



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01758

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

- (1) श्रीमती पूजा पंचेश्वर, पति—श्री जयप्रकाश पंचेश्वर,
- (2) श्री जयप्रकाश पंचेश्वर, पिता—श्री संतोष पंचेश्वर,
निवासी—शुभम प्रिंटर्स, 04 / 1302,
शाकंभारी मंदिर के पास, रामकुण्ड पारा, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

श्री राकेश कुमार सोनी,
निवासी—जगन्नाथ इन्क्लेव,
महावीर नगर, रायपुर (छ.ग.)
कार्यालय—शैली एस्टेट एण्ड डेव्हलपर्स,
श्याम नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“मारूति इन्फ्रा सिटी फेस-3”, अमलेश्वर, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA040719001006

आदेश

(दिनांक—07 / 12 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती पूजा पंचेश्वर एवं श्री जयप्रकाश पंचेश्वर, निवासी—शुभम प्रिंटर्स, 04 / 1302, शाकंभारी मंदिर के पास, रामकुण्ड पारा, 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक से अगस्त 2020 में भूखण्ड सह-निर्माण का सौदा करते हुये रूपये 51,000 /— बुकिंग राशि का भुगतान किया था। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने मार्च 2021 में निर्माण कार्य प्रारंभ करने के लिये रूपये 98,000 /—, चेक दिनांक 02.03.2021 के माध्यम से प्राप्त किये तथा अनुबंध व अन्य आवश्यक दस्तावेजों में उनके हस्ताक्षर लिये। लेकिन अनावेदक ने सत्यापित दस्तावेजों की कोई प्रति आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराई है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदक ने जून, 2021 से निर्माण कार्य प्रारंभ करने की बात कही थी। इसके पश्चात् अनावेदक ने नवम्बर, 2021 में निर्माण कार्य प्रारंभ करने का मौखिक आश्वासन दिया। लेकिन अनावेदक द्वारा लगातार निर्माण कार्य प्रारंभ करने की बात कहते हुये गुमराह किया गया और

निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया। आवेदकगण ने बैंक से प्राप्त ऋण को ध्यान में रखते हुये अनावेदक के उक्त कृत्य से परेशान होकर फरवरी, 2022 में स्वयं मकान निर्माण कार्य प्रारंभ करने का लेख किया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को भवन निर्माण के पेटे में भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए यह लेख किया है कि आवेदकगण को भूखण्ड की बुकिंग कराते समय यह सूचित किया गया था कि क्लब हाउस शुल्क रूपये 1,00,000/- व रजिस्ट्री शुल्क का भुगतान पृथक से करना होगा। परन्तु आवेदकगण व अनावेदक के मध्य हुये सौदे अनुसार आवेदकगण द्वारा बिल्डर से प्लॉट बुक कर अनावेदक से मकान निर्माण कराये जाने पर अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री व क्लब हाउस का चार्ज अपनी ओर से दिया जा रहा था। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदकगण ने उक्तानुसार सहमति देते हुये दिनांक 24.08.2020 को 2बी.एच.के. मकान की बुकिंग की थी और सौदे के समय अनावेदक ने आवेदकगण को यह सूचित कर दिया था कि यदि आवेदक केवल भूखण्ड क्रय करते हैं और किसी दूसरे से मकान का निर्माण कराते हैं, तो उन्हें उक्तानुसार चार्ज का भुगतान स्वयं करना पड़ेगा। अनावेदक के अनुसार बुकिंग उपरांत रजिस्ट्री के समय उसने रूपये 75,600/- पंजीयन शुल्क का भुगतान किया है, जिसके उपरांत दिनांक 15.10.2020 को रजिस्ट्री निष्पादित की गई है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने आवेदकगण के साथ दिनांक 16.03.2021 को कुल राशि रूपये 11,95,000/- में भवन निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है; जिसके लिये उसने आवेदकगण से दिनांक 02.03.2021 को अग्रिम राशि रूपये 98,000/- प्राप्त की थी। अनावेदक ने सौदे अनुसार प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा के लिये दिनांक 02.05.2021 को शुल्क रूपये 18,500/- का भुगतान करने का लेख करते हुये बताया है कि उसने स्वीकृत नक्शे की एक कॉपी आवेदकगण को प्रदान की थी, जिसे आवेदकगण ने संबंधित बैंक में जमा किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदकगण ने फर्म शैली इन्फ्रा के साथ निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है, जो अनावेदक फर्म की एक सहायक फर्म है और भवन निर्माण का कार्य करती है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि उसने आवेदकगण को पंजीकृत विक्रय विलेख की प्रति, स्वीकृत नक्शे की दो प्रतियाँ और अनुबंध की प्रति भी उपलब्ध कराई थी; जिसके पश्चात् ही आवेदकगण निर्माण कार्य प्रारंभ कर सके थे और वर्तमान में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य

पूर्णता पर है। अनावेदक ने निर्माण कार्य प्रारंभ करने में विलंब होने के कारण के संबंध में यह उल्लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण अनावेदक की वित्तीय स्थिति प्रभावित होने की वजह से अनावेदक ने निर्माण में हो रहे विलंब की सूचना आवेदकगण को दी थी। अनावेदक ने उक्त संबंध में अनुबंध का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्राकृतिक आपदा के कारण विलंब होने के लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने आवेदकगण से निर्माण हेतु राशि की मांग किये जाने पर आवेदकगण द्वारा कोई भुगतान नहीं करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि आवेदकगण ने अनुबंध निरस्त किये बिना ही दूसरे माध्यम से निर्माण कार्य प्रारंभ कर दिया, जिस पर अनावेदक ने कभी भी कोई रोक-टोक नहीं की है। अनावेदक ने आवेदकगण से प्राप्त राशि रूपये 98,000/- के भवन का नक्शा स्वीकृत कराने में (रूपये 18,500/-) तथा रजिस्ट्री शुल्क का भुगतान करने में (रूपये 75,600/-) व्यय हो जाने के कारण भुगतान में प्राप्त राशि को वापसी योग्य नहीं होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के साथ प्रोजेक्ट "मारुति इन्फ्रा सिटी फेस-3" अमलेश्वर, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग में भूखण्ड सह-मकान क्रय करने का सौदा किया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि श्रीमती परगुन छाबड़ा द्वारा दिनांक 14.10.2020 को प्रश्नाधीन भूखण्ड के पंजीकृत विक्रय विलेख का आवेदकगण के पक्ष में निष्पादन किया गया है। यहाँ यह उल्लेखित किया जाना भी आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट है और पंजीयन संबंधी प्राप्त दस्तावेजों के अनुसार प्रोजेक्ट प्रमोटर श्रीमती परगुन छाबड़ा है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि प्रमोटर के साथ आवेदकगण के भूखण्ड के सौदे में अनावेदक ने संभवतः एजेंट के रूप में कार्य किया है। उक्त रजिस्ट्री के उपरांत आवेदकगण व अनावेदक फर्म की सहायक फर्म शैली इन्फ्रा के मध्य दिनांक 16.03.2021 को प्रश्नाधीन भूखण्ड पर रूपये 11,95,000/- में मकान निर्माण करने

हेतु पृथक निर्माण अनुबंध निष्पादित हुआ है, जिसके एवज में आवेदकगण ने अनवेदक को अग्रिम राशि रूपये 98,000/- का भुगतान किया है। उक्त तथ्य को दोनों पक्षों ने स्वीकार किया है और प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से भी इसकी पुष्टि होती है। परन्तु यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ करने में विलंब किये जाने के कारण आवेदकगण ने स्वयं दूसरे माध्यम से निर्माण कार्य प्रारंभ कर दिया है। इसलिये आवेदकगण ने अनावेदक को भुगतान की गई अग्रिम राशि की वापसी हेतु ही वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से उभय पक्षों के मध्य हुआ निर्माण संबंधी उक्त संव्यवहार भूखण्ड स्वामी व निर्माणकर्ता ठेकेदार के मध्य हुआ संव्यवहार प्रतीत हो रहा है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बल्क में निर्माण कार्य करते हुये प्रमोटर-कॉन्ट्रैक्टर के रूप में कार्य किये जाने को स्थापित/प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख भी प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में यह नहीं माना जा सकता है कि आवेदकगण-अनावेदक के मध्य हुआ उक्त संव्यवहार आबंटिती-प्रमोटर के मध्य हुआ संव्यवहार है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत आबंटिती-प्रमोटर/एजेंट के मध्य उत्पन्न विवादों का शीघ्र निराकरण हेतु छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। चूँकि विवादित निर्माण संबंधी संव्यवहार उक्त श्रेणी का संव्यवहार नहीं प्रतीत होता है, इसलिये आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष