



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02521

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती संतोषी बाई, पति—स्व. श्री बसंत कर्ष,
पता—मकान नं.—सी/85, ब्लॉक मुड़ापार,
घंटाकर चौक, कोरबा, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

डी.बी. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री अजय शर्मा,
पता—परशुराम चौक, गौरव पथ,
चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डी.बी. तनिष्क”, सिवनी चौक, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270419000965

आदेश

(दिनांक—27 / 01 / 2025)

आवेदिका श्रीमती संतोषी बाई, पति—स्व. श्री बसंत कर्ष, पता— मकान नं.—सी/85, ब्लॉक मुड़ापार, घंटाकर चौक, कोरबा, जिला—कोरबा (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। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मेसर्स डी.बी. तनिष्क से दिसम्बर, 2017 को उनके साथ समझौते के अनुसार रूपये 17,50,000/— 25 प्रतिशत नगद और 75 प्रतिशत फाईनेंस के अनुसार प्लॉट के निर्माण के साथ के अनुबंध मूल्य के साथ प्लॉट नं. टाईप—ए/151 (एफ—138) क्रय किया गया है। उक्त प्लॉट को 30 महीनों में निर्माण करने के लिये सहमत हुये थे। दिनांक 20.12.2019 को अनावेदक द्वारा प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई और पूरा काम करने के लिये रूपये 17,50,000/— अनुबंध तय हुआ था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक हाउसिंग कॉलोनी का निर्माण पूरा नहीं किया गया है। कंपनी के प्रतिनिधियों द्वारा मार्च, 2022 को

लाखों रूपये प्लॉट निर्माण कार्य के लिये अतिरिक्त की मांग की गई। परन्तु मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आज दिनांक तक ब्लॉक टाईप-ए/151 (एफ-138) का आधिपत्य की कोई जानकारी नहीं दी गई है। मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आधिपत्य नहीं देने के कारण मानसिक एवं शरीरिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा किये गये वायदे अनुसार प्लॉट निर्माण सहित आधिपत्य प्रदान करे।

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 विधिक प्रतिनिधि श्री सृजन शुक्ला उपस्थित हुये, प्रकरण में वकालतनामा प्रस्तुत किया गया।
4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

— क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका का आवेदन है, कि डी.बी. तनिष्क एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसमें आवेदिका प्लॉट नंबर -ए/151(एफ-138) क्रय करते हुए आबंटिती है, अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में आवेदिका द्वारा क्रय किये गये भूखंड पर निर्माणकर्ता के रूप में संप्रवर्तक है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य हुए समझौते के अनुसार 17,50,000/- रूपये में निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करना था। किंतु 9 लाख रूपये भुगतान करने के उपरांत भी अभी तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। चूँकि निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है एवं अतिरिक्त राशि की माँग की जा रही है। अतः उसे प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य दिलवाया जाए।

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक आवेदिका के साथ अनावेदक का कोई अनुबंध नहीं हुआ है, अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक PCGRERA270419000965 द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है। आवेदिका द्वारा समझौते का उल्लेख किया गया है, किंतु उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध संलग्न नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया है कि आवेदिका के साथ कोई अनुबंध अनावेदक द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है। तर्क में अनावेदक द्वारा

कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा की पूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्राप्त किया जाना शेष है। पूर्ण प्रतिफल भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जा सकता है।

सुनवाई के दौरान आवेदिका के द्वारा स्वीकार किया गया कि उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध नहीं है। यद्यपि अनावेदक द्वारा अनुबंध किया गया था, किंतु उसे अपने पास ही रख लिया गया। इस तथ्य से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्राधिकरण के समक्ष अवलोकन एवं अध्ययन के लिए अनुबंध नहीं है। भूखंड क्रमांक-ए/151 (एफ-138) रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 22.08.2019 द्वारा 4,50,000/- रुपये में श्री धीरेन्द्र बाजपेयी द्वारा आवेदिका को भू-संपदा प्रोजेक्ट में विक्रय किया गया है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के पेज नंबर-03 में उल्लेखित है, "Vendee has complied with the terms of agreement and paid to vender the aforesaid agreement to sell namely this some of rupees 4,50,000..... " विक्रय विलेख के उक्त कंडिका से स्पष्ट है कि अनुबंध भूखंड विक्रय के लिए हुआ था, जिसका निष्पादन हो चुका है। आवेदिका द्वारा भूखंड के आधिपत्य प्राप्त करने में कोई आपत्ति एवं रोक टोक नहीं है। यद्यपि अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध नहीं है, यह अभिनिश्चित भी किया जाना संभव नहीं है, कि उक्त अनुबंध का सृजन भी हुआ था, क्योंकि अनावेदक द्वारा इंकार किया जा रहा है। अधिनियम की धारा-13 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

"संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना-(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी।"

अनावेदक द्वारा बिना अनुबंध निष्पादित किए भूखंड पर निर्माण कार्य किया गया है एवं प्रतिफल प्राप्त किया गया है, उक्त प्राप्त प्रतिफल निर्माण लागत के 10 प्रतिशत से अधिक है। आवेदिका द्वारा 9 लाख रुपये का भुगतान किया जाना बताया गया है, जिसमें भूखंड की राशि 4,50,000/- रुपये सम्मिलित है। इस प्रकार यह तो स्पष्ट है कि लागत राशि का दस प्रतिशत बिना अनुबंध किए अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। इसके लिए प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनावेदक को अधिनियम की धारा-61 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए।

बिना अनुबंध निष्पादन के क्या आवेदिका को कोई राहत प्रदान की जा सकती है एवं आवेदन का निराकरण किया जा सकता है? जब अधिनियम की धारा-13 में अनुबंध निष्पादित किये जाने का विशिष्ट एवं स्पष्ट उपबंध है और अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष है ही नहीं उस स्थिति में अनुबंध के विवादित कथ्यों के संबंध में कोई अभिनिश्चय प्राधिकरण द्वारा दिया जाना संभव नहीं है, कि कितने क्षेत्रफल में मकान का निर्माण होना था, कितनी लागत में निर्माण होना था, कब-कब किन परिस्थितियों में कितनी राशि का भुगतान किया जाना था, कौन सी शर्त का अनावेदक द्वारा उल्लंघन किया गया है, क्या समय-सीमा तय की गई थी, इन मुद्दों का निराकरण किया जाना संभव नहीं है। स्वतः आवेदिका द्वारा भी परिवाद पत्र में समय-सीमा एवं लागत का उल्लेख नहीं किया गया है।

अधिनियम की धारा-35 का आलंबन लिए जाने पर भी इन प्रश्नों का निराकरण संभव नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा तथ्यों से पूर्णतः इंकार किया जा रहा है। स्पष्ट है कि अनुबंध के अभाव में निर्माण कार्य के लिए आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध स्थापित नहीं होता है, आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध भूखंड धारक के रूप में ही हैं, जिसके लिए विक्रय-विलेख का निष्पादन हो चुका है एवं आधिपत्य भी आवेदिका द्वारा कभी भी प्राप्त किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा कहा जा रहा है कि भूखंड का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है।

आवेदिका द्वारा निम्नानुसार राहत की माँग की गई है:—परियोजना की समय-सीमा पहले ही बढ़ चुकी है, कृपया मामले पर ध्यान दें और जब मेसर्स डी. बी. तनिष्क आपसे संपर्क करें तो कृपया उन्हें ए/151 (एफ-138) के लिए अतिरिक्त विस्तार न दें।

मैं बस इतना चाहती हूँ कि अनुबंध के समय मेसर्स डी.बी. तनिष्क कंपनी द्वारा दिये गये वादे के अनुसार प्लॉट पर मकान निर्माण का कार्य हो, कंपनी की गलती के कारण प्रोजेक्ट में देरी हो रही है और मैं अतिरिक्त राशि का भुगतान करने लिए जिम्मेदार नहीं हूँ और मैं भुगतान नहीं कर पाऊंगी। मुझे उमीद है कि

मेसर्स रेरा को मुझे इस मामले में न्याय प्रदान कराना चाहिए। जिसके कारण मानसिक एवं शारीरिक तनाव का सामना दिन प्रति दिन करना पड़ रहा है।

अतः आपसे विनम्र निवेदन है कि इस मामले को जितनी भी जल्दी हो सुलझावें ताकि मुझे मेरा मकान/आवास मिल सके।”

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्रोजेक्ट पूर्ण करने की समयावधि व्यतीत हो चुकी है। अतः यदि संप्रवर्तक द्वारा परियोजना पूर्ण करने के संबंध में आवेदन किया जाता है, उस स्थिति में प्लॉट क्रमांक-ए/151 (एफ-138) के लिये विस्तारण प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जाए।

आवेदिका द्वारा यह याचित माँग प्राधिकरण के लिए उचित प्रतीत नहीं होता है, परियोजना का विस्तारण कई बिंदुओं पर निर्भर करता है, विकास कार्य पूर्ण किया जाना एवं आबंटितियों को दिए गए वचन के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना व निर्माण करना प्राथमिक उद्देश्य होता है, आबंटिती द्वारा क्रय किए गए भूखंड पर मकान का निर्माण पूर्ण कर उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, इस पर संपूर्ण प्रोजेक्ट का भविष्य निर्भर नहीं करता है। परियोजना को सभी के हित में पूर्ण किया जाना अधिक आवश्यक होता है। अतः विस्तारण की अनुमति प्रदान नहीं किया जाए उक्त अनुतोष आवेदिका को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

चूँकि अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं है एवं आवेदिका द्वारा अनुबंध की शर्त का उल्लंघन के लिए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है।

6. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-13 के उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-61 के अधीन रूपये 1,00,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है, जिसे अनावेदक 45 दिवस के भीतर शासन के पक्ष में जमा करें। आदेश की प्रति न्याय निर्णायक अधिकारी प्राधिकरण को प्रेषित करते हुए आदेशित किया जाता है कि अधिरोपित शास्ति शासन के पक्ष में नियत समयावधि में जमा कराना सुनिश्चित करें।
 2. प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अनुतोष प्रदान किये जाने के योग्य नहीं होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष