व निर्माण की मूल्यांकन को प्रमाणित करने हेतु स्थल निरीक्षण कराये जाने हेतु कोई आवेदन व अन्य कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट होने के बावजूद भी मकान निर्माण में विलंब हुआ है, प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है। प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में भी कोई निष्कर्ष निकाला जाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के अनुपात में निर्माण किया है अथवा नहीं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा निर्माण में हुये विलंब संबंधी वाद विषय पर निर्णय लिया जाना संभव नहीं है। निष्कर्षतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष