



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01931

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री राजकिशोर गुप्ता, पिता—श्री ददन प्रसाद गुप्ता,
निवासी—एम.आई.जी.—1, म. नं.—17,
ब्लॉक नं.—17, जवाहर नगर,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री सुबोध सिंघानिया,
- (2) श्री जय दुबे, डायरेक्टर,
- (3) श्री प्रशांत मित्तल (सी.ई.ओ.),
- (4) भावेश मोटवानी सेल्स हेड,
निवासी—सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,
आमानाका, जी.ई.रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री ज्ञानप्रकाश दाण्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“हर्षित हार्मोनी”, ग्राम—गुमा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA200618000241

आदेश

(दिनांक—22 / 09 / 2023)

आवेदक श्री राजकिशोर गुप्ता, पिता—श्री ददन प्रसाद गुप्ता, निवासी—
एम.आई.जी.—1, म. नं.—17, ब्लॉक नं.—17, जवाहर नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात्
अधिनियम की धारा—31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017
एतद् पश्चात् नियम कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में
आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का यह कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण
के प्रोजेक्ट “हर्षित हार्मोनी” ग्राम—गुमा, जिला—रायपुर (छ.ग.) में मकान नं.—387,
क्षेत्रफल 600 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 18.05.2021 को लिखित करार
निष्पादित किया गया। अनावेदकगण ने उक्त मकान के बदले मकान नं.—387 को

प्रदान करने तथा सीढ़ी बनाने का वायदा किया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-386 का सीढ़ी बनाकर का आधिपत्य नहीं दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा धमकी दिये जाने लगा कि आप जो करना चाहे कर सकते हैं। अतः आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का राहत चाहा गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण पर धारा-420, 467, 468 एवं धारा-34 भारतीय दण्ड संहिता के अंतर्गत भी राहत चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया है और भारतीय दण्ड संहिता, 1860 की धारा-420, 467, 468 एवं धारा-34 अंतर्गत राहत का दावा किया है। आवेदक, अपने तथ्यों को स्थापित करने में विफल रहा। आवेदक ने दावा किया है कि उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्षित हर्मोनी" ग्राम-गुमा, जिला-रायपुर में मकान नं.-366 क्षेत्रफल 600 वर्गफीट को दिनांक 15.05.2021 को आबंटित किया गया है। आवेदक और अनावेदकगण के मध्य निष्पादित समझौता दिनांक 07.04.2021 को निष्पादित किया गया है। आवेदक का दावा है कि उसे मकान नं.-386 के बजाय मकान नं.-387 आबंटित किया गया है। विक्रय समझौता अनुसार सीढ़ी निर्माण करने का वायदा किया है, जिसे अनावेदकगण ने पूरा नहीं किया है। वास्तविक तथ्य यह है कि अनुबंध निष्पादन दिनांक 18.05.2021 अनुसार आवेदक को मकान क्रमांक-387 आबंटित किया गया है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधान और भारतीय दंड संहिता के प्रावधानों के तहत दावा की गई राहत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं की जा सकती है। माननीय प्राधिकरण के पास भारतीय दण्ड संहिता, 1860 के प्रावधानों के आधार पर आदेश पारित करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। आवेदक द्वारा उल्लेखित तथ्य झूठे, तुच्छ और बिना योग्यता के है। विक्रय समझौता में स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को बदनाम करने और ब्लैकमेल करने के दुर्भावनापूर्वक इरादे से माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक आबंटित भूखण्ड के बाहर सीढ़ी बनाने की मांग कर रहा है, जो संभव नहीं है और इसके बारे में आवेदक को पूर्व में

ही सूचित किया जा चुका है। आवेदक ने आज दिनांक तक रूपये 2,61,000/- का भुगतान किया है और कुल विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 14,78,616/- का भुगतान नहीं किया है। आवेदक विक्रय अनुबंध के 2 वर्ष पश्चात् भी पूर्ण एवं अंतिम भुगतान न करके आबंटित मकान को अपने नाम पर पंजीकृत कराने में विफल रहा है, इसलिये आवेदक शेष राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को निरस्त करने की मांग की है।

सुनवाई के दौरान दिनांक 21.07.2023 को आवेदक द्वारा कथन किया गया है, कि उनके द्वारा 2.61 लाख रूपये अनावेदक को दिया गया है। किंतु उनके प्लॉट से सीढ़ी बनाने का वचन पूरा नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सहमति व्यक्त की गई। कि आवेदक के प्लॉट के अंदर से ही सीढ़ी बनाकर दे देंगे। आवेदक द्वारा एक माह के भीतर लागत की शेष राशि प्रमोटर अनावेदक के पक्ष में भुगतान करने का वचन दिया गया। अनावेदक द्वारा 45 दिन के भीतर सीढ़ी बनाने पर सहमत हुआ गया। एक माह की समयावधि प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गई एवं आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 21.08.2023 को नियत की गई। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 21.08.2023 को आवेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अनावेदक पक्ष द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक पक्ष से उसे कोई राशि अभी तक प्राप्त नहीं हुई है। सीढ़ी बनाने की तैयारी है। किंतु मौके पर कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 08.09.2023 का नियत की गई। नियत सुनवाई तिथि पर आवेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अनावेदक पक्ष द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण सीढ़ी का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है। प्रकरण में तर्क सुना गया।

आवेदक द्वारा आवेदन में अनावेदक के विरुद्ध भारतीय दंड संहिता की धारा-420, 467, 468 एवं धारा-34 के अंतर्गत प्राधिकरण से राहत चाहा गया है। जिसके संबंध में प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है।

उभय पक्ष के मध्य दिनांक 18.05.2023 को अनुबंध निष्पादित हुआ है, जिसके अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा भूखण्ड क्रमांक-387, लागत राशि 14,78,616/- रूपये का भुगतान शेड्यूल अनुसार दस प्रतिशत बुकिंग के समय 87 प्रतिशत रजिस्ट्री के समय व तीन प्रतिशत आधिपत्य के समय किया जाना था। अनुबंध की कंडिका-7.2, 7.3 एवं 7.4 के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा सूचना दिये जाने पर आबंटिती को कब्जा लेना आवश्यक होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भारतीय डाक के रसीद एवं विधिक नोटिस व वॉट्सअप चैटिंग से स्पष्ट है, कि मकान पूर्ण हो

चुका है। किंतु आवेदक द्वारा लागत राशि का भुगतान नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा व्यवस्था दिये जाने अनावेदक द्वारा सहमति व्यक्त किये जाने के उपरांत भी लागत राशि का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किये जाने से स्पष्ट है कि आबंटिती/आवेदक द्वारा अपने दायित्व निर्वहन में चूक की गई है एवं अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया है। चूँकि आवेदक द्वारा अपने कर्तव्य/दायित्व निर्वहन में चूक की गई है, इसलिये आवेदक किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि समग्र विचारण उपरांत आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष