



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01480

— समक्ष —

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

श्री गोपाल छाबरिया, पिता—श्री मनोहर लाल छाबरिया,
निवासी—फ्लैट नं.—103, डी.एम. वाटिका,
खमतराई, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

जी. के. कॉलोनाईजर एण्ड बिल्डर्स लिमि.,
द्वारा—श्री अभिषेक अटलानी (डायरेक्टर)
निवासी—अशोका मिलेनियम, रिंग रोड,
न्यू राजेन्द्र नगर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता आवेदक।
- (2) श्री निर्भय गुप्ता, अधिवक्ता अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“जीके रोमान्सक्यू”, लाभांडी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—22 / 12 / 2021)

आवेदक श्री गोपाल छाबरिया, पिता—श्री मनोहर लाल छाबरिया, निवासी—फ्लैट नं.—103, डी.एम. वाटिका, खमतराई, 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 “जी के रोमान्सक्यू” लाभांडी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—डी—801, को कुल राशि रूपये 74,11,600/- को क्रय करने हेतु दिनांक 04.03.2014 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उसने विवादित फ्लैट के अन्य क्रेतागण के साथ फ्लैट को क्रय करने हेतु आपसी सहमति से इकरारनामा दिनांक 04.04.2015 निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार विवादित फ्लैट की बुकिंग राशि रूपये 50,18,100/- का भुगतान बुकिंग के समय किया गया था तथा शेष राशि रूपये 23,93,500/- का भुगतान निर्माण चरण पर आधारित था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 30.09.2015 तक आधिपत्य सौंपना था तथा विलंब की

स्थिति में 12 प्रतिशत ब्याज का भुगतान भी करना था। आवेदक ने अक्टूबर, 2015 में अनावेदक को रूपये 3,00,000/- का भी भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा फ्लैट के निर्माण के संबंध में कोई जानकारी नहीं दिये जाने के कारण उसने शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री के समय करने का निर्णय आपसी सहमति से लिया। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण दिनांक 01.02.2017 व 31.09.2019 को पत्र भी प्रेषित किया है। उक्त पत्रों के संबंध में अनावेदक का कोई जवाब प्राप्त नहीं होने उपरांत स्थल निरीक्षण करने पर अनावेदक को ज्ञात हुआ कि अनावेदक ने रजिस्ट्री दिनांक 05.08.2015 के माध्यम से विवादित फ्लैट को श्री सूरज जोशी, पिता-श्री संभुनाथ जोशी को विक्रय कर दिया है, जिसे फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। इसके उपरांत अनावेदक से संपर्क किये जाने हेतु किये गये प्रयास विफल होने पर आवेदक ने पुलिस थाने में भी अनावेदक के विरुद्ध शिकायत दर्ज कराई। आवेदक ने विवादित संव्यवहार के संबंध में अधिनियम की धारा-18 तथा अनावेदक के साथ निष्पादित अनुबंध की कंडिका-14 का उल्लेख करते हुये अनावेदक को मय ब्याज राशि वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 व 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 आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट क्रमांक-डी-801 को क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 04.04.2014 निष्पादित कर रूपये 50,18,100/- का बुकिंग राशि के रूप में भुगतान किया है तथा इसके उपरांत वर्ष 2015 में रूपये 3,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदक को सौदे अनुसार निर्धारित समयावधि में शेष राशि रूपये 20,93,500/- का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने उक्त राशि का भुगतान नहीं किया है और वर्तमान में उपरोक्त तथ्य को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को शेष राशि का भुगतान निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान अनुसूची के अनुसार करना था। आवेदक द्वारा अनुबंध की उक्त शर्त का पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को विवादित फ्लैट को अन्य क्रेता को विक्रय करना पड़ा है। अनावेदक ने यह विक्रय आवेदक की रुचि नहीं होने के संबंध में संतुष्ट होने उपरांत किया है। अनावेदक ने राशि भुगतान के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का भी उल्लेख किया है।

अनावेदक ने अन्य व्यक्ति के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का अधिकार होने का उल्लेख करते हुये इस संबंध में अनुबंध की कंडिका-12 में उल्लेखित होने का कथन किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा भुगतान की गई मूल राशि छह माह के भीतर वापस करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने अनुबंध के प्रावधानों का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसने आवेदक को रुपये 10,00,000/- का भुगतान भी किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित सौदे हेतु राशि का भुगतान क्रेता श्री राजेश वलेछा तथा क्रेता श्री अमित कुमार वलेछा ने ही किया है। अतः अनावेदक ने विवादित सौदे में उपरोक्त उल्लेखित पक्षकारों को ही उत्तरदायी होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सारहीन बताते हुये अस्वीकार किये जाने 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 तथा उभय पक्षों 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 विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक के साथ-साथ श्री राजेश वालेछा तथा श्री अमित कुमार वालेछा के साथ विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-डी-801 को कुल राशि रुपये 74,11,600/- में विक्रय करने हेतु दिनांक 04.03.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। यह भी स्थापित तथ्य है कि आवेदक के अतिरिक्त उपरोक्त उल्लेखित अन्य दो क्रेताओं द्वारा फ्लैट को क्रय करने तथा राशि के भुगतान के संबंध में दिनांक 04.04.2015 को आपसी सहमति पत्र भी निष्पादित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि बुकिंग के समय आवेदक व अन्य क्रेताओं ने रुपये 50,18,100/- का भुगतान किया है तथा इसके उपरांत रुपये 3,00,000/- का भी किश्तों में वर्ष 2015 में भुगतान किया है। अर्थात् सौदे पेटे में भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 20,93,500/- है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा निर्माण के संबंध में कोई सूचना प्रदाय नहीं किये जाने के कारण उसके द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। साथ ही आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक को उक्त संबंध में वर्ष 2017 व वर्ष 2019 में पत्र के माध्यम से सूचित किये जाने उपरांत भी कोई जानकारी प्रदान नहीं किये जाने के कारण फ्लैट का

