



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01464

— समक्ष —

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

श्री आदित्य श्रीवास्तव, पिता—श्री अखिलेश श्रीवास्तव,
निवासी—531, ब्लॉक—8, जूही तालपुरी इंटरनेशनल कॉलोनी,
फेस—बी, सेक्टर—10, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

श्री आनंद सिंघानिया, संचालक—अविनाश बिल्डर्स,
निवासी—अविनाश डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री डी.आर. अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, सेजबहार, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA071218000866

आदेश

(दिनांक—13 / 12 / 2021)

आवेदक श्री आदित्य श्रीवास्तव, पिता—श्री अखिलेश श्रीवास्तव, निवासी—531, ब्लॉक—8, जूही तालपुरी इंटरनेशनल कॉलोनी, फेस—बी, सेक्टर—10, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 अनावेदक द्वारा रायपुर नगर और राज्य के अन्य स्थानों पर भूमि, बंगले, मकान तथा दुकानों का निर्माण कराकर विक्रय किया जाता है, जिसमें से एक प्रोजेक्ट अविनाश स्मार्ट सिटी, सेजबहार, रायपुर में भी स्थित है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा इकाईयों के विक्रय हेतु ब्रोशर और समाचार पत्रों के माध्यम से व्यापक प्रचार—प्रसार भी किया जाता रहा है। उक्त प्रचार और प्रसार से प्रभावित होकर आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में 1500 वर्गफीट ईस्ट फेसिंग, कार्नर, गार्डन फेसिंग तथा मेन गेट तथा मंदिर के समीप भूखण्ड क्रमांक—ए—54 को रूपये 1250

रूपये प्रति वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 31.03.2021 को बुक किया गया। बुकिंग अनुसार विवादित भूखण्ड की कुल राशि रूपये 22,81,900/- में सौदा हुआ था, जिसमें प्रीमियम लोकेशन चार्ज 10 प्रतिशत और अन्य चार्जस सम्मिलित है। इसके एवज में आवेदक ने चेक के माध्यम से अनावेदक के खाते में रूपये 2,00,000/- का एडवांस भुगतान कर बुकिंग की तथा आवेदक बुकिंग की शेष शर्तों का पालन करने हेतु हमेशा तत्पर है। किन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 22.03.2021 को आवेदक को अचानक यह सूचना दी गई कि आपके भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है। अनावेदक ने आवेदक को अन्य भूखण्ड का चुनाव करने हेतु ही अपने कर्मचारी के माध्यम से सूचित किया। परन्तु अनावेदक द्वारा दिखाये गये दूसरे भूखण्ड आवेदक को पसंद नहीं आया। आवेदक के अनुसार विक्रय संविदा के दायित्वों को पूर्ण करने हेतु अनावेदक जिम्मेदार है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने आवेदक द्वारा बुक किये गये भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया। उक्त बुकिंग के कारण आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि भी उसके उपयोग हेतु अनुपलब्ध थी, जिसके कारण उसे अन्य अच्छे प्रोजेक्ट्स में विक्रय की जा रही सस्ते व अच्छे भूखण्डों को छोड़ना पड़ा और मानसिक, आर्थिक व शारीरिक क्षति भी उठानी पड़ी। अतः आवेदक ने अनावेदक को संविदा का पालन करने हेतु निर्देशित करने अथवा बुकिंग हेतु भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने 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 बाबत् 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक व अनोदक के मध्य विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है और ना ही आवेदक ने विवादित बुकिंग के एवज में किसी राशि का भुगतान किया है। आवेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये प्रस्तुत वर्तमान शिकायत को अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में बताया है कि आवेदक द्वारा तथ्यों को गलत तरीके से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसे आवेदक द्वारा प्रदत्त चेक दिनांक 09.04.2021 को प्राप्त हुआ है, जिसकी सूचना अनावेदक द्वारा आवेदक को दी जा चुकी है। अनावेदक ने विवादित भूखण्ड विक्रय हेतु उपलब्ध नहीं होने के कारण दिनांक 22.05.2021 को आवेदक का चेक वापस करने के उद्देश्य से उसके डाक के पते की जानकारी प्रदान करने का भी आग्रह किया। परन्तु आवेदक ने अपना पता देने से इंकार कर दिया तथा पते के

संबंध में सही जानकारी प्रदान नहीं की है। आवेदक द्वारा अहस्ताक्षरित बुकिंग फार्म में भी गलत पता उल्लेखित किया गया है। अनावेदक ने आगे लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा जारी उपरोक्त उल्लेखित चेक क्रमांक – 170201 बुकिंग के शर्तों के अनुसार निर्धारित राशि से कम राशि का है। इस प्रकार आवेदक ने बुकिंग की शर्तों का पालन नहीं किया। आवेदक ने प्रारंभ से ही मूल्य के संबंध में लगातार बातचीत करते हुये बुकिंग मूल्य का भुगतान नहीं किया। अनावेदक के अनुसार विवादित ऑफर केवल दिनांक 31.03.2021 को ही लागू होने की सूचना आवेदक को दिये जाने के बावजूद भी आवेदक द्वारा बुकिंग की पुष्टि नहीं की है। आवेदक ने उक्त चेक भी दिनांक 09.04.2021 को सायं 6 बजे प्रदान किया; जबकि दिनांक 09.04.2021 को प्रशासन द्वारा रायपुर को कन्टेनमेंट जोन घोषित कर लॉकडाउन कर दिया था। उक्त कारण से दिनांक 09.04.2021 को अनावेदक के कार्यालय के कर्मचारियों को बुकिंग की जानकारी को मिलान कर चेक वापस करने का समय नहीं था। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने कभी भी बुकिंग की पुष्टि नहीं की। अनावेदक द्वारा आवेदक के चेक की राशि आहरित नहीं की गई तथा लॉकडाउन संबंधी प्रतिबंधनों में ढिलाई किये जाने पर उसने आवेदक को चेक वापस करने का भी प्रयास किया। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि यदि आवेदक 10 प्रतिशत बुकिंग राशि तथा बुकिंग की शर्तों अनुसार शेष राशि का भुगतान करता है, तो वह वर्तमान में भी बुकिंग फार्म में उल्लेखित मूल्य पर भूखण्ड क्रमांक-ए-54 की बुकिंग करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि वह अनिश्चित अवधि तक उपरोक्त उल्लेखित विवादित भूखण्ड के विक्रय को रोक नहीं सकता। परन्तु आवेदक के लिये अनावेदक दो माह तक उपरोक्तानुसार पुष्टि का इंतजार करने हेतु तैयार है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने व 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
 5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने उसके प्रोजेक्ट “अविनाश स्मार्ट सिटी” में भूखण्ड

क्रमांक-ए-54, कुल मूल्य 22,81,900/- की बुकिंग हेतु रूपये 2,00,000/- चेक दिनांक 31.03.2021 प्राप्त करने के बावजूद भी उपरोक्त भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया तथा दिनांक 22.05.2021 को आवेदक को इस संबंध में दूरभाष के माध्यम से सूचना देते हुये अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव दिया गया। आवेदक को कोई अन्य भूखण्ड पसंद नहीं आने के कारण आवेदक ने अनावेदक के उक्त तथ्य को विक्रय संविदा का उल्लंघन बताते हुये विवादित भूखण्ड दिलाये जाने अथवा बुकिंग राशि मय ब्याज दिलाये जाने का आग्रह किया है। परन्तु अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने बुकिंग फार्म की शर्तों अनुरूप निर्धारित दिनांक 31.03.2021 को तयशुदा 10 प्रतिशत अग्रिम राशि का भुगतान नहीं किया और ना ही आवेदक ने कभी भी बुकिंग की पुष्टि की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रायपुर जिले में लॉकडाउन घोषित होने की तिथि 09.04.2021 को उपरोक्त चेक प्रदान किया और लॉकडाउन संबंधी प्रतिबंधों में जिला प्रशासन द्वारा रियायत दिये जाने पर बुकिंग संबंधी जानकारी का मिलान कर अनावेदक द्वारा उक्त भूखण्ड विक्रय हेतु अनुपलब्ध होने की सूचना दिनांक 22.05.2021 को आवेदक को प्रदान करते हुये चेक वापस करने का प्रयास किया। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा अपना पता नहीं बताये जाने के कारण/सही पता उपलब्ध नहीं कराने के कारण वह चेक वापस नहीं कर पाया है; जबकि अनावेदक द्वारा चेक की राशि को आहरित नहीं किया गया है।

उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत बुकिंग फार्म की छायाप्रति में अनावेदक का हस्ताक्षर व सील नहीं है और इस तथ्य की पुष्टि होती है कि अनावेदक ने चेक की राशि को आहरित नहीं किया है। अर्थात् आवेदक व अनावेदक के मध्य प्रमोटर व आबंटिती के रूप में कोई संव्यवहार स्थापित नहीं हो पाया था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उपरोक्त संव्यवहार केवल प्रस्तावित था। साथ ही यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदक को चेक वापस करने हेतु अपने कर्मचारी के माध्यम से सूचित भी किया है, जिसे आवेदक ने भी स्वीकार किया है। रियल एस्टेट सेक्टर में आबंटिती और प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। किन्तु उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक व अनावेदक के मध्य आबंटिती व प्रमोटर के रूप में प्रस्तावित संव्यवहार की पुष्टि/स्थापना नहीं हुई है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक को राशि वापस करने अथवा आवेदक द्वारा बुकिंग फार्म की शर्तों का अनुपालन कर नियमानुसार भुगतान करने पर दो माह

तक विवादित भूखण्ड आवेदक के पक्ष में रोकने का भी अभिकथन किया है। चूँकि वर्तमान में उभय पक्षों के मध्य कोई संव्यवहार पूर्ण/प्रारंभ नहीं हुआ है; अतः ऐसी परिस्थिति में भविष्य में होने वाले प्रमोटर व आबंटिती संबंधी संव्यवहार के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन 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 का 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