



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01494

— 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

पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री शैलेश वर्मा,  
निवासी—पार्थिवी पेसेफिक, जी.ई.रोड,  
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

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

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—12/01/2021)

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 “पार्थिवी प्रोविन्स” सरोना, रायपुर में क्रमशः दो मकान, मकान क्रमांक—04 एवं 05, 3बी.एच.के. डूप्लेक्स, सुपर बिल्टअप एरिया 1350 वर्गफीट को विक्रय प्रतिफल रूपये 88,65,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 30.09.2015 को बार्टर अनुबंध निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा दोनों मकान का आधिपत्य अगस्त, 2017 तक सौंपना था। इसके एवज में

आवेदक को दैनिक भास्कर समाचार पत्र के माध्यम से छत्तीसगढ़ के सभी संस्करणों में रूपये 1,25,00,000/- का विज्ञापन अनावेदक द्वारा दिये गये शेड्यूल अनुसार अक्टूबर, 2016 तक प्रकाशित करना था। आवेदक, बार्टर अनुबंध अनुसार विज्ञापन का प्रकाशन कर चुका है; परन्तु उसे आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक ने आगे बताया है कि उक्त दोनों मकानों के आधिपत्य सौंपने की मांग किये जाने पर अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 03.05.2017 के माध्यम से लिखित में आश्वासन दिया गया कि दोनों मकानों का आधिपत्य एक वर्ष के भीतर प्रदान कर दिया जावेगा। परन्तु उपरोक्त पत्र के अनुसार अनावेदक द्वारा निर्धारित समय में दोनों मकानों का आधिपत्य नहीं सौंपा गया। इसके पश्चात् अनावेदक ने पुनः पत्र दिनांक 17.10.2020 के माध्यम से दोनों मकानों का आधिपत्य मार्च, 2021 तक प्रदान करने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक दोनों मकानों का आधिपत्य नहीं सौंपा है। अतः आवेदक ने दोनों मकानों का रजिस्ट्री बैनामा शीघ्र आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्रकाशन की राशि रूपये 1,25,00,000/- पर अक्टूबर, 2017 से ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने दोनों मकान 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 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 जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत उनके द्वारा निष्पादित बार्टर अनुबंध दिनांक 30.09.2015 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 कोई करार नहीं हुआ है। अनावेदक के अनुसार बार्टर अनुबंध व्यवसायिक वस्तु विनिमय समझौता है। अनावेदक ने आवेदक के साथ निष्पादित बार्टर अनुबंध को व्यवसायिक संव्यवहार बताते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक व उसके मध्य प्रमोटर तथा आबंटिती संव्यवहार संबंधी नहीं है। अनुबंध की कंडिका-8.7 एवं 8.9 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। अनावेदक ने आवेदक को मध्यस्थम् संबंधी प्रावधानों अनुसार विवाद सुलझाने हेतु मौखिक सूचना प्रेषित करने का लेख किया है। अनावेदक ने लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण देशभर में

लॉकडाउन होने की वजह से अपरिहार्य कारणों से आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है, जिसके कारण पत्र दिनांक 18.09.2021 के माध्यम से आवेदक को दिनांक 31.03.2021 तक आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक ने सूचित किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक उपभोक्ता नहीं है तथा विवादित बार्टर अनुबंध, बाजार की एक व्यवस्था है, जिसके अंतर्गत वस्तु का अदान-प्रदान हुआ है। उक्त संबंध में उत्पन्न विवादित का निराकरण माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से संभव है। इसलिये आवेदक माननीय प्राधिकरण के माध्यम से कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को पोषणीय नहीं नहीं होने के कारण 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 "पार्थिवी प्रोविन्स" सरोना, रायपुर में दोनों मकानों क्रमशः 04 तथा 05 को कुल राशि रुपये 1,25,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 30.09.2015 को बार्टर अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनुबंध अनुसार अनावेदक को 16 माह के भीतर अर्थात् अक्टूबर, 2016 तक विवादित मकानों 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 88,65,000/- के विज्ञापन प्रकाशित करने थे। इसके अतिरिक्त आवेदक के शिकायत पत्र अनुसार उसके द्वारा बार्टर अनुबंध अनुसार विज्ञापन प्रकाशित किये जाने उपरांत अनावेदक ने मकान का आधिपत्य निर्धारित समयावधि 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 अपने जवाब में 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, अनावेदक का उपभोक्ता नहीं है। अतः वर्तमान शिकायत को गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व उक्त संबंध में निर्णय लिया जाना 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 दो मकानों का सौदा किया है। अर्थात् आवेदक ने एक सेवा के बदले अनावेदक से मकानों व नगद राशि प्राप्त करने का सौदा किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य निष्पादित उक्त अनुबंध को केवल मकान क्रय करने के उद्देश्य से 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 बार्टर अनुबंध के अध्ययन से वर्तमान संव्यवहार पूर्ण रूप से आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न संव्यवहार प्रतीत नहीं होता है। 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 व्यवसायिक संव्यवहार है, जिसका निराकरण अधिनियम के प्रावधानों अनुसार छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। बार्टर अनुबंध के अध्ययन से उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न संविदा की शर्तों के उल्लंघन संबंधी उत्पन्न विवाद व्यवहार वाद प्रतीत होता है, जिसके निराकरण का क्षेत्राधिकार माननीय व्यवहार न्यायालय का 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