छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00328

– समक्ष –

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

श्री संदीप राठौर, पिता–स्व. श्री स्वरूप सिंग जी राठौर,
निवासी–सेन्ट एन्नीस स्कूल के पास,
चाणक्यपुरी, सीहोर (म.प्र.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स अबीर बिल्डकॉन,
द्वारा डायरेक्टर–श्री आफताब सिद्दीकी,
निवासी–301, ए–विन्ग, क्रिस्टल आर्केड,
अवन्ती बाई स्क्वायर, शंकर नगर रोड, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' नरदहा, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–03/01/2020)

आवेदक श्री संदीप राठौर, पिता–स्व. श्री स्वरूप सिंग जी राठौर, निवासी–सेन्ट एन्नीस स्कूल के पास, चाणक्यपुरी, सीहोर (म.प्र.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' में भूखण्ड क्रमांक–192 व 193, कुल क्षेत्रफल 3000 वर्गफीट को क्रय कर रजिस्ट्री बैनामा क्रमशः दिनाँक 23.07.2012 व 23.10.2012 को निष्पादित किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर व विज्ञापनों में उल्लेखित मूलभूत सुविधाओं – सड़क, नाली, पानी, बिजली, अंडरग्राउंड सिवरेज, गार्डन, प्ले जोन, विभिन्न स्पोर्टस के लिये कोर्ट आदि का विकास प्रोजेक्ट में नहीं किया है। आवेदक ने दिनाँक 19.04.2015 को ई–मेल द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनुरोध किया, परन्तु अनावेदक ने कोई जवाब नहीं दिया। इसके पश्चात् आवेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 17.07.2015 को नोटिस प्रेषित किया और अनावेदक द्वारा कोई समाधानकारक जवाब नहीं दिये जाने उपरांत फरवरी, 2016 में जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम के समक्ष प्रकरण

क्रमांक–147/2016 प्रस्तुत किया था। आवेदक का कथन है कि माननीय उपभोक्ता न्यायालय में वाद प्रक्रियाधीन होने के कारण उसने वाद को वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक ने ब्याज सहित सौदे की संपूर्ण राशि 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 दिनाँक 03.07.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष यह उल्लेख किया है कि उभय पक्ष आपसी सहमति से प्रश्नाधीन शिकायत का निराकरण करने हेतु तैयार हैं। अनावेदक ने उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित दिनाँक 24.06.2019 को निष्पादित समझौता विलेख की प्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक ने दिनाँक 12.07.2019 को कुल रूपये 42 लाख के सात पोस्ट डेटेड चेक्स आवेदक को प्रदाय किये।

4. उभय पक्षों के द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों एवं पक्षकारों के काउंसिल के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर प्रस्तुत किये गये तर्कों से यह सुस्पष्ट है कि आवेदक ने अनावेदक से उसके द्वारा तथाकथित विकसित किये जा रहे भूखण्डों में से भूखण्ड क्रमांक–192, 193, 194 व 195 क्रय कर विक्रय मूल्य रूपये 4,57,000/– प्रति भूखण्ड की दर से अनावेदक को अदा कर दिया था। परन्तु अनावेदक के द्वारा ब्रोशर व विज्ञापन के अनुरूप भूखण्डों का विन्यास नहीं किया जा सका और उसका प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ है, जिसके फलस्वरूप आवेदक के द्वारा यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

आवेदन के विचारण काल मे उभय पक्षों के द्वारा प्रकरण में आपसी समझौता कर सुलहनामा का विलेख दिनाँक 24.06.2019 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समझौता की शर्तों के मुताबिक अनावेदक के द्वारा आवेदक को सात किश्तों में तयशुदा राशि कुल रूपये 42 लाख वापस किया जाना निर्धारित किया गया था। अनावेदक के द्वारा तत्संबंधी पोस्ट डेटेड चेक्स आवेदक को प्रदाय किये गये थे, जिनकी छायाप्रति अभिलेख में प्रस्तुत की गई है।

पश्चात्वर्ती अवस्था में पक्षकारों के द्वारा सूचित किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रदत्त चेक भुगतान की प्रक्रिया में अनादरित हुये हैं। उपरोक्त उपलब्ध परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि पक्षकारों के मध्य हुये संव्यवहार के अनुरूप ना तो आवेदक को भूखण्ड प्राप्त हो सका है, ना तो समझौता अनुरूप उसे रकम प्राप्त हुई है। चूँकि पक्षकारों के द्वारा आपसी सहमति से राशि का निर्धारण

किया जा चुका है, जो कि रूपये 42 लाख बताया गया है और वह राशि आवेदक को प्राप्त नहीं हुई है, जिसे अदा करने के लिये अनावेदक बाध्य है।

4. उपरोक्त निष्कर्ष के अध्याधीन रहते हुये प्राधिकरण यह आदेशित करता है कि :–

1. कलेक्टर, जिला–रायपुर, RRC के माध्यम से अनावेदक से रूपये 42 लाख वसूल कर आवेदक श्री संदीप राठौर को दिलाया जाना सुनिश्चित करे। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, रायपुर को RRC जारी करने हेतु लेख किया जावे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष