



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01458

— समक्ष —

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

- (1) श्री पिकल माली, पिता—श्री मुनीलाल माली,
(2) श्रीमती संजीता माली, पति—श्री पिकल माली,
निवासी—माधव लाज के पास, ठाकुर चाल,
जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
द्वारा प्रोपराईटर— श्रीमती पार्वती बंजारे,
निवासी—दीप्ति विहार कॉलोनी,
वार्ड क्रं.—18, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री परिमल डोनगांवकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट—“दीप्ति विहार कॉलोनी”, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000762

आदेश

(दिनांक—06 / 12 / 2021)

आवेदकगण श्री पिकल माली एवं श्रीमती संजीता माली, निवासी—माधव लाज के पास, ठाकुर चाल, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार कॉलोनी” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक—डी—22, क्षेत्रफल 1175 वर्गफीट को दिनांक 03.06.2016 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर क्रय किया है। आवेदकगण के अनुसार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत विवादित भूखण्ड पर क्रय करने के दिनांक से 1 वर्ष के भीतर 4बी.एच.के. मकान (2बी.एच.के. भूतल पर एवं 2 बी.एच.के. प्रथम तल पर) कुल क्षेत्रफल 2150 वर्गफीट, का निर्माण कार्य पूर्ण कराकर आधिपत्य सौंपा जाना था।

परन्तु अनावेदिका ने आज दिनांक तक कोई निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि उन्होंने विवादित मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदिका से लगातार 4 वर्ष तक अनेकों बार निवेदन किया। इसके पश्चात् अनावेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में पूर्व क्रय भूखण्ड के स्थान पर भूखण्ड क्रमांक-बी-6, क्षेत्रफल 1125 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 15.06.2020 को तबादला अनुबंध निष्पादित किया। उक्त अनुबंध पत्र अनुसार पूर्व में क्रय किये गये भूखण्ड क्रमांक-डी-22 के स्थान पर भूखण्ड क्रमांक-बी-6 पर भूखण्ड सह-मकान निर्माण कर प्रदान किया जाना था तथा कुल सौदे राशि रुपये 29,50,000/- में से भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 9,00,000/- का भुगतान आवेदकगण द्वारा अनावेदिका को मकान निर्माण कर मकान का आधिपत्य सौंपने के समय दिया जाना था। साथ ही उक्त अनुबंध में भूखण्ड क्रमांक-बी-6, जो वर्तमान में श्रीमती सुधा पंडित, पति-श्री संतोष कुमार के नाम पर आबंटित है, के द्वारा अनावेदिका को उक्त भूखण्ड के संबंध में अधिकृत किया जाना भी उल्लेखित है।

आवेदकगण ने आगे कथन है कि उक्त भूखण्ड हेतु ली गई ऋण राशि को भी अनावेदिका ने बैंक में मकान निर्माण के संबंध में झूठा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर कुल रुपये 20,00,000/- को आवेदकगण के ऋण खाते से आहरित कर लिया है। अनावेदिका द्वारा आज दिनांक तक ना तो मकान का निर्माण प्रारंभ किया गया है और ना ही अनुबंध की शर्तों के अधीन कोई कार्यवाही की गई है। आवेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित ऋण की नियत किश्तों के भुगतान के साथ-साथ किराये के मकान में भी निवास करना पड़ रहा है। अतः आवेदकगण ने भूखण्ड क्रमांक-डी-22 अथवा भूखण्ड क्रमांक-बी-6 में मकान निर्माण कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने तथा मकान के निर्माण हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय एवं अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन में इस तथ्य को छुपाया गया है कि आवेदकगण ने उक्त वाद विषय पर माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, जांजगीर-चांपा के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की थी। अनावेदिका ने यह भी लेख

किया है कि आवेदकगण द्वारा सौदे की राशि का शर्तों के अनुसार भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। अनावेदिका ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदकगण व उसके मध्य विवादित सौदे के संबंध में एक से अधिक इकरारनामा निष्पादित हुये हैं। उक्त विवाद के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य, परीक्षण/प्रतिपरीक्षण आवश्यक है। अर्थात् वर्तमान विवाद व्यवहार वाद की श्रेणी में आता है, जिसका निराकरण अधिनियम के प्रावधानों के अधीन माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदिका के अनुसार तबादला अनुबंध दिनांक 15.06.2020 में उल्लेखित भूखण्ड-बी-6 के संबंध में आबंटिती श्रीमती सुधा पंडित द्वारा अनावेदिका को अधिकृत किया गया है। अनावेदिका ने आगे बताया है कि आवेदकगण, अनावेदिका के प्रोजेक्ट में विवादित सौदे के पूर्व से किरायेदार के रूप में निवासरत होने के कारण पूर्व परिचित है। इसी आधार पर अनावेदिका ने आवेदकगण के साथ भूखण्ड क्रमांक-डी-22 के विक्रय व मकान निर्माण करने हेतु दिनांक 29.03.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदकगण ने वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत उक्त इकरारनामा का प्रथम पृष्ठ जान-बूझकर हटा दिया है, जिसमें यह उल्लेखित है कि आवेदकगण ने अनावेदिका को रुपये 6,00,000/- (एक लाख नगद व रुपये पांच लाख का चेक क्रमांक-872267) का भुगतान किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदकगण ने उक्त अग्रिम राशि का भुगतान कभी भी नहीं किया है, जिसकी पुष्टि आवेदकगण के कथन से होती है। आवेदकगण द्वारा प्रदत्त उपरोक्त उल्लेखित चेक भी अनादरित हो चुका है। अनावेदिका ने इस संबंध में विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदिका के अनुसार उसने भूखण्ड क्रमांक-डी-22, मूल्य रुपये 11,90,300/- का दिनांक 03.06.2016 को आवेदकगण के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया है। इसके उपरांत आवेदकगण केवल रुपये 10,00,000/- का ही भुगतान अनावेदिका को किया और शेष राशि रुपये 1,90,300/- का भुगतान एक वर्ष के विलंब से किया। अनावेदिका ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा समय ऋण राशि का भुगतान उसे करते हुये आर्थिक समस्या के नाम पर रुपये 5,00,000/- नगद वापस प्राप्त किये गये हैं, जिसकी अभिस्वीकृति आवेदकगण ने विभिन्न फोन कॉल्स में दी है। अनावेदिका के अनुसार उसके पास उक्त कॉल्स की रिकॉर्डिंग भी है। उक्त राशि का भुगतान अनावेदिका को करने हेतु ही आवेदकगण ने रुपये 5,00,000/- का धनादेश क्रमांक-872267 भी जारी किया था। इस प्रकार आवेदकगण की अरुचि व अव्यवसायिक रवैये के कारण ही अनावेदिका भूखण्ड क्रमांक-डी-22 के संबंध में अपने दायित्वों का निर्वहन करने में असफल रही है। अनावेदिका ने आगे लेख किया है कि उसने तबादला अनुबंध दिनांक 15.06.2020 भी आवेदकगण के आग्रह पर निष्पादित किया था और उपरोक्त उल्लेखित चेक क्रमांक अनुसार राशि प्राप्त हो जाने के आश्वासन के कारण अनुबंध में बकाया

राशि रूपये 9,00,000/- दर्शायी थी। परन्तु अनावेदिका के अनुसार उक्त अनुबंध को उसके व आवेदकगण के मध्य हुये पूर्व संव्यवहार के आलोक में अध्ययन करना आवश्यक है। वर्तमान में आवेदकगण द्वारा सौदे के संबंध में रूपये 14,00,000/- का भुगतान शेष होने का उल्लेख करते हुये अनावेदिका ने लेख किया है कि वह अपने दायित्वों का निर्वहन करने हेतु तैयार है। परन्तु कोविड-19 के कारण विगत वर्ष में आर्थिक स्थिति पर विपरीत प्रभाव पड़ा है और मजदूरों व सामाग्रियों को उपलब्धता विपरीत रूप से प्रभावित रही है। अतः अनावेदिका ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का आग्रह करते हुये अनादरित चेक की राशि रूपये 5,00,000/- का भुगतान मय ब्याज दिलाये जाने, आवेदकगण को भुगतान उपरांत तीन माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक-बी-6 में निर्मित मकान का विधिवत आधिपत्य प्राप्त करने तथा भूखण्ड क्रमांक-डी-22 की रजिस्ट्री अनावेदिका के पक्ष में निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने, आवेदकगण को शेष राशि व अन्य शुल्कों का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने और अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदिका 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदकगण, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण व अनावेदिका के मध्य विवादित प्रोजेक्ट "दीप्ति विहार कॉलोनी" में भूखण्ड-सह-मकान के सौदे के संबंध में निम्नानुसार दो इकरारनामा निष्पादित हुये हैं :-

स. क्र.	इकरारनामा दिनांक	सौदेशुदा इकाई	रिमार्क
1.	29.03.2016	डी-22	आवेदकगण के पक्ष में भूखण्ड, मूल्य रूपये 11,90,300/-, का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 03.06.2016 को निष्पादित हुआ है।
2.	05.06.2020	बी-06	विवादित भूखण्ड स्वामी के अनावेदिका का अधिकृत व्यक्ति होने का उल्लेख अनुबंध में है, जिसमें डी-22 के स्थान पर बी-6 का सौदा हुआ है।

उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका को आज दिनांक तक उपरोक्त उल्लेखित किसी भी भूखण्ड पर निर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदिका द्वारा रुपये 20,50,000/- प्राप्त करने उपरांत भी निर्माण के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अर्थात् आवेदकगण ने केवल रुपये 9,00,000/- बकाया होने का उल्लेख किया है, जिसका भुगतान आधिपत्य के समय किये जाने का उल्लेख द्वितीय अनुबंध में है। जबकि अनावेदिका ने आवेदकगण द्वारा प्रदत्त रुपये 5,00,000/- का चेक अनादरित होने के कारण सौदे पेटे में रुपये 14,00,000/- बकाया होने की वजह से आवेदकगण को ही निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी बताया है। अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण के शिकायत पत्र के संबंध में निम्नलिखित प्रारंभिक आपत्तियाँ भी की हैं :-

1. आवेदकगण द्वारा समान वाद विषय पर माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किये जाने के कारण वर्तमान आवेदन पोषणीय नहीं है।
2. अनावेदिका व आवेदकगण के मध्य विवादित संव्यवहार के संबंध में दो अनुबंध निष्पादित होने तथा विवादित संव्यवहार के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य, प्रतिपरीक्षण की आवश्यकता होने के कारण वर्तमान वाद का विषय व्यवहार वाद की श्रेणी में आता है, जिसका निराकरण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है।

प्रथम प्रारंभिक आपत्ति के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, जांजगीर-चांपा के समक्ष प्रकरण क्रमांक-(सी)/2020/10 प्रस्तुत किया गया था। परन्तु माननीय न्यायालय ने अनुबंधित मूल्य माननीय फोरम के सुनवाई की आर्थिक क्षेत्राधिकार के बाह्य होने के कारण उक्त प्रकरण को बिना गुण-दोष पर विचार किये अस्वीकार कर दिया है। अतः उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुये अनावेदिका की प्रथम प्रारंभिक आपत्ति अस्वीकार की जाती है। इसी प्रकार द्वितीय आपत्ति के संदर्भ में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने से यह ज्ञात होता है कि उभय पक्षों के मध्य सौदे के संबंध में दो इकरारनामा निष्पादित किया गया है। प्रथम इकरारनामा में करारशुदा भूखण्ड क्रमांक-डी-22, जिसकी रजिस्ट्री आवेदकगण के पक्ष में कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 11,90,300/- में वर्ष 2016 में की जा चुकी है, को द्वितीय तबादला अनुबंध दिनांक 05.06.2020 के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक-बी-6 से परिवर्तित किया गया है। किन्तु द्वितीय अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त भूखण्ड की भूमिस्वामी अनावेदिका नहीं है। उक्त भूखण्ड

क्रमांक-बी-6 की रजिस्ट्री श्रीमती सुधा पंडित, पति-श्री संतोष कुमार के नाम पर की जा चुकी है, जिसके अनावेदिका के अधिकृत व्यक्ति होने का उल्लेख द्वितीय अनुबंध में है। अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि उक्त भूखण्ड बैंक में बंधक है। अर्थात् द्वितीय इकरारशुदा भूखण्ड के संबंध में भूमिस्वामी तथा ऋण अदायगी होने तक ऋण प्रदाता बैंक उसके संबंध में समस्त अधिकार प्राप्त है। परन्तु द्वितीय अनुबंध में उपरोक्त दोनों पक्षकार नहीं है और ना ही आवेदकगण ने वर्तमान प्रकरण में उन्हें पक्षकार बनाया है। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या मूल भूमिस्वामी व बैंक की सहमति के बगैर इकरारनामा निष्पादित हुआ है अथवा नहीं ? इसके अतिरिक्त दोनों ही पक्षों द्वारा शेष राशि के संबंध में अलग-अलग कथन किये गये हैं। आवेदकगण द्वारा प्रदत्त रूपये 5,00,000/- का चेक अनादरित होने के संबंध में भी अनावेदिका ने दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया है। परन्तु आवेदकगण ने अनावेदिका द्वारा पूर्व प्रदत्त चेक का दुरुपयोग करने का लेख किया है। साथ ही अनावेदिका द्वारा रूपये 5,00,000/- नगद वापस किये जाने के संबंध में कॉल रिकार्डिंग्स का भी उल्लेख किया गया है,, जिसे आवेदकगण ने अस्वीकार किया है। इस प्रकार वर्तमान शिकायत के निराकरण हेतु उपरोक्त उल्लेखित विवादित तथ्यों के संबंध में निष्कर्ष पर पहुँचना आवश्यक है। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन संक्षिप्त विचारण कर शिकायतों का निराकरण किया जाता है। परन्तु वर्तमान वाद विषय प्रमोटर व आबंटिती से संबंधित होने के बावजूद भी उपरोक्त उल्लेखित संव्यवहारों के कारण जटिल हो गया है, जिसका निराकरण विस्तृत साक्ष्य व प्रतिपरीक्षण उपरांत ही संभव है। अर्थात् उक्त वाद का निराकरण व्यवहार वाद के रूप में सुनवाई पश्चात् ही संभव प्रतीत होता है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं है। अतः आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत के वाद विषय का निराकरण व्यवहार वाद के माध्यम से संभव होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति करने के हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष