छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
11/12/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री हेमंत शर्मा उपस्थित। – अनावेदकगण द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री सिन्धुदत पाठक उपस्थित। – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 अंतर्गत अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदकगण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के विपरीत आवेदन प्रस्तुत किये जाने से प्रकरण प्रथम दृष्टया प्रचलन योग्य नहीं है। क्योंकि आवेदिका द्वारा आवेदन के माध्यम से रिकवरी दावा व संविदा के पालन संबंधी वाद प्रस्तुत किया गया है, जो अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पैसे की वसूली व संविदा के विनिर्दिष्ट अनुतोष हेतु वाद प्रचलन योग्य नहीं है। परन्तु ऐसा वाद जो संविदा के पालन से संबंधित है, वह सिविल न्यायालय में ही सुनवाई योग्य होने से प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा आवेदन में कथन किया गया है कि अनावेदक फर्म से उसका लेन–देन संबंधी जो करार हुआ था, वह निरस्त हो चुका है तथा फर्म से हुआ प्लॉट संबंधी करार विधि के अधीन अस्तित्व में नहीं है, ऐसी स्थिति में पूर्व करार अस्तित्व में नहीं है, उससे संबंधित कोई भी अनुतोष विधि के अधीन प्राप्त करने आवेदिका अधिकारी नहीं है, विचारणीय नहीं है। विचारणीय है कि आवेदिका द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर

प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है कि दिनाँक 05.04.2023 को इकरारनामा निरस्तीकरण विलेख निष्पादित हो चुका है। ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण विलेख का करार अर्थात् उक्त संविदा के पालन कराने में संबंधित कोई भी वाद, दावा, प्रकरण रेरा अधिनियम के अंतर्गत प्रचलन योग्य नहीं है। अपितु संविदा के पालन हेतु पृथक से अधिनियम है, जिसके लिये उचित न्याय शुल्क चस्पा करना होता है। आवेदिका उक्त न्याय शुल्क बचाने के उद्देश्य से व अनावेदकगण को परेशान करने के आशय से उक्त प्रकरण माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन पत्र में शिकायत की कंडिका में कथन आवेदिका द्वारा की गई है, वह मान्य नहीं है। अपितु मात्र अपने प्रकरण को प्रस्तुत करने निराधार लेख किये गये हैं। जबकि उक्त शिकायत के संपूर्ण अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त प्रकरण रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत विपरीत प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त आवेदन व प्रकरण स्वीकार योग्य नहीं होने से निरस्त किये जाने आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण के अवलोकन से यह सिद्ध होता है कि आवेदिका द्वारा करार निरस्त किया गया व निरस्तीकरण संविदा की गई है व वापस राशियाँ प्राप्त भी की गई है। इस प्रकार रेरा अधिनियम के अंतर्गत किसी प्रोजेक्ट या उसके प्लॉट के संबंध में कोई भी शिकायत प्रस्तुत करने का आवेदिका कोई भी विधिक अधिकार धारित नहीं करती है। क्योंकि उसकी कोई भी संविदा रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत सुनवाई योग्य व विधिक अस्तित्व नहीं रखती है। माननीय सुप्रीम कोर्ट द्वारा विभिन्न न्याय दृष्टांतों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि अगर कोई अदालत/प्राधिकरण फैसला करती है कि आवेदिका को विधि के तहत् कोई भी राहत नहीं दी जा सकती है, तो प्रकरण को	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	खारिज कर दिया जाना चाहिये। क्योंकि यह तुच्छ है और न्यायिक समय बर्बाद करता है। इस प्रकार इस प्रकारण में आवेदिका द्वारा जो शिकायत की गई है, वह अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है। चूँकि आवेदिका द्वारा प्लॉट क्रय किया नहीं, संविदा जिस प्लॉट को क्रय करने का किया था, उसे निरस्त करने का करार कर राशियाँ भी प्राप्त की गई है तथा बकाया पैसे की वसूली व करार के निरस्तीकरण विलेख की संविदा के पालन संबंधी वाद प्रस्तुत किया गया है, जिसके संबंध में रेरा अधिनियम में ऐसे प्रकरण चलने संबंधी कोई प्रावधान नहीं होने से अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश–07, नियम–11 के प्रावधान अनुसार भी प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। विधि का सुस्पष्ट सिद्धांत है कि किसी भी प्रकरण में प्रारंभिक आपत्ति जो विधिक बिन्दुओं व प्रकरण की प्रचलनशीलता पर प्रश्नचिन्ह करती हो, जो प्रकरण के गुण–दोष को स्वतः प्रकट करते हुये प्रकरण के प्रकरण योग्य न होने को प्रकट करती हो, ऐसे आपत्ति का निराकरण सर्वप्रथम किया जाना चाहिये। ऐसी स्थिति में इस आपत्ति के माध्यम से विधिक बिन्दुओं के द्वारा प्रकरण को निरस्त किये जाने संबंधी निवेदन प्रस्तुत किया जा रहा है। उपरोक्त तथ्यों, परिस्थितियों, प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये प्रारंभिक आपत्ति का निराकरण कर आवेदिका का आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। – आवेदिका द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति की कंडिका–01 असत्य एवं निराधार है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2016 के प्रावधानों के तहत् ही प्रस्तुत हैं। अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् पंजीकृत भागीदार फर्म है, उनके द्वारा इकरारनामा के तहत् ही आवेदिका को भवन निर्माण कर आधिपत्य प्रदान करने का इकरारनामा किया गया है तथा विफल होने पर रकम वापस करने का इकरार किया गया है। इस प्रकार आबंटिती/आवेदिका और अनावेदक/संप्रवर्तक के मध्य उत्पन्न विवाद की सुनवाई माननीय भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष किया जाना विधिसम्मत है। आपत्ति की कंडिका–02 का कथन विधिसम्मत नहीं होने से अस्वीकार है। वास्तव में अनावेदकगण द्वारा इकरारशुदा भवन/मकान का समय पर निर्माण न कर आवेदिका के समक्ष अपनी असमर्थता व्यक्त कर इकरारनामा निरस्त करने का प्रस्ताव रखा गया, जिसकी शर्त के अनुसार शेष रकम आवेदिका को वापस किया जाना चाहिये था। चूँकि अनावेदक द्वारा शेष रकम वापस नहीं किया गया, इसलिये निरस्तीकरण इकरारनामा शून्य है। दिनाँक 05.04.2023 को इकरारनामा निरस्तीकरण विलेख एकतरफा एवं अवैध होने से शून्य व निष्प्रभावी है। उस प्रकार आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 के तहत् माननीय प्राधिकरण के तहत् रकम वापस प्राप्त करने हेतु उपस्थित हुई है। आपत्ति की कंडिका–03 अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् पंजीकृत संस्था है। अतः अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों एवं नियमों से बंधा है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् ही आवेदन माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदन स्वीकार योग्य है। अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 | प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर

प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कंडिका–04 निराधार है। अतः अस्वीकार हे। अनावेदक द्वारा प्रकरण का गलत अवलोकन किया गया है। वास्तव में आवेदिका द्वारा करार निरस्तीकरण की संविदा का उल्लेख किया गया है, उसका प्रस्ताव अनावेदक द्वारा आवेदिका के समक्ष रखा गया है। निरस्तीकरण की संविदा तभी वैध मानी जायेगी, जबकि आवेदिका को उसकी रकम लौटाई जाये। चूँकि अनावेदक द्वारा निरस्तीकरण संविदा के अपने भाग का पालन नहीं किया गया है, इसलिये निरस्तीकरण अमान्य व निष्प्रभावी है। आपत्ति की कंडिका–5 आवेदन की परिस्थितियाँ और तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों से बंधा है तथा आवेदक और अनावेदक के मध्य प्लॉट/भवन का क्रय विक्रय के संबंध में किया गया इकरारनामा दिनाँक 16.07.2022 अस्तित्व में है। चूँकि संविदा की शर्तों का अनावेदक द्वारा पालन नहीं किया गया है, इस प्रकार निरस्तीकरण की संविदा दिनाँक 05.04.2023 अवैध व निष्प्रभावी है। अनावेदक द्वारा जिन राशियों को आवेदिका को लौटाये जाने का कथन किया गया है, उसके संबंध में उचित दस्तावेज अपने जवाब के साथ माननीय भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करे। आपत्ति की कंडिका–06 में जिन विधिक बिन्दुओं के आधार पर प्रकरण की प्रचलनशीलता पर प्रश्न चिन्ह लगाया गया है, वह इस प्रकरण पर लागू नहीं है। आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 के अंतर्गत अपनी राशि वापस प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट में निवेश आवेदिका	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा किया गया है। सामान्य व्यक्ति भूमि अथवा आवास के क्रय–विक्रय की जानकारी न होने के कारण रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट में निवेश करता हे। रेरा गठन का उद्देश्य ही यही है कि जन साधारण को बिल्डर के अव्यवहारिक नीति से बचाव करता है। इसी आशय से शासन द्वारा यह प्रयास किया गया है कि विभिन्न माध्यमों से लोग रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट में निवेश करें ताकि बिल्डर और ग्राहक दोनों सुरक्षित रहे। क्योंकि अनावेदक द्वारा निररस्तीकरण इकरारनामा का पालन नहीं करने के कारण अप्रभावी है। ऐसी स्थिति में अनावेदक विधि द्वारा गठित हक, दायित्व व कर्तव्य से छूट प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं प्रस्तुत आपत्ति व जवाब का अध्ययन किया गया। यह सुस्पष्ट तथ्य है कि भू–संपदा के संदर्भ में उभय पक्ष के मध्य एक अनुबंध निष्पादित हुआ था, किंतु उक्त अनुबंध निरस्त करने का उभय पक्ष द्वारा एक अन्य अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा पश्चात्वर्ती अनुबंध की शर्त का अनुपालन करवाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष याचना की गई। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रथम अनुबंध जिसके अधीन आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भूसपंदा के संदर्भ में कोई संबंध स्थापित होता, उक्त अनुबंध निरस्त हो चुका है। किसी भी पश्चात्वर्ती संविदा के शर्त एवं परिस्थिति के अनुपालन/क्रियान्वयन के संदर्भ में कोई शिकायत विचारण की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। संविदा की शर्तों का पालन करवाने के लिये आवेदक सक्षम फोरम में आवेदन प्रस्तुत कर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–434 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02570**

आवेदक :– श्रीमती यनिता वाढेर, पति–श्री नयन वाढेर, पता–बी.टी.आई. ग्राउंड के सामने, रवि स्टील के पीछे, शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स भागीदार श्री राजेश आहूजा, (2) श्री राजेश आहूजा, भागीदार श्रीकृष्णा वाटिका डेव्हलपर्स, पता–भावना नगर, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर

प्रोजेक्ट– ''कृष्णा वाटिका'',पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सकता है। प्राधिकरण द्वारा आबंटिती एवं संप्रवर्तक अथवा भू–संपदा अभिकर्ता के मध्य भूसंपदा को लेकर किसी शिकायत अथवा परिवाद का निराकरण किया जा सकता है, आर्थिक लेन देन संबंधी संविदा के किसी शर्त के अनुपालन के संदर्भ में प्राप्त शिकायत पर विचारण का क्षेत्राधिकार अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को नहीं होने के कारण अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार की जाती है एवं आवेदन पत्र निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में भेजें। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य	