



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01549

— समक्ष —

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

श्री श्रीकांत सोनी, पिता—श्री रामप्रकाश सोनी,  
निवासी—कोटमीसोनार, तहसील—अकलतरा,  
जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

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

..... अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000762

आदेश

(दिनांक—07 / 02 / 2022)

आवेदक श्री श्रीकांत सोनी, पिता—श्री रामप्रकाश सोनी, निवासी—कोटमीसोनार, तहसील—अकलतरा, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार कॉलोनी” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में 2बी.एच.के मकान क्रमांक—डी—20, भूखण्ड क्षेत्रफल 1034 वर्गफीट को रूपये 25,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 11.12.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक के अनुसार उसने इकरारनामा निष्पादन के पूर्व अग्रिम राशि के रूप में रूपये 5,00,000/- का भुगतान भी अनावेदिका को किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि शेष राशि का भुगतान इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची के अनुसार किया जाना था तथा अनावेदिका को मकान का निर्माण व आधिपत्य

सौंपने की कार्यवाही इकरारनामा दिनाँक से 10 माह के भीतर करनी थी। आवेदक ने विवादित सौद हेतु रूपये 12,40,000/- का ऋण भी बैंक के माध्यम से प्राप्त किया। अनावेदिका को रूपये 10,47,400/- का भुगतान करने उपरांत दिनाँक 04.01.2016 को विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित हो चुकी है। इस प्रकार आवेदक ने पूर्व भुगतान की गई राशि तथा रजिस्ट्री शुल्क की राशि सहित अनावेदिका को कुल राशि रूपये 17,40,000/- का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदिका ने आज दिनाँक तक विवादित भूखण्ड को चिन्हांकित करते हुये आवेदक को आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया है और ना ही विवादित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य प्रारंभ किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदिका द्वारा निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने मकान निर्माण के पेटे में भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 7,00,000/- वापस करने की मांग अनावेदिका से की थी। इसके उपरांत आवेदक ने छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग में प्रकरण क्रमांक-सी.जी/18/36, दिनाँक 27.04.2019 के माध्यम से भी अनावेदिका से उपरोक्त राशि, रजिस्ट्री शुल्क, ऋण प्राप्त करने के संबंध में व्यय की गई राशि वापस करने की मांग की। उक्त प्रकरण के संस्थित होने उपरांत दिनाँक 04.10.2019 को अनावेदिका द्वारा आवेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित करते हुये रूपये 7,00,000/- वापस करने का समझौता किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने उपरोक्त अनुबंध अनुसार रूपये 7,00,000/- वापस कर दिये हैं। किन्तु विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने संबंधी मूल इकरारनामा अभी भी वैध है, जिसका दुरुपयोग अनावेदिका द्वारा किये जाने की आशंका है। अनावेदिका द्वारा मकाननिर्माण नहीं किये जाने के कारण आवेदक को ऋण की किश्तों के रूप में आर्थिक क्षति भी हो रही है। इसलिये आवेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग में प्रस्तुत पूर्व उल्लेखित शिकायत को वापस लेते हुये अनावेदिका के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने इकरारनामा दिनाँक 11.12.2015 को शून्य घोषित करने, अनावेदिका को विवादित भूखण्ड चिन्हांकित कर आधिपत्य पत्र प्रदान करने हेतु निर्देशित करने तथा वाद व्यय व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सारहीन व मिथ्या होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक द्वारा विवादित बुकिंग को निरस्त करने हेतु राशि वापस करने उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो कॉस्ट अधिरोपित करते हुये अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदिका ने अपने जवाब में बताया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत व्यवहारवाद की श्रेणी में आती है, जिसके निराकरण हेतु वृहद साक्ष्य तथा प्रतिपरीक्षण की आवश्यकता है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक उपभोक्ता नहीं है। अनावेदिका ने आगे बताया है कि आवेदक ने इकरारनामा दिनांक से उसके साथ धोखाधड़ी करते हुये बुकिंग राशि का चेक स्वयं के पास रखा है। अनावेदिका ने इसी शर्त पर आवेदक को रुपये 7,00,000/- का चेक प्रदान किया था कि वह विवादित भूखण्ड को बैंक से बंधक मुक्त कराने पश्चात् अनावेदिका के नाम पर हस्तांतरित कर देगा। परन्तु आवेदक ने उपरोक्तानुसार कार्यवाही नहीं करते हुये उक्त चेक को अनादरित कराकर अनावेदिका के विरुद्ध दाण्डिक शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने उक्त तथ्य को माननीय प्राधिकरण से छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदिका द्वारा विवादित बुकिंग के निरस्तीकरण के एवज में आवेदक को रुपये 7,00,000/- का भुगतान करने उपरांत भी आवेदक ने विवादित रजिस्ट्री बैनामा निरस्त नहीं कराया है। अनावेदिका को कभी भी आवेदक से चेक क्रमांक-657881 के माध्यम से रुपये 4,50,000/- प्राप्त नहीं हुये हैं। अनावेदिका ने आगे बताया है कि आवेदक ने धोखाधड़ी कर चालाकी से उक्त चेक का उल्लेख इकरारनामा में कराया है। आवेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया गया है और ना ही मकान का आधिपत्य प्राप्त किया गया है। जबकि अनावेदिका के अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं ही विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री वापस उसके नाम पर नहीं की जा रही है। इसलिये अनावेदिका ने आवेदक के निर्देश पर विवादित मकान का निर्माण कार्य रोका हुआ है। आवेदक की सहमति उपरांत ही अनावेदिका ने राशि की कटौती कर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस कर दी है। अनावेदिका ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक ने निर्माण चरण के अनुरूप मय ब्याज राशि का भुगतान करने का आश्वासन देने उपरांत भी राशि का भुगतान नहीं किया है। चूंकि आवेदक ने रुपये 7,00,000/- प्राप्त कर बुकिंग निरस्त करा ली है, इसलिये विवादित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने की आवश्यकता नहीं है। आवेदक ने अनावेदिका को रुपये 17,40,000/- का भुगतान को प्रमाणित करने हेतु बैंक खाते संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा बुकिंग राशि रुपये 4,50,000/- तथा किसी निर्माण राशि का भुगतान नहीं करने के बावजूद भी अनावेदिका ने आवेदक के आश्वासन पर प्लिंथ लेवल तक का निर्माण कार्य किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक ने यह जानकारी होने पर कि माननीय छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण

