छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02599

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

श्री अमित राय, पिता–श्री लोचन प्रसाद राय,
पता–राधाकृष्ण के सामने, बाजपेयी बाड़ा,
मसानगंज, 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, 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–205 के लिये अनावेदक से भू–संपदा प्रोजेक्ट श्री सिद्धी विनायक हाईट्स के अंतर्गत अनावेदक से अनुबंध किया गया। अनुबंध अधीन आवेदक द्वारा 8,20,000/– रूपये के अरनेस्ट मनी दिनाँक 22.05.2015 एवं दिनाँक 18.07.2015, दिनाँक 09.11.2015, दिनाँक 14.05.2016 अनावेदक को भुगतान किया गया है। किंतु अनावेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक–205 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–205 का आधिपत्य समय–सीमा पर आवेदक को प्रदान करें अथवा अनावेदक को समय–सीमा पर अरनेस्ट मनी 8,20,000/– रूपये 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 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 फ्लैट क्रमांक–205 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 फ्लैट क्रमांक–205 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। 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 पर फ्लैट क्रमांक–205 के लिए 2,00,000/– रूपये, चेक क्रमांक–026389, दिनाँक 22.05.2015 तथा चेक क्रमांक–031521, 2,00,000/– रूपये, दिनाँक 18.07.2015 एवं दिनाँक 09.11.2015 को 3,00,000/– रूपये नगद व दिनाँक 14.05.2016 को 1,20,000/– रूपये 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। किंतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट में दिनाँक 27.05.2015 को सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के लिए आवेदक के खाते से 2,00,000/– रूपये तथा दिनाँक 21.07.2015 को अनावेदक के फर्म के लिए आवेदक के खाते से 2,00,000 रूपये निकासी दर्ज है। आवेदक के खाते से बैंक स्टेटमेंट की निकासी 2,00,000 रूपये एवं 2,00,000 रूपये, दिनाँक 22.05.2015 व दिनाँक 21.07.2015 रसीद की तिथी एवं राशि से मेल खाता है। दस्तावेजी प्रमाण उपलब्ध होने के कारण आवेदक द्वारा भुगतान की गई यह राशि प्राधिकरण द्वारा मान्य की गई। किंतु शेष नगद राशि को आवेदक प्रमाणित करने में असमर्थ रहा है। अतः उक्त राशि प्राधिकरण के द्वारा मान्य नहीं की जा सकती है। यद्यपि अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है, तथापि यह स्पष्ट है, कि अनावेदक फर्म द्वारा 4,00,000/– रूपये प्रतिफल लागत की आंशिक राशि के रूप में आवेदक से प्राप्त की गई है। अतः आवेदक फलैट क्रमांक–205 के लिए आबंटिती है एवं आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदक 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 परिवाद प्रस्तुत किया गया है एवं अनुतोष की याचना की गई है। अतः प्राधिकरण को भू–संपदा फ्लैट क्रमांक–205 के लिए आवेदक के आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधारः–** चूँकि अनावेदक द्वारा आवेदक से भू–संपदा फ्लैट क्रमांक–205 के लिए आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु आज दिनाँक तक आधिपत्य प्रदान किया गया है और न ही अरनेस्ट मनी वापस किया गया है। अतः आवेदक के लिए परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर बना हुआ है। अस्तु कालसीमा का प्रश्नगत उपस्थित नहीं होता 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–** आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा के लिए अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि प्रश्नगत भू–संपदा की लागत कितनी थी, किन शर्त एवं परिस्थितियों के अधीन कब–कब किस प्रकार कितनी राशि का भुगतान करना था, कब निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था, इस संबंध में कोई भी जानकारी ठोस प्रमाणिक रूप में आवेदक द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है एवं जिनसे अनुबंध होना बताया गया है, उनका भी स्वर्गवास हो चुका है व आवेदक द्वारा स्वतः ही स्वीकार किया गया है, कि उनके स्वयं के द्वारा भू–संपदा की कथित लागत 19,00,000 रूपये का पूर्ण भुगतान नहीं किया गया है, अस्तु भू–संपदा का आधिपत्य एवं दिए गए प्रतिफल पर ब्याज प्रदान किए जाने के अनुतोष स्वीकार्य योग्य नहीं है।

यद्यपि आवेदक द्वारा भू–संपदा के लिए अरनेस्ट मनी 8,20,000/– रूपये भुगतान किया जाना कथन किया गया है, किंतु भागीदार श्री विजय अग्रवाल जिनके द्वारा रसीद निष्पादित किया गया है, के स्वर्गवास होने के कारण एवं अन्य किसी साक्षी के माध्यम से आवेदक द्वारा इस राशि को प्राधिकरण के समक्ष ठोस ढंग से प्रमाणित नहीं किया गया है। किंतु 2,00,000/– रूपये, चेक क्रमांक–026389, दिनाँक 22.05.2015 तथा चेक क्रमांक–031521, 2,00,000/– रूपये द्वारा भुगतान किया गया है, जो कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदक के बैंक स्टेटमेंट जिसमें आवेदक के खाते से उक्त राशि डेबिट हुई है, से 4,00,000/– रूपये का भुगतान प्रमाणित होता है। अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है कि अनावेदक द्वारा 4,00,000/– रूपये अरनेस्ट राशि आवेदक को वापिस की जाए।

7. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– अनावेदक क्रमांक–01, 45 दिवस के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई प्रमाणित राशि 4,00,000/– रूपये आवेदक को वापिस करें।

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष