# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

**आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 01/07/2022 | – प्रकरण प्रस्तुत।<br>– आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत प्रारूप–N में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''आनन्दम वर्ल्ड सिटी'' में विला क्रमांक–ए–50 को कुल रूपये 1,14,48,176/– में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनाँक 08.05.2014 निष्पादित किया था। आवेदक ने क्लब हाउस, विद्युत चार्जेस, सिंकिंग फण्ड, 5 वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क व दस्तावेज शुल्क के रूप में पृथक से राशि भुगतान करने का लेख करते हुये संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नवम्बर, 2014 में करने का लेख किया है। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 03.11.2014 के माध्यम से प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले–आउट दिनाँक 03.09.2009 के आधार पर विवादित विला को विक्रय किया गया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक द्वारा विला का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने के बावजूद भी ना कोई आबंटन पत्र प्रदान किया गया है और ना ही कोई आधिपत्य पत्र दिया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विला का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है तथा आवेदक को अक्टूबर, 2018 मं विला का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। जबकि अनावेदक ने इकरारनामा दिनाँक से 24 माह के भीतर आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था और निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना ही रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित करा लिया था। अर्थात् अनावेदक ने संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं – बाउंड्रीवाल, रोड, प्रकाश व्यवस्था, स्ट्रीट लाईट, अग्निशमन प्रणाली, अप्रोच रोड, फूटपाथ, खुले क्षेत्रों का विकास, अपशिष्ट प्रबंधन आदि सुविधायें अपूर्ण है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा शासकीय भूमि को प्रोजेक्ट भूमि का भाग दर्शाये जाने का भी लेख किया है (जिसमें मंदिर का निर्माण दर्शाया गया है)। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान की तीन चाबियों में से केवल एक चाबी उपलब्ध कराने तथा दुराशय से अन्य दो चाबियों की मांग किये जाने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं कराने का लेख किया है। अनावेदक के उक्त कृत्यों से आवेदक को आर्थिक क्षति व मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को अधिनियम के | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

**आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | प्रावधानों का उल्लंघन बताते हुये अधिनियम की धारा–12, 14 व 18 अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा के माध्यम से राहत चाही है। अतः आवेदक ने मकान में आधिपत्य में हुये विलंब हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने, मकान की शेष दोनों चाबियाँ प्रदान करने में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।<br><br>2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रारंभिक 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।<br><br>3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह आपत्ति की है कि आवेदक द्वारा अपने शिकायत में किये गये अभिकथन सारहीन व असत्य है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के पांच वर्ष पश्चात् प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित बताते हुये पोषणीय नहीं होने का कथन किया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण टी. अरिवन्दनदम विरूद्ध टी.वी. सत्यपाल एवं अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने ''वाद कारण'' के संबंध में भी माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण ए.बी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. और अन्य विरूद्ध ए.पी. एजेन्सीस, सालेम (1989) 2 एस.सी.सी. 163 तथा प्रकरण ब्लूम डेकोर लिमि. विरूद्ध सुभाष हिमतलाल देसाई और अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 में पारित आदेशों में की गई टिप्पणियों का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने विभिन्न तथ्यों को छुपाते हुये मिथ्या निरूपण कर वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। जबकि आवेदक को अनावेदक ने लंबित राशि के भुगतान हेतु अनेकों मांग पत्र व विधिक नोटिस किये हैं। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण ओसवाल फेट्स एण्ड ऑयल लिमि. विरूद्ध अतिरिक्त कमिश्नर (प्रशासकीय) (2010) 4 एस.सी.सी. 728 में प्रतिपादित सिद्धांत का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रखरखाव शुल्क रूपये 4,34,700/– तथा क्लब सदस्यता शुल्क रूपये 2,30,000/– अर्थात् रूपये 6,56,397/– का भुगतान मई, 2020 की स्थिति में नहीं किया है और आज भी उक्त भुगतान लंबित है। आवेदक ने अनुचित लाभ प्राप्त करने तथा अपने | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

**आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | विधिक दायित्वों से बचने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने एम फार्म में प्रस्तुत शिकायत में मकान के आधिपत्य में विलंब होने के संबंध में कोई दावा नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सव्यय अस्वीकार करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।<br>– प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के प्रारंभिक जवाब/आपत्ति, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व उन पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है:–<br>– क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत अधिनियम की धारा–12, 14, 18 व 19 अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा के माध्यम से क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्राथमिक अवलोकन पर ग्राह्य है ?<br>– **विचारणीय बिन्दु –** प्रकरण में आवेदक ने अनावेदक द्वारा विवादित विला का आधिपत्य सौंपे जाने में विलंब किये जाने, प्रोजेक्ट में सुविधायें अनुपलब्ध होने तथा विला की दो चॉबिया अप्राप्त होने का उल्लेख करते हुये फार्म–एन में क्षतिपूर्ति प्राप्त करने हेतु शिकायत प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने अंतरिम आपत्ति में आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये प्रस्तुत की गई शिकायत को सारहीन तथा मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के पांच वर्ष उपरांत प्रस्तुत किये जाने के कारण समय बाधित बताया है। साथ ही अनावेदक ने आवेदक पर रखरखाव व क्लब सदस्यता शुल्क के रूप में राशि रूपये 6,56,397/– का बकाया होने का भी उल्लेख किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–36 अनुसार प्राधिकरण को उक्त शिकायत की ग्राह्यता के संबंध में परीक्षण कर प्रारंभिक निर्णय लेना है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों को प्रारंभिक परीक्षण किया गया। रजिस्ट्री बैनामा में आधिपत्य के संबंध में यह उल्लेख है कि ''..... The Seller endeavours to complete construction of the unit/villa and hand over possession thereof to the purchaser in 24 months or such extended date/period as may be agreed mutually by the seller and purchaser from the Date of this deed of the unit/villa allotted on booking request application tof | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

**आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | purchaser or as per the accordance of the construction linked payment schedule and timely payment made to the seller as per construction linked payment schedule." रजिस्ट्री बैनामा में ऐसी परिस्थितियों का भी उल्लेख है जब विक्रेता/प्रमोटर को आधिपत्य सौंपने की अवधि में युक्तियुक्त विस्तार प्राप्त करने की पात्रता होगी। हाँलांकि आवेदक ने संपूर्ण भुगतान दिनाँक 30.10. 2014 तक करने का उल्लेख करते हुये भुगतान संबंधी चेक क्रमांक/रसीद क्रमांक का वर्णन किया है। किन्तु आवेदक ने वर्तमान प्रकरण में प्रमुख वाद कारण ''आधिपत्य में हुये विलंब'' को प्रमाणित करने हेतु अपने शिकायत पत्र के साथ प्रस्तुत अभिलेखों में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि यदि अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया, तो आवेदक ने तथाकथित आधिपत्य प्राप्त करने के पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत क्यों वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है ? आवेदक वर्ष 2018 में भी उक्त शिकायत प्रस्तुत कर सकता था। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा रखरखाव की राशि का भुगतान नहीं किये जाने व इस संबंध में आवेदक को नोटिस प्रेषित करने का उल्लेख अनावेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान तथा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01529 की सुनवाई के दौरान भी किया है। ऐसी परिस्थिति में प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों के प्रथम दृष्टया परीक्षण से यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत उत्तरचिंतन कर (As an afterthought) प्रस्तुत की है। अतः साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण, आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को प्रारंभिक परीक्षण कर क्षतिपूर्ति हेतु ग्राह्य किये जाने योग्य नहीं पाता है।<br><br>– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।<br><br>सही/–<br>**(राजीव कुमार टम्टा)**<br>सदस्य<br><br>सही/–<br>**(विवेक ढाँड)**<br>अध्यक्ष | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 01 प्रकरण क्रमांक–**N-PRO-2021-00001**

आवेदक :– श्री हितेश कुमार अग्रवाल, पता–विला क्रं.–ए–50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी, पता– आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|