



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02480

— समक्ष —

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

श्रीमती लीलावती सिंग, पति—श्री दयाल सिंग,
निवासी—मकान नं.—04, देवकी होम्स,
धरमपुरा, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

अविनाश इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर
निवासी—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई. रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आयुष राज, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री प्रशांत जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अविनाश वूड्स अपार्टमेंट”, धरमपुरा, जगदलपुर, जिला—बस्तर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000722

आदेश

(दिनांक—16 / 10 / 2024)

आवेदिका श्रीमती लीलावती सिंग, पति—श्री दयाल सिंग, निवासी—मकान नं.—04, देवकी होम्स, धरमपुरा, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है, कि आवेदिका द्वारा अपने पुत्र के साथ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “अविनाश वूड्स अपार्टमेंट” धरमपुरा, जगदलपुर में ए-ब्लॉक में फ्लैट नंबर—302 क्रय किया गया। आवेदिका द्वारा पांच किशतों रूपये 30,00,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है। आवेदिका द्वारा पुत्र के माध्यम से सभी मुलाकातों के बारे में जानकारी दी गई थी तथा संरचना के विकास एवं फ्लैट के आधिपत्य के बारे में अभिपुष्टि प्राप्त किया गया था। अनावेदक द्वारा प्राप्त किये गये राशि की पावती देने में असफल हुआ है। आवेदिका द्वारा अनावेदक

के कार्यालय में कई बार विक्रय प्रतिनिधि से संपर्क बनाने का प्रयत्न किया गया है, परन्तु पावती प्राप्त करने का आश्वासन ही प्राप्त कर सका है। आवेदिका और उसके पुत्र द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने के लिये सर्वोत्तम प्रयत्न कर रहे हैं तथा दिनांक 08.12.2021 को बोघघाट पुलिस स्टेशन, जगदलपुर में विक्रय प्रबंधक श्री देवेन्द्र साहू तथा अविनाश वूड्स के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया था, जिसमें धोखा, छल एवं दुर्यपदेशन के अपराध से व्यथित होने की बार-बार अपने पुत्र के माध्यम से स्मरण कराने के बावजूद पुलिस अधिकारियों द्वारा आज दिनांक तक कोई कार्यवाही करने में असफल रहे हैं। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के अभिलेख को मँगाने की कृपा करे तथा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 30,00,000/- का ब्याज सहित भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वरिष्ठ महिला नागरिक को परेशान करने के लिये रुपये 15,00,000/- व्यय के रूप में भुगतान करे तथा आवेदिका के विरुद्ध धोखा, छल के लिये प्रकरण में अनुकरणीय लागत भी अधिरोपित किया जाये।

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 जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है, कि अनावेदक "अविनाश वूड्स" का संप्रवर्तक है, जो छ.ग. रेरा में पंजीयन नंबर-PCGRERA280818000722 के रूप में पंजीकृत है एवं मेसर्स अविनाश इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. द्वारा विकसित किया गया है। आवेदिका प्रोजेक्ट में आयी थी, उनके ही समान अनगिनत दूसरे उक्त प्रोजेक्ट में आते हैं, परन्तु बुकिंग से लेकर आधिपत्य दिये जाने तक ग्राहक से पड़ताल करने के लिये श्री देवेन्द्र कुमार साहू को प्राधिकृत करने का तथ्य भ्रामक एवं असत्य होने से अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार है, कि आवेदिका द्वारा अविनाश वूड्स अपार्टमेंट, जगदलपुर में तीन बेडरूम हाल किचन सहित फ्लैट बुकिंग किया गया था और आवेदिका द्वारा परिवाद में उल्लेखित 05 किशतों में रुपये 30,00,000/- भुगतान कर दिया गया है, स्पष्ट रूप से अस्वीकार है। क्योंकि ऐसा कोई चेक अनावेदक को अर्थात् मेसर्स अविनाश इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. के पक्ष में नहीं दिया गया है, न ही यह अनावेदक के खाते में जमा किया गया है। आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य कोई अनुबंध नहीं किया गया है, इसलिये कोई बुकिंग नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 को अस्वीकार किया गया है, कि संरचना या विकास के बारे में अनावेदक द्वारा कोई लिखित अभिपुष्टि आवेदक को जारी नहीं किया गया है तथा उल्लेखित पावतियों के संबंध में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि विक्रय

प्रतिनिधि श्री साहू उक्त पावतियों का अनावेदक दुविनियोजन करने के पश्चात् फरार हो चुका है, जो उसकी तरफ से स्पष्ट असद्भाव का कृत्य था और उसके नियोजन के अनुक्रम के बाहर था, जिसके लिये उचित शिकायत बोधघाट पुलिस स्टेशन, जगदलपुर में की गई थी एवं सार्वजनिक सूचना बस्तर भास्कर समाचार पत्र में प्रकाशित की गई थी। प्रस्तुत प्रकरण की मुख्य समस्या को प्रकाशित करता है, जिसमें आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया है, कि उन्होंने बोधघाट पुलिस स्टेशन में श्री देवेन्द्र साहू के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है। श्री देवेन्द्र साहू वह व्यक्ति है, जिसके विरुद्ध आवेदिका को विधिक वाद हेतु प्राप्त है। प्रस्तुत परिवाद में कंडिका-4.5 में उल्लेखित है। आवेदक द्वारा स्पष्ट किया जाता है, कि श्री देवेन्द्र कुमार साहू को अनावेदक द्वारा "अविनाश वूड्स" में विक्रय प्रबंधक के रूप में दिनांक 10.09.2019 से 10.02.2021 तक नियोजित किया गया था, जहाँ विक्रय प्रबंधक होने से किसी भी तरह भुगतान करने के लिये प्राधिकृत नहीं है, न ही पावती जारी करने के लिये प्राधिकृत था। पावती में स्पष्ट रूप से कथित है, कि उन्हें कौशियर/लेखाकार द्वारा हस्ताक्षरित होना होगा, जिससे पुनः अनावेदक का पक्ष प्रबल होता है, कि श्री देवेन्द्र कुमार साहू करने के लिये प्राधिकृत नहीं था, जो उसने किया था। इससे स्पष्ट होता है, कि श्री देवेन्द्र साहू का कार्य उसके नियोजन के क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है एवं स्वरूप में सदभाविक है। एतद् द्वारा स्पष्ट किया जाता है, कि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य संव्यवहार या बुकिंग का कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं है, न ही बैंक अंतरण, न ही कोई अनुबंध नहीं, चोरी की गई 03 पावतियों के जो स्वयं में कोई मूल्य नहीं रखती है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है, कि यह परिवाद प्रक्रिया का भारी दुरुपयोग है तथा वास्तविक अपराधी को उपेक्षित करने का प्रयत्न है और अनावेदक के विरुद्ध सरलता से निर्णय प्राप्त करना है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद को सारहीन होने के कारण खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 - क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है, कि अविनाश वुड्स अपार्टमेंट, धरमपुरा, जगदलपुर एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो रेरा में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA280818000722 द्वारा पंजीकृत है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का प्रवर्तन क्रियान्वयन एवं विकास अनावेदक द्वारा किया जा रहा है, आवेदिका का कथन है, कि उक्त प्रोजेक्ट में आवेदिका द्वारा ए-ब्लॉक में प्लैट

नंबर-302 भू-संपदा क्रय किया गया है तथा पाँच किशतों में 30,00,000/- का भुगतान किया गया है, किंतु फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके कारण अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करते हुए मय ब्याज भुगतान किये गये प्रतिफल एवं क्षतिपूर्ति की माँग की जा रही है, अनावेदक का जवाब में कथन है, कि आवेदिका द्वारा कुछ भी राशि अनावेदक के फर्म अविनाश इंफ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. जो कि प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, को भुगतान नहीं किया गया है, न ही अनावेदक संप्रवर्तक के खाते में राशि प्रदान की गई है, आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य कोई अनुबंध नहीं किया गया है, अतः आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाए।

प्रकरण में आवेदिका द्वारा 30,00,000/- रुपये का भुगतान प्रश्नगत् भू-संपदा के लिये किया गया है, किंतु उक्त भुगतान अनावेदक फर्म को नहीं किया गया है, अपितु अनावेदक के विक्रय प्रबंधक के रूप में पदस्थ श्री देवेन्द्र कुमार साहू के व्यक्तिगत खाते में यह भुगतान किया गया है, किंतु विक्रय प्रबंधक द्वारा उक्त राशि अनावेदक फर्म के खाते में जमा नहीं की गई। जिससे अनावेदक को कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई न ही अनावेदक द्वारा आवेदिका से कोई अनुबंध किया गया। अनावेदक द्वारा विक्रय प्रबंध श्री देवेन्द्र साहू को राशि लेने हेतु प्राधिकृत नहीं किया गया था। अधिनियम की धारा-02(घ) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है, जो निम्नानुसार है:-

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-02(घ) "किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है, जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है, जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।"

यद्यपि आवेदिका द्वारा प्रश्नगत् भू-संपदा के लिये 30,00,000/- रुपये का भुगतान किया गया है, किंतु यह भुगतान उचित व्यक्ति अर्थात् संप्रवर्तक नहीं किया जाकर अनाधिकृत व्यक्ति को किया गया है, अतः परिभाषा के अनुसार आवेदिका आबंटिती की श्रेणी में नहीं आती है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध नहीं है। चूँकि अनावेदक को प्रश्नगत् भू-संपदा के संबंध में कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है, न ही अनावेदक द्वारा प्रश्नगत् भू-संपदा को आबंटित, विक्रीत अथवा अंतरित किया गया है, अस्तु अनावेदक आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है, अतः आवेदक को अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किये जाने हेतु विचारण क्षेत्राधिकार नहीं बनता है।

आवेदिका सक्षम फोरम में/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उनके साथ हुए अनुचित कृत्य के लिये कार्यवाही कर सकती है।

चूँकि अनावेदक फर्म को कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ और इसलिये अधिनियम के प्रावधानों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष