



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01520

— समक्ष —

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

श्री अविनाश पाण्डेय, पिता—श्री सी.बी. पाण्डेय,
निवासी—बी-189, पैलेस आरजेड, फेस-5,
कोलार रोड, भोपाल (म.प्र.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री संजय बघेल,
निवासी—पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स,
तृतीय तल, जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सौरभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—11/03/2022)

आवेदक श्री अविनाश पाण्डेय, पिता—श्री सी.बी. पाण्डेय, निवासी—बी-189, पैलेस आरजेड, फेस-5, कोलार रोड, भोपाल (म.प्र.) 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, ग्राम—सरोना, रायपुर में ब्रोशर के आधार पर मकान क्रमांक—पी.पी-14, सुपर बिल्टअप एरिया 1624 को समस्त शुल्कों सहित कुल रूपये 25,58,400/-में क्रय करने हेतु दिनांक 13.12.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को 18 माह की अवधि के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त अवधि में आधिपत्य प्रदान नहीं करते हुये इकरारनामा का उल्लंघन किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा संपूर्ण भुगतान किये जाने पर रूपये 1,00,000/- का लाभ दिये

जाने की बात कहीं गई थी, जिसके तहत आवेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक को कर दिया था। परन्तु आवेदक को उपरोक्तानुसार कोई लाभ प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने आगे बताया है कि उसे इकरारनामा अनुसार समस्त शुल्कों सहित किश्तों में रूपये 27,97,120/- का भुगतान करना था। आवेदक द्वारा किश्तों में दिनांक 26.11.2010 से 20.04.2011 तक अनावेदक को रूपये 25,50,000/- का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक ने इकरारनामा की कंडिका-16 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसे आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार मकान निर्माण कार्य में किये गये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की मांग की गई है। आवेदक ने विवादित मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा अनावेदक द्वारा इकरारनामा की कंडिका-16 अनुसार आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हेतु समुचित क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने बैंक ऋण के ब्याज की राशि के संबंध में क्षतिपूर्ति 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-पी.पी.14 के संबंध में आवेदक के साथ प्रथम अनुबंध दिनांक 13.12.2010 को निष्पादित किया गया था। अनुबंध की कंडिका-33 अनुसार उभय पक्षों के मध्य विवाद का निराकरण सर्वप्रथम मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के अनुसार किया जाना है। उक्त अनुबंध भू-संपदा (विनियमन औ विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व ही निष्पादित हो गया था। इसलिये अनुबंध अनुसार मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 अंतर्गत ही विवाद का निराकरण विधिसम्मत है। अनावेदक ने आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद के निराकरण हेतु आवेदक को मौखिक सूचना भी दी है। अतः उपरोक्त तथ्य के आलोक में अनावेदक ने आवेदक के आवेदन के पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य जून, 2013 में प्रदान किया जा चुका है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा योग क्लास हेतु मकान को वर्ष 2015-16 में अन्य व्यक्ति को किराये पर दिया जा चुका है। अनावेदक के अनुसार तत्कालीन समय अर्थात्

रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व से ही विवादित मकान में योग कक्षायें चल रही है। अतः अनावेदक ने उक्त विवाद के संबंध में माननीय प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि दिनांक 15.12.2010 को विवादित मकान का विक्रय विलेख निष्पादित हो चुका है। अनावेदक के अनुसार जून, 2013 में मकान पूर्ण होने पश्चात् आवेदक से बकाया रकम की मांग किये जाने के बावजूद भी आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 2,47,120/- का भुगतान करने से बचने का प्रयास किया जाता रहा है। अनावेदक के अनुसार यदि आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होता, तो वह विगत 10 वर्षों में मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु लिखित आधारों पर अनावेदक से संपर्क करने का प्रयास करता। किन्तु आवेदक ने उक्तानुसार कोई कार्यवाही नहीं की है, जिससे यह पुष्टि होती है कि आवेदक को पूर्व में ही मकान का आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा जान-बूझकर विगत 10 वर्षों में मकान का निरीक्षण नहीं किया गया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा विगत 10 वर्षों तक संपर्क नहीं किये जाने के संबंध में यह भी उल्लेख किया है कि यह विधि का सिद्धांत है कि जो व्यक्ति अपने अधिकारों के प्रति सजग नहीं है, वह राहत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने आवेदक को किसी क्षतिपूर्ति व अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये तथा शेष राशि का भुगतान नहीं करते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष मिथ्या शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने तथा अनावेदक को शेष राशि ब्याज सहित भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. 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 और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके 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 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 आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" में मकान क्रमांक-पी.पी.14 को राशि रूपये 27,97,120/- में क्रय करने हेतु अनावेदक के साथ दिनांक 13.12.2010

को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने उक्तानुसार सौदे के विरुद्ध दिनांक 20.04.2011 तक रुपये 25,50,000/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप 18 माह में मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। जबकि अनावेदक के अनुसार आवेदक को जून, 2013 में मकान का आधिपत्य सौंपा जा चुका है और आवेदक द्वारा विवादित मकान को किराये पर योग कक्षाओं हेतु उपलब्ध कराया गया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह भी उल्लेख किया है कि इकरारनामा की शर्तों अनुसार विवाद का निराकरण मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों अंतर्गत होना चाहिये। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि विवादित इकरारनामा रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व निष्पादित होने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्तियों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने मध्यस्थम के माध्यम से विवाद के निराकरण का उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन वाद विषय प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद की श्रेणी में आता है। ऐसे विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः उक्त संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने अनुबंध का निष्पादन रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व होने का उल्लेख करते हुये शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे बताया है। परन्तु यदि कोई अनुबंध प्रमोटर व आबंटिती के मध्य रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व निष्पादित हुआ है और यदि दोनों में से किसी भी पक्ष द्वारा अनुबंध की शर्तों का आज दिनांक तक पालन नहीं किया गया हो तथा उक्त उल्लंघन रेरा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन से संबंधित हो; तो ऐसे प्रकरणों में शिकायत को केवल इस आधार पर अस्वीकार करना कि अनुबंध का निष्पादन अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व हुआ है, न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अनावेदक की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने अप्रैल, 2021 तक 25,50,000/- का भुगतान करने के बावजूद भी अनावेदक के साथ रजिस्ट्री निष्पादित करने व आधिपत्य सौंपने हेतु कोई सारवान लिखित पत्राचार प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा केवल दिनांक 30.06.2016 एवं 07.07.2016 को ई-मेल आई.डी.

"shailesh.parthivi@gmail.com" पर प्रेषित ई-मेल्स की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। यदि अनावेदक द्वारा आवेदक को मकान का आधिपत्य सौंपने व रजिस्ट्री निष्पादित करने में जान-बूझकर विलंब किया जा रहा था, तो आवेदक ने विगत 10 वर्षों में अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की ? आवेदक ने छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष भी सितम्बर, 2021 में शिकायत प्रस्तुत की है। अतः वर्तमान शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण करने के पूर्व यह जानना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा इतने लंबे समय तक कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई ? परन्तु आवेदक ने उक्त संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा 10 वर्ष के विलंब उपरांत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन साक्ष्य अभाव में स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन साक्ष्य के अभाव में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 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