भौतिक निरीक्षण करने पर उसे व अन्य क्रेताओं को यह जानकारी हुई है कि अनावेदक ने वर्ष 2015 में श्री सूरज जोशी को उक्त फ्लैट विक्रय कर दिया है। जबकि अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण और यह स्पष्ट हो जाने उपरांत कि आवेदक व अन्य क्रेताओं की फ्लैट को क्रय करने में कोई रुचि नहीं है, उसने विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय किया है। साथ ही अनावेदक ने अपने जवाब में क्रमशः दिनांक 05.07.2021 व दिनांक 25.07.2021 को विवादित इकरारनामा से संबंधित पक्षकार क्रमांक-1 व 2 को अर्थात् श्री राजेश कुमार वालेचा तथा श्री अमित कुमार वालेचा को राशि रुपये पांच-पांच लाख अर्थात् कुल रुपये दस लाख वापस करने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि अन्य पक्षकारों से हुये समझौते अनुसार व शेष राशि छह माह में वापस करेगा। अनावेदक ने अपने जवाब में सौदे के एवज में केवल उपरोक्त उल्लेखित क्रेताओं से ही राशि प्राप्त होने व आवेदक से कोई राशि प्राप्त नहीं होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने उपरोक्तानुसार उल्लेखित कोई भी राशि वापस प्राप्त होने से इंकार करते हुये मय ब्याज पूरी राशि वापस दिलाये जाने का लेख किया है।

उभय पक्षों के अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये वर्तमान प्रकरण की पोषणीयता के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। दस्तावेजों के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि सौदे हेतु इकरारनामा आवेदक के साथ-साथ अन्य दो क्रेताओं – श्री राजेश कुमार वालेचा तथा श्री अमित कुमार वालेचा द्वारा निष्पादित किया गया है। इसी प्रकार बुकिंग के समय भुगतान की गई राशि रुपये 50,18,100/- का भी भुगतान आवेदक व उक्त दो क्रेताओं द्वारा किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने उक्त दो क्रेताओं से राशि प्राप्त होने का लेख किया है और उपरोक्तानुसार क्रेताओं से समझौता हो जाने का उल्लेख भी किया है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट की छायाप्रति के अवलोकन से प्रथम दृष्टया यह दर्शित होता है कि अनावेदक के खाते से दिनांक 25.10.2021 को श्री अमित कुमार वालेचा के खाते में रुपये 5,00,000/- हस्तांतरित हुये हैं। अर्थात् यह संभावित है कि अनावेदक के कथनानुसार उसने विवादित सौदे के संबंध में अन्य दो क्रेताओं से भी कोई समझौता किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने विवादित फ्लैट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 05.08.2015 के माध्यम से अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। आवेदक द्वारा रुपये 3,00,000/- भुगतान के संबंध में जारी की गई रसीदें भी श्री राजेश कुमार वालेचा के नाम पर प्रदान की गई है। परन्तु वर्तमान वाद केवल आवेदक ने प्रस्तुत किया है। वर्तमान वाद के उचित निराकरण हेतु यह ज्ञात करना आवश्यक है कि आवेदक ने सौदे हेतु कितनी राशि का भुगतान किया है ? क्या आवेदक के अतिरिक्त अन्य दो क्रेताओं की जानकारी में आवेदक ने वर्तमान वाद

प्रस्तुत किया है ? क्या अन्य दो क्रेताओं व अनावेदक के मध्य कोई समझौता हुआ है ? परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से उक्त प्रश्नों के संबंध में कोई निश्चयात्मक जानकारी प्राप्त नहीं होती है। प्रकरण से संबंधित तथ्यों के प्रथम दृष्टया अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि उक्त प्रश्नों के संबंध में विस्तृत साक्ष्य प्राप्त करना आवश्यक है। परन्तु इस प्राधिकरण द्वारा केवल संक्षिप्त विचारण के माध्यम से प्राप्त शिकायतों का निराकरण किया जाता है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान प्रकरण से संबंधित वाद विषय के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण उक्त विषय का निराकरण संक्षिप्त विचारण के माध्यम से संभव प्रतीत नहीं होता है। अर्थात् वर्तमान वाद; व्यवहार वाद की श्रेणी का वाद होने के कारण अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान वाद व्यवहार वाद की श्रेणी का वाद होने के कारण अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति 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