



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01789

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री घनश्याम सेन, पिता—श्री धनी राम सेन,
निवासी—मठपुरैना, बजरंग चौक, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्री रावेन्द्र कुमार तिवारी, पिता—श्री गोकर्ण प्रसाद तिवारी,
निवासी—श्रीराधे इन्फ्राटेक, कमल विहार,
सेक्टर—6, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट पैराडाईज”, कान्दुल, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA071221001301

आदेश

(दिनांक—14 / 11 / 2022)

आवेदक श्री घनश्याम सेन, पिता—श्री धनी राम सेन, निवासी—मठपुरैना, बजरंग चौक, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट पैराडाईज” कान्दुल, तहसील व जिला—रायपुर में श्रीमती नवीन झाबक से फेस—1 में भूखण्ड क्रमांक—275 क्रय किया है। किन्तु आवेदक ने भूखण्ड की खरीदी व मकान निर्माण हेतु अनावेदक के साथ सौदा करने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक द्वारा सौदा हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक को भूखण्ड में कुल लागत रूपये 13,50,000/— में मकान निर्माण करना था, जिसकी निर्माण अवधि अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री उपरांत 5—6 माह बताई गई थी। आवेदक ने आगे लेख किया है कि वह वर्तमान में किराये के मकान में निवासरत है और अनावेदक द्वारा वायदा अनुसार मकान निर्माण नहीं करते हुये मकान का निर्माण अधूरा छोड़ दिया गया है। अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदक ने मानसिक व आर्थिक परेशानी होने का भी लेख किया है। आवेदक ने यह भी बताया है कि वह सौदे पेटे में रूपये 24,50,000/— का भुगतान कर चुका है। अतः आवेदक ने अनावेदक को निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने तथा निर्माण के पेटे में भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने उससे भूखण्ड खरीदी संबंधी सलाह एवं निर्माण कार्य हेतु संपर्क किया था, जिसका इकरारनामा निष्पादित करने हेतु अनावेदक द्वारा आग्रह किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने इकरारनामा निष्पादन हेतु दिनांक 30.05.2022 को स्टाम्प भी क्रय किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा क्रय किये गये प्रश्नाधीन भूखण्ड में अनावेदक को मकान का निर्माण करना था। परन्तु अनावेदक ने कभी भी रजिस्ट्री के 5 से 6 माह में निर्माण कार्य पूर्ण होने संबंधी कोई वायदा नहीं किया था। अनावेदक ने मकान निर्माण के संबंध में यह उल्लेख किया है कि मकान निर्माण हेतु कोई निश्चित समयावधि निर्धारित नहीं थी और दोनों के मध्य हुई आपसी सहमति अनुसार अनावेदक को प्राप्ति राशि के अनुरूप निर्माण कार्य करना था। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा निर्माण कार्य हेतु आवश्यकता अनुसार राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसने छत लेवल तक मकान का निर्माण कार्य कर आवेदक के आदेशानुसार निर्माण कार्य रोक दिया है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि दोनों के मध्य हुई सहमति अनुसार संपूर्ण सौदे का मूल्य रूपये 33,53,000/- था, जिसमें मकान निर्माण का मूल्य रूपये 13,50,000/- तथा भूखण्ड की बुकिंग, भूखण्ड की रजिस्ट्री, बोरिंग-फीलिंग, अनुज्ञा प्राप्त करने संबंधी कार्य आदि की लागत रूपये 20,03,000/- थी। अनावेदक ने आवेदक द्वारा सौदे के एवज में कुल राशि रूपये 22,50,021/- का ही भुगतान किये जाने और स्थल पर कन्स्ट्रक्शन सहित राशि रूपये 28,03,000/- भुगतान योग्य होने का लेख करते हुये बताया है कि उसे रूपये 5,52,979/- प्राप्त होना शेष है। अतः अनावेदक ने रूपये 5,52,979/- वापस दिलाये जाने का आदेश पारित करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने जैनम बिल्डर प्रा.लि. कंपनी के प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट पैराडाईज" कान्दुल, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-275 को विक्रेता श्रीमती नवीन झाबक से क्रय किया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उक्त भूखण्ड पर रुपये 13,50,000/- में मकान निर्माण करने का सौदा उभय पक्षों के मध्य हुआ था। आवेदक ने वर्तमान शिकायत में अनावेदक द्वारा रुपये 24,50,000/- प्राप्त किये जाने के बावजूद भी मकान निर्माण नहीं किये जाने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में संपूर्ण सौदे के मूल्य रुपये 33,53,000/- बताते हुये आवेदक से राशि रुपये 22,50,021/- विभिन्न मदों में (भूखण्ड की बुकिंग, भूखण्ड की रजिस्ट्री, बोरिंग-फीलिंग, अनुज्ञा प्राप्त करने तथा मकान निर्माण) प्राप्त होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने निर्माण चरण/किये गये कार्यों के अनुरूप भुगतान योग्य राशि रुपये 28,03,000/- बताई है।

उभय पक्षों के मध्य हुये सौदे के संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों से यह स्पष्ट है कि उनके मध्य सौदे/निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन व उभय पक्षों के अभिकथनों के अध्ययन से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को अन्य व्यक्ति से क्रय किया है तथा उक्त क्रय-विक्रय को सहज बनाने में अनावेदक का योगदान रहा है। इसके पश्चात् ही आवेदक व अनावेदक के मध्य भवन निर्माण संबंधी सहमति हुई है। लेकिन यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन संव्यवहार के संबंध में अनावेदक की भूमिका को स्पष्ट नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रमोटर अथवा प्रोजेक्ट में बल्क निर्माण कार्य कर रहे प्रमोटर-कॉन्ट्रैक्टर अथवा रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कार्य करने को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। वर्तमान में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत हो रहा है कि अनावेदक द्वारा ठेकेदार के रूप में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थित आवेदक के भूखण्ड पर मकान निर्माण करने का सौदा आवेदक के साथ किया था। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत किसी भी अभिलेख से यह प्रमाणित नहीं हो रहा है कि अनावेदक द्वारा उक्त निर्माण कार्य प्रमोटर-कॉन्ट्रैक्टर के रूप में प्रोजेक्ट में बल्क निर्माण कार्य कर किया जा रहा है। उक्त भवन निर्माण संबंधी कार्य रियल एस्टेट एजेंट के परिभाषित कार्यों की श्रेणी में भी नहीं आता है। इस प्रकार प्रकरण में विवादित संव्यवहार के रूप में यह स्थापित नहीं हो पा रहा है कि प्रश्नाधीन संव्यवहार आबंटिती एवं रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के प्रमोटर/रियल एस्टेट एजेंट के मध्य हुआ संव्यवहार है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016

अंतर्गत छ.ग. रेरा का गठन आबंटिती एवं प्रमोटर/रियल एस्टेट एजेंट के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से किया गया है। चूँकि वर्तमान संव्यवहार को उक्त श्रेणी के संव्यवहार के रूप में प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये साक्ष्य के अभाव में विवादित संव्यवहार को प्रमोटर तथा आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार माना जाना संभव नहीं है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष