



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00870

— समक्ष —

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

श्री मनोज जैन, पिता—श्री पुखराज जैन,  
निवासी—बी-301, तिरूपति अपार्टमेंट,  
टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) साईं कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्री बी.एस. प्रसाद,  
पिता—श्री बी.आर.जी. राव,  
निवासी—चौथा माला, आफिस नं.—445,  
लालगंगा व्यवसायिक परिसर, जी.ई.रोड. रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री दीपक अग्रवाल एण्ड संस एच.यू.एफ.,  
श्री दीपक अग्रवाल, पिता—श्री गिरधारी लाल अग्रवाल,  
निवासी—अम्बे ट्रेडर्स, प्रथम तल, भांगड़ा पारा गली,  
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“साईं विला”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—18/05/2020)

आवेदक श्री मनोज जैन, पिता—श्री पुखराज जैन, निवासी—बी-301, तिरूपति अपार्टमेंट, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “साईं विला” भाठागांव, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—एम-23 को रुपये 11 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 01.11.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत रुपये दस लाख का भुगतान चेक द्वारा बयाना स्वरूप अनावेदकगण को किया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं गया। अतः आवेदक ने अनावेदक को

प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा पूर्व में निरस्त किये जा चुके इकरारनामों का दुरुपयोग कर वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार प्रश्नाधीन शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रचलनशील नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि उपरोक्त इकरारनामा आवेदक ने स्वयं वर्ष 2013 में निरस्त किया था, जिसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि को ऋण में परिवर्तित कर दिया और आवेदक ने इसके एवज में ब्याज भी प्राप्त किया है। आवेदक ने उक्त अग्रिम भुगतान की गई राशि को ऋण में परिवर्तित होने पश्चात् स्वयं लेजर खाते में हस्ताक्षर किया है। आवेदक को प्राप्त उपरोक्त ब्याज राशि में से टी.डी.एस. की कटौती भी की गई है और आवेदक ने इसे क्लेम भी किया है। अनावेदक क्रमांक-1 की वित्तीय स्थिति ठीक नहीं होने के कारण वह वर्तमान में आवेदक को ब्याज राशि का भुगतान नहीं कर पाया है। इसलिये आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 पर दबाव डालने के उद्देश्य से वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-2 अनुपस्थित रहे। अतः अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 के अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड को कुल रूपये 11 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 01.11.2016 को इकरारनामा निष्पादित हुआ था तथा आवेदक ने इसके एवज में रूपये 10 लाख अग्रिम राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है, ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनुबंध आवेदक ने वर्ष 2013 में अनुबंध को निरस्त किया और आवेदक की सहमति से अग्रिम भुगतान राशि को ऋण में परिवर्तित कर ब्याज का भुगतान भी आवेदक को किया, जिसने की गई टी.डी.एस. कटौती को आवेदक ने क्लेम किया। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने कभी प्रश्नाधीन सौदा नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने वर्ष 2016 में आवेदक से रूपये 10 लाख ऋण लेकर आवेदक को दो चेक्स प्रदाय किये थे। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रदत्त उक्त चेक्स अनादरित होने के कारण आवेदक ने माननीय सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत किया है। आवेदक ने किसी लेजर पर हस्ताक्षर नहीं करने का कथन करते हुये हस्ताक्षर को फर्जी बताया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनुबंध निरस्त के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये है। इसी प्रकार आवेदक द्वारा भी ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वर्ष 2016 में आवेदक से रूपये 10 लाख ऋण के रूप में प्राप्त किये थे। आवेदक द्वारा प्रस्तुत चेक्स से केवल यह प्रमाणित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को कुल दस लाख रूपये के दो पोस्ट डेटेड चेक्स प्रदाय किये थे। इसी प्रकार प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत टी.डी.एस. क्लेम संबंधी दस्तावेज केवल यह स्थापित करता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को ब्याज राशि का भुगतान किया है, जिस पर टी.डी.एस. कटौती को आवेदक ने क्लेम किया है। किन्तु उपरोक्त दस्तावेज यह प्रमाणित नहीं करता है कि आवेदक द्वारा मकान हेतु भुगतान की गई राशि को ऋण में परिवर्तित किया है अथवा नहीं। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 ने आपसी सहमति से मकान हेतु अग्रिम भुगतान राशि को ऋण में परिवर्तित किया है या आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को वर्ष 2016 में अलग से रूपये 10 लाख ऋण के रूप में प्रदत्त किया

है। इस प्रकार यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि क्या आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मकान के पेटे में है या ऋण के रूप में है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा किसी निर्णय पर पहुँचना विधिसम्मत व उचित नहीं है। अतः प्रश्नाधीन प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि क्या आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मकान के पेटे में है या ऋण के रूप में है। अतः प्रश्नाधीन प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है तथा उसे सलाह दी जाती है कि वह उपयुक्त फोरम में अपना वाद दायर कर सकता है।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य