छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02600

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

श्री अमित राय, पिता–श्री लोचन प्रसाद राय
पता–राधाकृष्ण के सामने, बाजपेयी बाड़ा,
मसानगंज, बिलासपुर,
तहसील व जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन
द्वारा–पार्टनर श्री संजय सुल्तानिया,
पिता–श्री ओमप्रकाश सुल्तानिया,
निवासी–शॉप क्रं.–51, तृतीय तल,
बी.आर. ग्वालानी चेम्बर, व्यापार विहार, बिलासपुर (छ.ग.)

(2) श्री संजय सुल्तानिया, पिता–श्री ओमप्रकाश सुल्तानिया,
निवासी–ग्रीन पार्क कॉलोनी,
रोहिणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री आदित्य श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''श्री सिद्धी विनायक हाईट्स'', मोपका, जिला–बिलासपुर)
आदेश
(दिनाँक 21.02.2025)

आवेदक द्वारा अनावेदक श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के पार्टनर श्री संजय सुल्तानिया के विरूद्ध भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, एतद् पश्चात् छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

संक्षेप में प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदक के आवेदन अनुसार उसके द्वारा भू–संपदा फ्लैट क्रमांक–202 के लिये अनावेदक से भू–संपदा प्रोजेक्ट श्री सिद्धी विनायक हाईट्स के अंतर्गत अनावेदक से अनुबंध किया गया। अनुबंध अधीन आवेदक द्वारा पाँच लाख रूपये के अरनेस्ट मनी दिनाँक 31.12.2017 एवं दिनाँक 25.01.2018 अनावेदक को भुगतान किया गया है। किंतु अनावेदक द्वारा फ्लैट

क्रमांक–202 का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा दिनाँक 09.07.2024 को अनावेदक को एक विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। किंतु अनावेदक के फोन नहीं उठाने के कारण विधिक नोटिस तामिल नहीं किया जा सका। अनावेदक द्वारा न तो आधिपत्य प्रदान किया जा रहा है और न ही अरनेस्ट राशि वापिस की जा रही है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया जाए। कि फ्लैट क्रमांक–202 का आधिपत्य समय–सीमा पर आवेदक को प्रदान करें तथा अनावेदक को समय–सीमा पर अरनेस्ट मनी वापस करने का निदेश दिया जाए व प्राधिकरण द्वारा ब्याज दिलाई जाए।

2. अनावेदक को साक्ष्य एवं सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया। दिनाँक 02.11.2024 को स्पीड पोस्ट से अनावेदक को नोटिस की तामिली हुई। सुनवाई तिथी दिनाँक 18.11.2024 को अनावेदक पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु उपस्थित नहीं हुआ। प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के परिपालन में अनावेदक को पुनः नोटिस जारी किया गया। आगामी सुनवाई तिथी पर अनावेदक द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री आयुष सरकार उपस्थित हुआ गया एवं जवाब पेश करने हेतु समय चाहा गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 11.12.2024 को अनावेदक पक्ष की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर एकपक्षीय कार्यवाही की गई एवं प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। दिनाँक 08.01.2025 को अंतिम तर्क श्रवण किया गया। दिनाँक 15.01.2025 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा भुगतान की गई राशि रसीद की मूल प्रति प्रस्तुत की गई एवं बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया। बैंक स्टेटमेंट दिनाँक 22.01.2025 को प्रस्तुत नहीं किया गया। पुनः अवसर दिया गया पुनः अंतिम अवसर दिए जाने के उपरांत दिनाँक 03.02.2025 को आदेश हेतु दिनाँक 21.02.2025 को नियत किया गया।

3. आवेदन के तथ्यों के अध्ययन आवेदक के विद्वान अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क व दस्तावेजों के अवलोकन के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा ?

4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :–** यद्यपि आवेदन में आवेदक द्वारा यह कहा गया है, कि प्रश्नगत भू–संपदा फलैट क्रमांक–202 के लिए अनावेदक क्रमांक–01 से अनुबंध हुआ था, किंतु आवेदक द्वारा अनुबंध अवलोकनार्थ प्रस्तुत

नहीं किया गया है और न ही दस्तावेज में सम्मिलित किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित विधिक नोटिस की कंडिका–02 में कथन किया गया है, कि श्री विजय अग्रवाल से 19,00,000/– रूपये में फलैट क्रमांक–202 का खरीदने का सौदा किया गया था। किंतु दिनाँक का कोई उल्लेख नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा कथन किया गया है, कि श्री विजय अग्रवाल की मृत्यु हो चुकी है। स्पष्ट है कि प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा कथित अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनुबंधिती अनावेदक पक्ष श्री विजय अग्रवाल का स्वर्गवास हो चुका है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अनुबंध होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्पष्ट है कि अनुबंध के अभाव में आवेदक अनावेदक के साथ आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध स्थापित करने में असफल रहा है। प्राधिकरण के समक्ष प्रश्न यह है, कि क्या सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा भू–संपदा के लिए अग्रिम राशि प्राप्त की गई थी, आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद में द्वितीय तल फ्लैट क्रमांक–202 के लिए दिनाँक 30.12.2017 एवं दिनाँक 25.01.2018 को नगद राशि दिए जाने का उल्लेख है, किंतु उक्त रसीद में जिनके द्वारा हस्ताक्षर किया गया है, उनका स्वर्गवास हो चुका है। किसी साक्षी के द्वारा नगद 5,00,000/– रूपये भुगतान किये जाने का तथ्य आवेदक द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है। पूर्ण प्रतिफल का भुगतान भी आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। याचना खंड में आवेदक द्वारा आधिपत्य दिलाए जाने के अनुतोष की माँग की गई है, वहीं अरनेस्ट मनी वापिस करने की माँग भी की गई है, आवेदक अनुतोष याचना के संदर्भ में स्पष्ट नहीं है। चूँकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य कोई अनुबंध नहीं है। प्रतिफल के संबंध में ठोस प्रमाणित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदक अनावेदक से आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध स्थापित करने में असमर्थ रहा है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :–** विनिश्चयन की आवश्यकता नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा? के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदन पत्र पर विचार नहीं किये जाने के कारण कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

7. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष