



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02333

— समक्ष —

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

श्री भारत भूषण खेमानी, पिता—स्व. श्री लीला राम खेमानी,
निवासी—मंजूषा अपार्टमेंट, कटोरा तालाब,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

नवभारत ड्वेलिंग्स प्रा.लि.,
निवासी—(1) प्रथम तल गोयल कॉम्प्लेक्स,
पचपेड़ीनाका, जिला—रायपुर (छ.ग.)
(2) भू—तल, नवभारत भवन,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती मधु सिंह राजपूत, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री भुनेश्वर मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“किंग्सटाउन”, डूंडा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000362

आदेश

(दिनांक—15 / 05 / 2024)

आवेदक श्री भारत भूषण खेमानी, पिता—स्व. श्री लीला राम खेमानी, निवासी—मंजूषा अपार्टमेंट, कटोरा तालाब, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “किंग्सटाउन” ग्राम—डूंडा, जिला—रायपुर में स्थिति तीसरी मंजिल में 02बी.एच.के. प्लैट क्रय करने के लिये मौखिक विक्रय अनुबंध किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को नगद अग्रिम के रूप में रुपये 1,00,000/- का भुगतान किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्लैट के रजिस्ट्रेशन के निष्पादन के लिये मोबाईल के माध्यम से अनावेदक के साथ कई बार संपर्क करने का कोशिश किया जाता

रहा है, परन्तु अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदक आर्थिक और मानसिक क्षतिपूर्ति के लिये रूपये 5,00,000/- दिलाये जाये, प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन कराये जाने तथा चक्रवृद्धि ब्याज सहित भुगतान की गई राशि रूपये 1,00,000/- मय ब्याज वापस दिलाये जाये। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का भी राहत चाहा गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि उक्त रसीद वर्ष 2014 की नगद भुगतान की है, जिसे अनावेदक द्वारा मिलान करने के लिये मूल प्रति को लेकर आवेदक को अपने कार्यालय में आने का आग्रह किया गया है, ताकि उक्त संव्यवहार की जांच हो सके। परन्तु आवेदक उक्त कार्य के लिये नहीं आये। आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में मौखिक विक्रय अनुबंध का उल्लेख किया गया है, जिसका कोई प्रमाण उनके पास नहीं है। रसीद की उक्त प्रति से कोई भी जानकारी प्रमाणित नहीं होती है। अनावेदक द्वारा समय प्रदान किया जाये, जिससे अनावेदक रसीद की सत्यता को अपने डाटा से मिलान किया जा सके। आवेदक द्वारा एक और अन्य व्यक्ति का जिक्र किया गया है, एस.के. सूर जिनका रसीद क्रमांक-2405 है, जिनके बदले में आवेदक को प्लॉट दिया गया है। यह नाम और रसीद दोनों ही शंका करने का विषय है कि यह कैसे संभव है कि किसी और व्यक्ति के बदले आवेदक को प्लॉट बुकिंग दी गई। जिस व्यक्ति की रसीद का जिक्र आवेदक कर रहा है, उनका कोई भी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, न ही उन्हें उक्त शिकायत में पक्षकार बनाया गया है। इससे उक्त शिकायत बनावटी एवं कूटरचित प्रतीत होती है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किया जा सकता है। प्रोजेक्ट में आवेदक यदि 02बी.एच.के. के लिये बुकिंग की है, जिसकी मूल्य राशि 2014-2015 में लगभग रूपये 26,88,750/- थी, जिसमें सिर्फ रूपये 1,00,000/- ही बतौर दिये गये हैं, शेष कोई भी राशि नहीं दिया गया, तो मानसिक दबाव बिल्डर के ऊपर रहता है। क्योंकि सिर्फ बुकिंग राशि से प्लॉट का विकास नहीं होता है। आगे के खर्च के लिये बिल्डर ने अपने कितने अन्य व्ययों का साधा होगा, इनकी बुकिंग के कारण बिल्डर अपना प्लॉट विक्रय नहीं कर पाया, जिससे उसे भी हानि होती है, जिसके लिये आवेदक के ऊपर भी कार्यवाही बनती है, जिसके दण्डस्वरूप आवेदक का बुकिंग राशि पूरी तरह जब्त होना चाहिये। यदि आवेदक बुकिंग राशि सत्य और डाटा से मेल खाती है, तो आवेदक प्रोजेक्ट में प्लॉट विकसित की राशि नहीं देने तथा उक्त बुकिंग के कारण

बिल्डर को प्लॉट की बिक्री कई वर्षों तक रोके रखने के लिये आवेदक बुकिंग राशि को जब्त करने की मांग भी रख सकता है। परन्तु अनावेदक एक बिल्डर है तथा वह अपने ग्राहकों का सम्मान करता है, इसलिये आवेदक की रसीद की अनावेदक के पास मौजूद रिकार्ड से मिलान हो जाने पर उक्त बुकिंग राशि में से रूपये 10,000/- आवेदक को लौटाने को तैयार है।

4. आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य मौखिक अनुबंध किया गया है, ऐसे किसी मौखिक अनुबंध से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा की लागत से 10 प्रतिशत अधिक अग्रिम लिये जाने का भी कोई कथन एवं प्रमाण आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। कथित अग्रिम की रसीद की सत्यता के प्रति अनावेदक द्वारा संदेह व्यक्त किया गया है, जिसके खंडन में आवेदक द्वारा कोई ग्राह्य योग्य पुष्ट प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक की शिकायत व्यथा की विषय वस्तु अनुबंध के अभाव में प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार से परे है। जिसकी सत्यता के निर्धारण संबंध में प्राधिकरण को यह क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष