



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01642

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री वासुदेव बंजारे, पिता—श्री के.एल. बंजारे,
निवासी—एम/4 बी, मरौदा सेक्टर,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

एस. पी. डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा—भागीदार—श्री रंजीत साहनी,
निवासी—भू—तल, प्लॉट नं.—28/ई,
ईदगाह चौक, जुनवानी रोड, कोहका,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री प्रमोद तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

आदेश

(दिनांक—20 / 06 / 2022)

आवेदक श्री वासुदेव बंजारे, पिता—श्री के.एल. बंजारे, निवासी—एम/4 बी, मरौदा सेक्टर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट का हवाला देकर उसे एस.पी-21 प्लॉट नं.—14, क्षेत्रफल 1125 को रूपये 51,000/- का भुगतान प्राप्त कर दिनांक 28.09.2019 को बुक किया। आवेदक के अनुसार उसने मकान हेतु एल.आई.सी. हाउसिंग फाउनेंस लिमिटेड, रायपुर से दिनांक 10.07.2020 को रूपये 36,00,000/- ऋण स्वीकृत कराया है, जिसमें से रूपये 11,13,700/- का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक द्वारा कुल रूपये 19,64,700/- का भुगतान किये जाने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक मकान निर्माण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है, अथवा आवेदक ने रेरा अधिनियम अंतर्गत मकान का आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

आवेदक ने नोटिस दिनांक 06.10.2021 के अनुसार भूमि संबंधी दस्तावेज दिलाये जाने 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि वर्तमान शिकायत के निराकरण का अधिकार माननीय प्राधिकरण को नहीं है। अनावेदक ने यह लेख किया है कि वर्तमान वाद विषय-वस्तु व्यवहार वाद से संबंधित है। किन्तु आवेदक द्वारा व्यवहार वाद प्रस्तुत करने स्थान पर माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर शासन को कोर्ट फीस की क्षति कारित की है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक को छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट का हवाला देकर कोई बुकिंग नहीं कराई है। अनावेदक ने मार्केटिंग का कार्य करने का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसने अपनी परिचित श्रीमती नीलम श्रीवास्तव के मध्यस्थ की हैसियत से एस.पी. डेव्हलपर्स की ओर से आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-14 दिखाया, जो श्रीमती नीलम श्रीवास्तव के नाम से है। अनावेदक ने उक्त भूखण्ड पर मकान का निर्माण करने लिये बुकिंग के तौर पर आवेदक से रुपये 51,000/- प्राप्त किया गया तथा शेष राशि रुपये 24,30,000/- भूखण्ड की रजिस्ट्री के समय भुगतान योग्य होने के संबंध में आवेदक को अवगत कराया। किन्तु आवेदक ने अनावेदक के भूखण्ड दिखाने के महनताने व अन्य किसी मद में भी राशि का भुगतान नहीं किया। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक ने वास्तु के अनुसार बी-14 के स्थान पर डी-1 का सौदा कर रजिस्ट्री करनी चाही तथा क्रेता और विक्रेता दोनों के उक्त सौदे से सहमत होने उपरांत रजिस्ट्री निष्पादित की गई। अनावेदक ने भूखण्ड का मूल्य रुपये 24,30,000/- बताते हुये आवेदक से मकाने के पेटे में रुपये 19,64,700/- नहीं प्राप्त होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा राशि का भुगतान करने में टाल-मटोल की जाती रही है और आवेदक के घर जाकर राशि की मांग किये जाने पर आवेदक ने सतनामी समाज में फंसाने की धमकी दी। इसके उपरांत अनावेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से आवेदक को नोटिस प्रेषित किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा स्वेच्छा से लोन स्वीकृत कराने का लेख करते हुये ऋण की राशि में से रुपये 11,13,700/- प्राप्त होने से इंकार किया है। अनावेदक ने विशेष कथन किया है कि अनावेदक फर्म शासकीय लाईसेंस प्राप्त कर मकान निर्माण का कार्य करती है। अनावेदक ने अपने कथन में आगे बताया है कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा दिखाये गये भूखण्ड क्रमांक-डी-1 से संतुष्ट होने पर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 16.10.2020 के माध्यम से

विवादित भूखण्ड को क्रय किया है। आवेदक ने स्वयं उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु अनावेदक से संपर्क किया और निर्माण के संबंध में घोषणा पत्र दिनांक 16.06.2020 में हस्ताक्षर किये। अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार विवादित भूखण्ड सह मकान का मूल्य रुपये 45,20,000/- (1800 प्रति वर्गफीट) होना उल्लेखित करते हुये आगे कथन किया है कि आवेदक ने पूर्व बनाये गये मकान के नक्शे में परिवर्तन कराया है अनावेदक ने उक्त संबंध में दोनों पक्षों की सहमति से पूर्व सुपर बिल्टअप एरिया 1500 वर्ग के स्थान पर 2404 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का निर्माण रुपये 1250 प्रति वर्गफीट की दर से होने का लेख किया है। अर्थात् अनावेदक के अनुसार 904 वर्गफीट के अतिरिक्त निर्माण हेतु आवेदक रुपये 11,30,000/- का भी भुगतान करने हेतु सहमत हुआ था। अनावेदक ने उक्त प्लिंथ कार्य मार्च, 2021 तक पूर्ण हो जाने तथा इसके पश्चात् कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य बाधित होने उपरांत जुलाई में आवेदक से निर्माण की राशि रुपये 9,04,075/- तथा मार्केटिंग राशि रुपये 3,69,000/- की मांग की। आवेदक द्वारा भुगतान में टाल-मटोल किये जाने पर अनावेदक ने उपरोक्त प्लॉन के अनुरूप प्लिंथ लेवल तक के कार्य को अपने पर्यवेक्षण में पूर्ण कर आवेदक से लागत 25 प्रतिशत राशि व मार्केटिंग राशि सहित रुपये 12,73,075/- की मांग करते हुये आवेदक को नोटिस दिनांक 21.09.2021 प्रेषित की, जिसमें टंकण त्रुटिवश खसरा क्रमांक-1946/142 के स्थान पर 1946/143 अंकित हो गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा रजिस्ट्री में/भुगतान में विलंब किये जाने तथा मकान का नक्शा परिवर्तित किये जाने के कारण ही निर्माण नहीं हो पाया है। अनावेदक ने आवेदक के विरुद्ध थाने में भी शिकायत की थी। परन्तु आवेदक ने उक्त तथ्यों को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष सारहीन व असत्य शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने वर्तमान शिकायत में संविदा अधिनियम, मूल दस्तावेज, बैंक संव्यवहार, भवन अनुज्ञा नक्शे में बढ़ा हुआ क्षेत्रफल आदि क्लिष्ट विषयों के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण वाद का निपटारा संक्षिप्त विचारण के माध्यम से संभव नहीं होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने वर्तमान शिकायत को व्यवहार वाद बताते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं होने तथा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक का 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 उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य हैं कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा दिखाये गये भूखण्ड क्रमांक-डी-1 सह मकान, को क्रय करने का सौदा अनावेदक के साथ किया था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि विक्रेता श्रीमती नीलम श्रीवास्तव ने ग्राम-कोहका, पटवारी हल्का नं.-14/19 में स्थित खसरा क्रमांक-1946/142 के भाग डी ब्लॉक, प्लॉट क्रमांक 1, क्षेत्रफल 1350 वर्गफीट रुपये 14,85,000/- में क्रेता/आवेदक को विक्रय किया है। आवेदक ने भूखण्ड सह मकान के सौदे में अनावेदक को रुपये 19,64,700/- भुगतान किये जाने का लेख किया है और आवेदक द्वारा मकान निर्माण कार्य की आधिपत्य सौंपे नहीं जाने के कारण वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक से रुपये 19,64,700/- नहीं प्राप्त होने का लेख करते हुये बताया है कि उसने अपनी परिचित श्रीमती नीलम श्रीवास्तव के मध्यस्थ के रूप में आवेदक को भूखण्ड दिखाया है, जिसकी रजिस्ट्री उपरांत मकान निर्माण का कार्य करने की सहमति आवेदक से होने पर उसने निर्माण कार्य प्रारंभ किया था। परन्तु आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य में प्रगति नहीं हो पाई है। अनावेदक ने वर्तमान शिकायत के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण शिकायत को व्यवहार वाद बताते हुये संक्षिप्त विचारण हेत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का भी लेख किया है।

वर्तमान शिकायत के गुण-दोष के आधार पर निराकरण के पूर्व शिकायत की पोषणीयता के संबंध में विनिश्चय किया जाना आवश्यक है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन रियल सेक्टर प्रोजेक्ट्स में प्रमोटर/एजेंट और आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण करने के उद्देश्य से हुआ है। अर्थात् प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने हेतु यह आवश्यक है कि विवादित संव्यवहार प्रमोटर/एजेंट व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार हो। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों के अभिकथनों से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा दिखाये गये भूखण्ड को भूमिस्वामी श्रीमती नीलम श्रीवास्तव से क्रय किया है। अनावेदक ने उक्त भूखण्ड को विक्रेता के मध्यस्थ के रूप में दिखाने और आवेदक को 4-5 अन्य भूखण्ड दिखाने का भी कथन किया है। अर्थात् आवेदक व अनावेदक के मध्य हुआ उक्त संव्यवहार आबंटिती व रियल एस्टेट एजेंट के मध्य हुआ संव्यवहार माना जा सकता है। किन्तु आवेदक द्वारा शिकायत में उल्लेखित विवाद भूखण्ड सह-मकान हेतु राशि प्राप्त कर निर्माण कर मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के संबंध में तथा भूमि संबंधी दस्तावेजों से संबंधित शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु उक्त संव्यवहार

एजेंट व आबंटिती के मध्य का संव्यवहार नहीं माना जा सकता। कोई भी आबंटिती किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में प्रमोटर के भूखण्ड सह मकान के सौदे हेतु राशि भुगतान करता है। किन्तु आवेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित हो कि आवेदक ने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किया है, जिसका प्रमोटर अनावेदक है। आवेदक ने यह भी प्रमाणित करने का प्रयास नहीं किया है कि अनावेदक द्वारा प्रमोटर-कॉन्ट्रैक्टर के रूप में प्रोजेक्ट में बल्क में मकानों का निर्माण किया जा रहा है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर विवादित संव्यवहार को प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार माना जाना संभव नहीं है। अपितु प्रकरण के प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर उक्त संव्यवहार भूमिस्वामी/क्रेता और ठेकेदार के मध्य हुआ संव्यवहार प्रतीत होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि 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 आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्रदान किये जाने के संबंध में विचारण नहीं किया जा सकता 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