आयोग द्वारा उसकी शिकायत को सारहीन होने के कारण अस्वीकार कर दिया जावेगा; उक्त प्रकरण को वापस लेकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। इस प्रकार अनावेदिका ने आवेदक के आवेदन को सारहीन, तथ्यों से परे बताते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। अनावेदिका ने आवेदक को विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री उसके नाम पर निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने तथा वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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, 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदिका के साथ उसके प्रोजेक्ट "दीप्ति विहार कॉलोनी" में भूखण्ड-सह - मकान क्रमांक-डी-20 को कुल राशि रूपये 25,00,000/- में क्रय करने का सौदा इकरारनामा दिनांक 11.12.2015 के माध्यम से किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि दिनांक 14.01.2016 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के नाम पर निष्पादित हो चुका है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों ने आपसी सहमति से इकरारनामा दिनांक 04.10.2019 निष्पादित किया है, जिसके उपरांत अनावेदिका ने आवेदक को रूपये 7,00,000/- का भुगतान किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत माननीय राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम में प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-सी.जी./18/36 को वापस लेने उपरांत प्रस्तुत की है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 11.12.2015 को शून्य घोषित करने, विवादित भूखण्ड को चिन्हाकित कर आधिपत्य पत्र प्रदान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने की मांग की है। अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये विवादित शिकायत की प्रकृति व्यवहारवाद की होने का उल्लेख करते हुये विस्तृत साक्ष्य व प्रतिपरीक्षण उपरांत ही शिकायत का निराकरण संभव होने का उल्लेख किया है। अनावेदिका ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को सारहीन तथा तथ्यों से परे बताते हुये लेख किया है कि उसने आवेदक की सहमति से विवादित सौदा निरस्त होने उपरांत बुकिंग राशि

की कटौती कर आवेदक को रूपये 7,00,000/- वापस किये हैं और उनके मध्य हुई सहमति अनुसार आवेदक को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा पुनः अनावेदिका के पक्ष में निष्पादित करना था, जो आवेदक ने नहीं किया है। उपरोक्तानुसार उल्लेख करते हुये अनावेदिका ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। उक्त संबंध में इकरारनामा दिनांक 11.12.2015 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में आवेदक द्वारा अग्रिम राशि के रूप में रूपये 50,000/- नगद तथा भारतीय स्टेट बैंक के चेक क्रमांक-675881 के माध्यम से रूपये 4,50,000/- का भुगतान उल्लेखित है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदिका ने उपरोक्त उल्लेखित रूपये 4,50,000/- का कोई चेक प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है। हाँलाकि उक्त राशि भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवेदक द्वारा अनावेदिका द्वारा प्रदत्त रसीद क्रमांक-304 दिनांक 11.12.2015 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदिका ने इकरारनामा में उक्त भुगतान के उल्लेख को भी आवेदक द्वारा चालाकी से कराये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदिका द्वारा राशि रूपये 4,50,000/- को उपरोक्त उल्लेखित चेक के माध्यम से प्राप्त किये जाने को निश्चयात्मक रूप से प्रमाणित करने के संबंध में अपने संबंधित बैंक खाते की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक ने उक्त इकरारनामा को शून्य घोषित करने की राहत प्राधिकरण से चाही है; परन्तु उक्त राहत प्रदान करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य दिनांक 04.10.2019 को भी इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इकरारनामा अनुसार उभय पक्षों के मध्य इकरारनामा के माध्यम से रूपये 7,00,000/- वापस करने का राजीनामा हुआ है। दोनों ही पक्षों द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि उपरोक्तानुसार राशि का आदान-प्रदान हो चुका है। किन्तु आवेदक ने उक्त राशि को मकान के पेटे में उसके द्वारा भुगतान की गई राशि बताते हुये अनावेदिका द्वारा वापस किये जाने का उल्लेख किया है। जबकि अनावेदिका ने उक्त राशि को बुकिंग निरस्त होने के कारण वापस की गई राशि बताते हुये आवेदक द्वारा सहमति देने उपरांत विवादित भूखण्ड को ऋणप्रदाता बैंक से बंधक मुक्त कराकर उसके नाम पर पुनः रजिस्ट्री नहीं करने का उल्लेख किया है। दोनों ही पक्षों द्वारा अपने उपरोक्त अभिकथनों के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। विवादित प्रकरण के निराकरण हेतु प्राधिकरण को उपरोक्त विवादित तथ्यों के संबंध में भी समाधानकारक निष्कर्ष पर पहुंचना आवश्यक है। किन्तु उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों के संबंध में निष्कर्ष पर

पहुंचने हेतु विस्तृत साक्ष्य प्राप्त करने की आवश्यकता है। जबकि प्राधिकरण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राप्त शिकायतों का संक्षिप्त विचारण (Summary Trials) के माध्यम से निराकरण किया जाता है। चूँकि संक्षिप्त विचारण के माध्यम से विस्तृत साक्ष्य प्राप्त करना अथवा प्रतिपरीक्षण करना संभव नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये वर्तमान शिकायत, व्यवहारवाद की श्रेणी का प्रकरण प्रतीत होता है, जिसका निराकरण माननीय सक्षम व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव 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 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 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