छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00247**

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

श्री अमित कुमार सिंह, पिता–श्री प्रकाश सिंह,
पता–मकान नं.–सी/ए/58,
शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

फॉरच्यून रिसोर्सेस प्रा. लि.
द्वारा–डायरेक्टर 1) श्री राजेश अग्रवाल,
2) श्री पवन कुमार अग्रवाल,
3) श्री राजीव अग्रवाल,
4) श्री सतीश अग्रवाल,
5) श्री संजय अग्रवाल
पता–स्वर्ण क्लब, स्वर्णभूमि,
सत्यम राईस मिल के पास बलौदाबाजार रोड,
आमासिवनी, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–स्वर्णभूमि, आमासिवनी, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक– 05/04/2019)

आवेदक श्री अमित कुमार सिंह, पिता–श्री प्रकाश सिंह, पता–मकान नं. –सी/ए/58, शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक से उसके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''स्वर्ण भूमि'' में दो अपूर्ण मकान क्रमांक–151 व 152, कुल रूपये 75,00,000/– में क्रय करने का सौदा हुआ था। इसके आंशिक प्रतिफल के रूप में उसके द्वारा रूपये 10,00,000/– दिनाँक 23.04.2018 को अनावेदक को अंतरित करते ही इसी तिथि को उसे प्रश्नाधीन मकानों का कब्जा भी प्राप्त हो गया था। आवेदक के अनुसार, अनावेदक कंपनी के डायरेक्टर श्री राजेश अग्रवाल के कहने पर उसके द्वारा प्रश्नाधीन अपूर्ण भवनों को स्वयं के व्यय पर पूर्ण कराया गया। किंतु प्रश्नाधीन भवनों के पूर्ण हो जाने पर अनावेदक द्वारा

लालचवश इसकी रजिस्ट्री उसके पक्ष में नहीं कराई जा रही है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा औपचारिकताएँ पूर्ण नहीं किए जाने के कारण, उसके द्वारा करार के अनुसार भुगतान की जाने वाली शेष रूपये 65,00,000/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं हो पाया है। आवेदक ने शेष प्रतिफल लेकर प्रश्नाधीन भवनों की रजिस्ट्री उसके पक्ष में निष्पादित करवाने तथा उसे इसमें प्रवेश की अनुमति देते हुए समुचित हर्जाना दिलाने की मांग प्राधिकरण से की 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 तथा उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति के साथ जवाबदावा प्रस्तुत करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया है। अनावेदक ने अपनी प्रारंभिक आपत्ति में कथन किया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकानों के संबंध में माननीय षष्ठ्म व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग–1, रायपुर (छ.ग) के समक्ष पूर्व में ही सिविल वाद संस्थित किया जा चुका है। आवेदक द्वारा समान वाद संपत्ति एवं समान विषय वस्तु के लिए दो पृथक–पृथक न्यायालयों में वाद प्रस्तुत करना विधिसम्मत् नहीं है। उक्त आधार पर अनावेदक ने प्रस्तुत परिवाद निरस्त करने का अनुरोध किया है। इसके अलावा अनावेदक ने आवेदक की शिकायत का खण्डन करते हुए जवाबदावा भी पृथक से प्रस्तुत कर उक्त वाद निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति, 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 समान विषय वस्तु पर पूर्व से ही सिविल वाद संस्थित होने पर भी प्राधिकरण द्वारा समान विषय पर सुनवाई किया जाना विधिसम्मत् है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में अनावेदक का तर्क है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकानों के संबंध में समान वाद बिन्दुओं पर ही माननीय षष्ठ्म व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग–1, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष पूर्व में ही परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक ने भी तर्क दौरान अनावेदक के उक्त कथन को स्वीकार करते हुए इसकी पुष्टि प्राधिकरण के समक्ष की है। अर्थात् प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन मकानों के संबंध में समान वाद बिन्दुओं पर माननीय व्यवहार न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन एवं प्रचलनशील है। ऐसी स्थिति में समान वाद संपत्ति के संबंध

में प्राधिकरण द्वारा भी माननीय व्यवहार न्यायालय के समानांतर सुनवाई करना विधिसम्मत् नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति विधिसम्मत् होने के कारण, आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त कर निराकृत किया जाता है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष