छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2023-01920**

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

मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा प्रोपराईटर–श्री विजय पटेल, पिता–श्री देवराम पटेल,
निवासी–टिम्बर मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री आशीष गोयल, पिता–श्री मानक चंद गोयल,
निवासी–विकास विहार कॉलोनी, मकान नं.–23,
बी–ब्लॉक, राम जानकी मंदिर के पास,
महादेवघाट रोड, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम रेसीडेंसी'', रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA130618000121

आदेश

(दिनाँक–04/10/2024)

आवेदक मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, निवासी–टिम्बर मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है, कि आवेदक एक स्वामित्व वाली फर्म है, जो आवासीय अपार्टमेंट के विकास निर्माण के व्यवसाय में लगी है। आवेदक एक संप्रवर्तक है और रायपुरा चौक में स्थित प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम रेसीडेन्सी'' रायपुर (छ.ग.) में आवासीय प्रोजेक्ट का विकास आवेदक द्वारा किया गया है। अनावेदक, आवेदक के आबंटितियों में से एक है, जो आवासीय प्रोजेक्ट में मूल प्रतिफल रूपये 18,50,000/– में 1150 वर्गफीट सुपर निर्मित क्षेत्र के साथ 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक–102 क्रय करने का सहमत हुआ। आवेदक द्वारा अनावेदक

को शर्त और निर्बंधन का पत्र सम्यक रूप से प्रदान किया था, जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित था, कि अनावेदक द्वारा फ्लैट की मूल कीमत (विद्युत प्रभार, पंजीयन शुल्क, पार्किंग शुल्क, क्लब हाउस प्रभार, कर, मेंटनेन्स इत्यादि का अतिरिक्त प्रभार अपवर्जित करते हुये) रूपये 18,50,000/– होगी। अनावेदक पूर्णतया सचेत था और ऐसी शर्त और निर्बंधन को अतिरक्षा में रखता था एवं फ्लैट खरीदने के लिये ऐसी शर्तों से अवगत होने के बाद फ्लैट को आवेदक से क्रय करने के लिये रूपये 22,57,500/– में समझौता किया था। फ्लैट को रूपये 18,50,000/– में क्रय करने का समझौता करने के बावजूद अनावेदक द्वारा आवासीय प्रोजेक्ट में फ्लैट नंबर–102 के लिये आज दिनाँक तक रूपये 11,44,260/– का भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को किया गया संदाय का विवरण जो विक्रय–विलेख का भाग है, प्रस्तुत किया गया है। जबकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये पूर्ण भुगतान नहीं किया था। आवेदक सद्भावना के तहत् और रेरा अधिनियम अधिनियमिति होने के पहले प्रभावी व्यवहार के अनुरूप प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय–विलेख आवेदक के पक्ष में पंजीकृत कर दिया था। तथापि पक्षकारों के मध्य यह सहमति हुई थी, कि शर्त और निर्बंधन के अनुरूप संपूर्ण प्रतिफल मूल्य अनावेदक द्वारा आवेदक को दिया जायेगा। क्योंकि प्रश्नाधीन फ्लैट का संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया, इसलिये फ्लैट का आधिपत्य भी अनावेदक को नहीं दिया गया। अनावेदक द्वारा इसमें भी सहमति थी, क्योंकि उनके द्वारा फ्लैट के आधिपत्य के विषय में कोई विवाद्यक नहीं उठाया गया था, जबकि इनके पक्ष में फ्लैट की रजिस्ट्री वर्ष 2013 में कर दी गई थी।

अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम प्रभावशील होने के 7 वर्ष बाद विधि के नये प्रावधानों का असम्यक् लाभ लेने के प्रयास में आवेदक के विरूद्ध शिकायत दायर किया गया है। अपने पक्ष में किये गये विक्रय–विलेख के आधार में फ्लैट के आधिपत्य की मांग करते हुये जबकि उनके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया है। माननीय रेरा द्वारा अनावेदक की शिकायत को निर्णीत करते हुये अपने आदेश दिनाँक 16.12.2022 में सही अभिलिखित किया था, कि विक्रय–विलेख निर्मित क्षेत्र के लिये निष्पादित किया गया था, इसलिये विक्रय–विलेख का निष्पादन कम मूल्य में था। अनावेदक ने स्वंय शर्त और निर्बंधन की प्रति पेश किया था, जिसमें उपबंधित है, कि प्रश्नाधीन फ्लैट की आधारित कीमत रूपये 18,50,000/– है। अतः उपरोक्त तथ्यों को विचार में लेते हुये, माननीय रेरा इस निष्कर्ष में पहुँचा है, कि प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत रूपये 19,15,000/– है और एतद् द्वारा अनावेदक को पहले ही भुगतान किये गये रूपये 11,44,260/– को घटाते हुये फ्लैट की पूर्ण भुगतान करने हेतु निर्देशित किया गया।

उपरोक्त आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रतिवाद करते हुये आक्षेपित किया गया, कि प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रूपये 18,50,000/– थी एवं प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत रूपये 22,57,500/– थी। (पार्किंग, रखरखाव एवं अन्य प्रभारों को सम्मिलित करते हुये) जिसके लिये दोनों पक्षकारों में सहमति थी। तथापि माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण ने आवेदक की अपील को इस आधार पर खारिज कर दिया कि आवेदक ने किसी कीमत की मांग करते हुये परिवाद दायर नहीं किया था, इसलिये आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। माननीय अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनाँक 10.04.2023 में विशिष्ट रूप से अनुज्ञात किया गया तथा अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत की मांग करने के लिये विधिक कार्यवाही प्रारंभ करने की आवेदक को स्वतंत्रता प्रदान की गई। इसलिये माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के निर्देशों के अनुरूप वर्तमान परिवाद अनावेदक से फ्लैट नं.–102 के लिये 10 प्रतिशत ब्याज सहित कुल कीमत रूपये 11,13,240/– (पहले ही प्रदान किये गये रूपये 11,44,260/– को समायोजित किया जा सकेगा) के लिये प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट को विकसित किया गया है, निर्मित किया गया है और फ्लैट तैयार है। ब्याज सहित संपूर्ण भुगतान की प्राप्ति के अधीन अनावेदक को फ्लैट सुपुर्द करने अनावेदक तैयार है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत के विषय में अनावेदक को विधिवत सूचित किया था शर्त और निर्बंधन भी प्रदान किया था, जिसमें प्रश्नाधीन फ्लैट की आधारित कीमत एवं रखरखाव, बिजली, पार्किंग शुल्क, पंजीयन शुल्क इत्यादि अन्य सेवाओं की कीमत अनुबंधित था। संपूर्ण भुगतान प्राप्त न होने के बावजूद इसमें आवेदक से सद्‌भाव में प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय–विलेख अनावेदक के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया कि अनावेदक सहमत हुये शर्तों के अनुरूप संपूर्ण भुगतान कर देगा। अनावेदक शर्तों एवं निर्बंधनों से सहमत था एवं तब भी प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये भुगतान करने में विरत रहा है, जबकि उसके पक्ष में आवेदक द्वारा विक्रय–विलेख निष्पादित कर दिया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये रखरखाव एवं उससे संबंधित अन्य खर्चों को वहन किया गया है, जबकि अनावेदक के पक्ष में वैध विक्रय–विलेख हो चुका है। प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रूपये 18,50,000/– है और जो तथ्य से स्पष्ट है कि उसी तरह के फ्लैटों को उसी दर से अन्य क्रेताओं को आवेदक द्वारा विक्रय किया गया था। अनावेदक फ्लैट की कुल कीमत के विषय में जानता था, फिर भी कुल कीमत के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठायी गई थी और दुर्भावनापूर्वक कानून के प्रावधानों के दुरूपयोग के प्रयत्न में प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य की मांग करते हुये माननीय रेरा के समक्ष परिवाद दायर किया गया था। अनावेदक द्वारा प्रतिफल मूल्य के भुगतान नहीं होने के कारण आवेदक को भारी

नुकसान उठाना पड़ा है। रेरा अधिनियम की धारा–19 में स्पष्ट रूप से उपबंधित करती है कि आबंटिती से सहमत हुये संविदात्मक शर्तों के अनुसार फ्लैट के क्रय के लिये समुचित किश्तों में संपूर्ण भुगतान करने की अपेक्षा की जाती है। फिर भी अनावेदक ने पिछले 9 वर्षों में प्रश्नाधीन फ्लैट का भुगतान आवेदक को नहीं किया है। अतः आवेदक द्वारा रखरखाव एवं अन्य मदों में भुगतान की गई राशि रूपये 11,13,240/– पर 10 प्रतिशत ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुतोष चाहा गया है।

2. अनावेदकगण को आवेदक की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति सह–जवाब में लेख किया गया कि माननीय न्यायालय छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत धारा–31 भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 पूर्णरूपेण असत्य कथनों, अशुद्ध वचनों तथा मनगढ़ंत एवं भ्रामक तथ्यों का प्रयोग किया है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष कपोलकल्पित तथ्यों को प्रस्तुत कर एवं दुर्व्यपदेशन का कृत्य कर माननीय प्राधिकरण को पथभ्रष्ठ करने का प्रयास किया गया है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष उपरोक्त परिवाद पत्र प्रस्तुत करने का मूल एवं मुख्य आधार माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील नं.–114/2023 तथा अपील नं.–149/2023 में पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 के अनुसरण से संस्थित किया है, वह असत्य है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह अधिनियम की धारा–31 में उपबंधित प्रावधानों के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों में से किसी का भी अतिक्रमण या उल्लंघन नहीं किया गया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में माननीय न्यायालय के समक्ष जो याचना की गई है, उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार अधिनियम की धारा–31 के अधीन उद्भुत नहीं होता। अतः इस आधार पर भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अधिनियम एवं परिसीमा अधिनियम, 1963 में उपबंधित सुसंगत प्रावधानों के अंतर्गत अवधि बाधित है और इस बात की जानकारी आवेदक को भी है, इसलिये उसने बड़ी चतुराई से परिवाद पत्र की अनुतोष में युक्तियुक्त रूप से उसका उल्लेख नहीं किया है। अतः इस आधार पर भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा कूटरचित दस्तावेजों की संरचना कर उपरोक्त परिवाद पत्र एक दूषित आशय के साथ अनावेदक से अनुचित एवं अवैधानिक रीति से वसूली करने का कुंठित प्रयास

किया है, जो कि पूर्णतः गलत एवं अमान्य है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा वर्णित कथन असत्य होने से अस्वीकार किया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि माननीय प्राधिकरण को आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का बुनियादी प्रतिफल रूपये 18,50,000/– असत्य होने के कारण अस्वीकृत है। आश्चर्य रूप से आवेदक द्वारा एक नवीन शब्द ''बुनियादी प्रतिफल'' का उल्लेख किया गया है, जिसके संदर्भ में अनावेदक को कभी कोई जानकारी प्रदान नहीं की गई है। आवेदक अपने कथन को पुष्ट साक्ष्य द्वारा सिद्ध करें। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एक ब्रोशर है तथा वह एक प्रारंभिक दस्तावेज है तथा एक विधि द्वारा प्रवर्तनीय दस्तावेज की श्रेणी में नहीं आता है। एक संविदा को आकार लेने के लिये लंबी प्रक्रिया होती है, जो प्रस्ताव से प्रारंभ होने के उपरांत पक्षकारों के मध्य उसके संदर्भ में बातचीत, मंत्रणा और वार्ता होती है और उसके उपरांत पक्षकारों के मध्य प्रति प्रस्ताव की स्थिति निर्मित होती है और पुनः बातचीत, मंत्रणा और वार्ता होती है और उसके उपरांत दोनों पक्षकार की एक बिन्दु पर आपसी सहमति होने पर, उसके उपरांत प्रतिफल राशि की प्रदत्त करने और प्राप्त करने पश्चात् आपसी सहमति से दोनों पक्षकारों के मध्य हुये समस्त प्रस्ताव तथा प्रति प्रस्ताव को एवं दोनों पक्षकारों के मध्य हुई समस्त बातचीत, मंत्रणा और वार्ता को केन्द्रित करते हुये समस्त मौखिक नियमों एवं शर्तों को लिखित में रूपांतरित कर दोनों पक्षों की आपसी सहमति से एक संविदा निष्पादित होती है तथा उक्त संविदा को ही विधि द्वारा प्रवर्तनीय संविदा का दर्जा प्राप्त होता है तथा पूर्व में की गई समस्त बातचीत और लिखित वार्ता जिसे संविदा में स्थान नहीं मिलता वह प्रभावहीन और समाप्त हो जाती है।

प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल विक्रय प्रतिफल मूल्य परिवादी एवं अनावेदक की आपसी सहमति से रूपये 12,94,260/– निर्धारित किया गया था, जिसमें रजिस्ट्री शुल्क एवं समस्त व्यय शामिल थे और उक्त संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि अर्थात् 12,94,260/– प्रदान करने के पश्चात् ही उक्त धनराशि से पूर्ण सहमत होने पर ही आवेदक द्वारा उक्त प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय विलेख का पंजीयन निष्पादन दिनाँक 23.04.2013 को अनावेदक के पक्ष में किया गया है। अतः प्रश्नाधीन फ्लैट के दिनाँक 23.04.2013 को दोनों पक्षकारों के मध्य निष्पादित हुये विक्रय विलेख के दिनाँक से, दोनों पक्षकारों के मध्य विक्रय विलेख के संदर्भ में कोई भी विवाद की स्थिति निर्मित होने पर विक्रय विलेख में उल्लेखित उपबंधित नियमों एवं शर्तों का ही परिशीलन किया जावेगा और वही उपबंधित नियम एवं शर्त दोनों पक्षकारों पर बंधनकारी होंगे, अन्य दस्तावेज नहीं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एनेक्सर सी–2 एक कूटरचित दस्तावेज है। आवेदक ने एनेक्सर सी–2

को कभी भी अनावेदक को प्रदान नहीं किया था और न ही उसके संदर्भ में कोई जानकारी अनावेदक को प्रदान की गई थी।

यह उल्लेखित करना अति महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने दिनाँक 27.01.2014 के अंतर्गत अनावेदक के समर्थन में एक पत्र प्रस्तुत कर अनापत्ति प्रमाण पत्र (No objection certificate) जारी किया गया कि परिवादी का प्रश्नाधीन फ्लैट का कोई स्वत्व नहीं है, जो कि आज दिनाँक तक उसके द्वारा खंडित नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित उक्त पत्र दिनाँक 27.01.2014 जो कि संसूचना की परिधि में आता हैं, वह पूर्णतः आत्यंतिक है एवं इस तथ्य की पुनः पुष्टि करता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल के संदर्भ में दोनों पक्षकारों के मध्य कोई भी विवाद शेष नहीं है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल बाबत् कोई भी राशि देना शेष नहीं है। यह उल्लेखित करना भी प्रासंगिक है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष अपने प्रोजेक्ट के पंजीकरण की प्रक्रिया के दौरान माननीय प्राधिकरण के बेवसाईट पर आवेदक फर्म के चार्टर्ड अकांउटेंट का एक प्रपत्र अपलोड किया गया था, जिसमें भी उल्लेखित है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल बाबत् कोई भी राशि देना शेष नहीं है।

यह उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण है कि यदि आवेदक के आवेदन पत्र के अभिवचनों को यदि सच माना जावे तो यह सिद्ध होता है कि उसने अपने प्रोजेक्ट को अधिनियम के अंतर्गत पंजीकरण के दौरान जो दस्तावेज माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया था, वह झूठा एवं फर्जी है तथा उसने माननीय प्राधिकरण के समक्ष एक फर्जी दस्तावेज प्रस्तुत कर पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किया है, अतः केवल इस आधार पर आवेदक के प्रोजेक्ट का माननीय प्राधिकरण द्वारा जारी पंजीयन प्रमाण पत्र निरस्त किये जाने योग्य है तथा युक्तियुक्त रूप से आवेदक के चार्टर्ड अकाउंटेंट श्री निहाल जैन के विरूद्ध भी विधि अनुसार कार्यवाही किया जाना न्यायोचित होगा। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध है कि उपरोक्त विषय में आवेदक तथा उसके चार्टर्ड अकाउंटेंट श्री निहाल जैन के विरूद्ध विधि अनुसार कार्यवाही की जावे।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने उसके एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित हुये विक्रय विलेख दिनाँक 23.04.2013 की संपूर्ण छायाप्रति को दुर्भावनापूर्वक एवं जान–बूझकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, क्योंकि उक्त विक्रय विलेख में उपबंधित नियम एवं शर्तें ही स्वमेव स्पष्ट करती है कि आवेदक को अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय के संदर्भ में कोई राशि प्राप्त करना शेष नहीं है। उपरोक्त कंडिका में वर्णित कथन न केवल असत्य अपितु एक अत्यंत गंभीर विषय की ओर इंगित करते है कि ''आवेदक के झूठ की कोई

सीमा हीं नहीं है।'' आवेदक द्वारा बड़ी रंगदारी से माननीय न्यायालय के समक्ष झूठ परोसा गया है कि अनावेदक ने आवेदक को विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि अदा नहीं की है, इसलिये उसके द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। आवेदक द्वारा पूर्ण संतुष्टि में अनावेदक से विक्रय प्रतिफल राशि प्राप्त करने के उपरांत भी उसे प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं करना अधिनियम एवं संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में उपबंधित सुसंगत प्रावधानों की अवहेलना की परिधि में आता हैं। अतः माननीय प्राधिकरण से याचना है कि आवेदक के विरूद्ध न्यायोचित कार्यवाही किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार कि अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम में उपबंधित प्रावधानों का अनुचित लाभ उठाने का प्रयास किया गया है। वास्तविकता तो यह है कि आवेदक ने स्वच्छ हाथों से अपना आवेदन पत्र माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त कंडिका 4.9 में वर्णित कथन अत्यंत भ्रामक है, क्योंकि माननीय प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 16.12.2022 का उल्लेख आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उक्त आदेश को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 10.04.2023 के अंतर्गत निरस्त किया जा चुका है तथा आवेदक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती भी दी है एवं प्रकरण क्रमांक–M.A. No. 58 of 2023 के रूप में माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय द्वारा क्रमांकन किया है तथा उसका निराकृत होना अभी शेष है। इस उत्तर की प्रस्तुति दिनाँक तक माननीय छत्तीसगढ़ उच्च्च न्यायालय के द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा संयुक्त रूप से Appeal No. 114/2023 एवं Appeal No. 149/2023 में पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 के विरूद्ध कोई भी स्टे आर्डर जारी नहीं किया है। अतएव आज के परिप्रेक्ष्य में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 ही सर्वमान्य है।

अनावेदक ने उल्लेख किया है कि उपरोक्त कंडिका–4.10 में वर्णित कथन एक उत्कृष्ट नमूना है कि कैसे किसी सक्षम न्यायालय के समक्ष अपीलीय न्यायालय के आदेश को मिथ्या निरूपण कर किसी पक्षकार द्वारा अवैधानिक रीति से विरोधी पक्षकार के विरूद्ध विपरीत आदेश प्राप्त करने की कुंठित चेष्ठा की जा सके। यह अत्यंत दुखद है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष दुराशय के साथ माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश दिनाँक 10.04.2023 में उल्लेखित वाक्य को स्वयं की सहुलियत के लिये आवेदक ने उल्लेख कर माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश की अवमानना का कृत्य किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र की उपरोक्त कंडिका में उल्लेखित किया है कि "The Hon'ble Tribunal in its order dated 10.04.2023 specifically allowed and granted liberty to the complainant herein to seek for the total amount of the subject flat from the respondent by initiating legal proceeding", जबकि इस प्रकृति का न तो निवेदन आवेदक द्वारा

किया गया और न ही आवेदक के द्वारा उक्त निवेदन पर कोई स्वतंत्रता माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आवेदक को प्रदान की गई थी। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष विशुद्ध रूप से माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश दिनाँक 10.04.2023 का अशुद्ध निर्वचन कर दुर्व्यप्देशन का कृत्य किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार निरर्थक एवं सारहीन है; आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार पूर्णतः मनगढ़ंत एवं कपोलकल्पित कथनों का ताना–बाना है; आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार अनुचित एवं विधि विरूद्ध है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार की नींव और बुनियाद में आवेदक की दुर्भावना और दुराशय सम्मिलित है और इसके फलस्वरूप उसमें ठोस मजबूती का अभाव होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्तनीय है। अनावेदक का यह कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किये जा रहे इस उत्तर की उपरोक्त लिखित कंडिकाओं में वर्णित तथ्यों, परिस्थितियों एवं विधिक पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुये यह न्यायोचित है कि आवेदक, अनावेदक से कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में प्रस्तुत दस्तावेज ग्राहय किये जाने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा जान–बूझकर कई तात्विक तथ्य एवं महत्वपूर्ण दस्तावेजों को माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, जो कि उपरोक्त प्रकरण के सुगम निराकरण हेतु अति आवश्यक एवं समिचिन है। अतः अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–102 का आधिपत्य प्रदान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने तथा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने हेतु आवेदक के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने का अनुरोध किया है।

3. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में दिनाँक 28.08.2023 को आदेश पारित किया गया कि अनावेदक, आवेदक को दो माह के भीतर रूपये 8,48,166/– भुगतान करें। आवेदक, अनावेदक के पक्ष में शेष 335 वर्गफीट क्षेत्रफल की दो माह के भीतर रजिस्ट्री करें।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर उभय पक्ष द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक–207/2023 एवं 2013/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 01.01.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 28.08.2023 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण–दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that in the case in hand the retrial is considered as necessary, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with this directions that he should decide the complaint afresh on merits after giving the opportunity of hearing to both parties, framing the relevant point for determination including jurisdiction, limitation as earliest within outer limit of 02 months from date receipt of this order.

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः—

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय—सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधारः—** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक एक संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा रायपुरा चौक में स्थित प्रोजेक्ट गोकुलधाम रेसीडेंसी जो कि रेरा में रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130618000121 का विकास किया गया है, अनावेदक एवं आवेदक के मध्य उपर्युक्त भू—संपदा प्रोजेक्ट में 2बी.एच.के. फ्लैट क्र.102 क्रय करने के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादन हुआ है, अतः अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में आवेदक का आबंटिती है, उक्त भू—संपदा का आधिपत्य अभी तक अनावेदक को प्राप्त नहीं हुआ है, भू—संपदा के प्रतिफल की प्राप्ति के संदर्भ में उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, जिसके कारण आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा—31, नियम—35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। प्रतिफल के लेनदेन एवं आधिपत्य हस्तांतरण के संदर्भ में विवाद की स्थिति है। आवेदक द्वारा धारा—31 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार है।

यह उल्लेखनीय है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2022-01802 दर्ज करते हुए दिनाँक 16.12.2022 को आदेश पारित किया गया। जिसके विरूद्ध उभय पक्ष द्वारा माननीय छ.ग. भू—संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक—114 / 2023 एवं अपील क्रमांक—149 / 2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 10.04.2023 को आदेश पारित किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01920 में दिनाँक 28.08.2023 को आदेश पारित किया गया, जिसके विरूद्ध उभय पक्ष द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक—207 / 2023

व 213/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 01.01.2024 को आदेश पारित किया गया एवं उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए गुण–दोष पर नये सिरे से आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया। यह भी निर्देश दिया गया कि प्राधिकरण द्वारा क्षेत्राधिकार एवं कालसीमा का प्रश्न भी विनिश्चित किया जाए। आवेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. बिलासपुर के समक्ष द्वितीय अपील क्रमांक–19/2024 एवं 58/2023 प्रस्तुत की गई, जिसे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त किया गया। प्राधिकरण द्वारा नये सिरे से उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए गुण–दोष पर आदेश पारित किया जाना है। अस्तु भी स्पष्ट है कि प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधारः–** चूँकि आवेदन रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के भू–संपदा के संदर्भ में है। उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण एवं अपीलीय अधिकरण एवं माननीय उच्च न्यायालय से अनुतोष की याचना विभिन्न स्तर पर की गई है। प्रतिफल के लेन–देन के संदर्भ में विवाद की स्थिति है। प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य अभी तक हस्तांतरित नहीं हुआ है। उभय पक्ष द्वारा अलग–अलग प्रकरणों में प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि भू–संपदा के संदर्भ में प्रतिफल का भुगतान होने आधिपत्य का हस्तांतरण नहीं होने प्रतिफल के संबंध में विवाद होने के कारण वाद कारण जीवित है एवं सतत् है। परिवेदना का कारण बने रहने के कारण कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

    न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेव्हलपर्स प्रा.लि. विरूद्ध स्टेट ऑफ यू.पी. में पारित आदेश दिनाँक 01.11.2021 में माननीय उच्चतम न्यायालय के निष्कर्ष पैरा 44 एवं 51 माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण महाराष्ट्र मुंबई के अपील क्रमांक AT006000000021137 में पारित आदेश दिनाँक 29.08.2021 एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा एम.पी. स्टील कॉर्पोरेशन विरूद्ध कमिश्नर सेंट्रल एक्साईज सिविल अपील क्रमांक–4367/2004 निर्णीत दिनाँक 23.04.2015 से प्राधिकरण के अभिमत को बल मिलता है। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को कालसीमा के भीतर मान्य किया जाता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा। के विनिश्चयन का आधारः–** रजिस्टर्ड विक्रय विलेख अनुसार परिशिष्ट–ए के अनुसार बिल्टअप एरिया 815 वर्गफीट बी ब्लॉक 2बी.एच.के. फर्स्ट फलोर के लिये विक्रय विलेख 11,84,260/– रूपये में निष्पादित हुआ है। अधिनियम की परिभाषा खंड धारा–2 में कारपेट एरिया का उल्लेख किया गया है, इसमें कहीं भी सुपर बिल्टप एरिया का उल्लेख नहीं है। अतः फलैट की

लागत उक्त राशि मान्य की जायेगी। 2018 SCC Online CHH 775-(2019)1 CGLJ111WPC No. 2374/2018 निर्णीत दिनाँक 27.08.2018 के अनुसार ब्रोशर में दर्शित शर्तों को मान्य किया गया है, नियम एवं शर्तें के अनुसार पार्किंग चार्ज 40,000/— रूपये पृथक से लिया जाएगा, क्लब हॉउस चार्ज 25,000/— रूपये अलग से लिया जायेगा, रजिस्ट्रेशन चार्जेस शासन के द्वारा निर्धारित मापदंड के अनुसार लिया जाएगा, साथ ही साथ विद्युत चार्ज भी अलग से लिया जाएगा इसका उल्लेख है।

सुनवाई के प्रक्रम में उभय पक्ष द्वारा मान्य किया गया कि पार्किंग चार्ज 40,000/— रूपये एवं क्लब हाउस चार्ज 25,000/— रूपये उभय पक्ष द्वारा स्वीकार्य है। अनावेदक द्वारा इलेक्ट्रीसिटी चार्ज 70,000/— रूपये से भी इंकार किया गया। आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि शासकीय विद्युत विभाग द्वारा जो भी वास्तविक प्रभार अधिरोपित किया जाएगा वह इलेक्ट्रीसिटी शुल्क के रूप में आवेदक द्वारा मान्य करते हुए अनावेदक से प्राप्त किया जाएगा। आवेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि स्टॉम्प शुल्क भुगतान किया गया है, जो कि आवेदक द्वारा देय होगा।

आवेदक द्वारा ट्रांसफार्मर स्थापना खर्ज 97,35,333/— रूपये प्रदर्शित किया गया है, जिसमें वर्क आर्डर में 32,01,174/— रूपये तथा ट्रांसफार्मर का चार्ज 5,60,000/— रूपये अलग से लगाया गया है, बैंक एफ.डी.आर. 86,396/— रूपये लगाया गया है, इलेक्ट्रिक फिटिंग चार्जेस 8,75,000/— रूपये पृथक से लगाया गया है, जिस पर अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई है, जो ग्राहय योग्य है। आवेदक द्वारा परिगणित की गई राशि 82,13,937/— रूपये मान्य योग्य है, जो कि प्रति रहवासी कुल रहवासी 132 के लिये 62,227/— रूपये परिगणित होता है, जो कि विद्युत चार्ज के रूप में देय होगा। अतः विद्युत चार्ज के रूप में आवेदक द्वारा याचना की गई राशि 73,829/— रूपये के स्थान पर 62,227/— रूपये ठहरता है। अनावेदक की यह आपत्ति मान्य योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा वाणिज्यिक एवं आवासीय प्रयोजन के लिये पृथक—पृथक गणना नहीं की गई है। प्रोजेक्ट में पाँच दुकानें भी निर्मित है, जिसके लिये पृथक से गणना की जानी चाहिये, चूँकि विद्युत वितरण कंपनी द्वारा संमेकित रूप से वर्क आर्डर दिया गया है और प्रोजेक्ट एक ही है। अतः विद्युत प्रदाय के लिये आवश्यक व्यवस्था की गणना एक ही प्रकार की जाएगी। अतः आवेदक द्वारा की गई गणना के संदर्भ अनावेदक की यह आपत्ति स्वीकार्य योग्य नहीं है।

सर्विस टैक्स एवं वैट की गणना के संदर्भ में अनावेदक की आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि यह टैक्स की राशि है, जो कि आवेदक द्वारा शासन के पक्ष में जमा की गई है। प्राधिकरण द्वारा यह अनुमान लगाया गया है, अन्यथा

कोई कथन नहीं है कि उक्त राशि आवेदक द्वारा जमा नहीं की गई है। अतः सर्विस टैक्स 40,049/- रूपये एवं वैट 22,885/- रूपये 62,934/- रूपये सर्विस टैक्स के रूप में आवेदक द्वारा अनावेदक को देय होगा। रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में स्टॉम्प का अवलोकन किया गया। स्टॉम्प वेंडर श्री विजय पटेल आत्मज देवराम पटेल के नाम पर स्टॉम्प जारी किया जाना अंकित है। दिनाँक 22.04.2013 को सुनील अग्रवाल के माध्यम से मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एंड डेवलपर्स द्वारा विजय पटेल के पक्ष में स्टॉम्प 80,100/- रूपये जारी किया जाना उल्लेखित है, यह पंजीकृत दस्तावेज है, जिस पर कोई अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है।

अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को याचित अनुतोष में से सर्विस टैक्स 62,934/- रूपये इलेक्ट्रिसिटी चार्ज 62,227/- रूपये एवं स्टॉम्प ड्यूटी शुल्क 80,100/- रूपये कुल राशि 2,05,261/- रूपये वर्तमान में देय होगा तथा आधिपत्य प्राप्त होने के पश्चात् पार्किंग चार्ज 40,000/- रूपये व क्लब सदस्यता शुल्क 25,000/- रूपये अर्थात् कुल 65,000/- रूपये आधिपत्य प्राप्त होने के पश्चात् अतिरिक्त देय होगा।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः-

1. अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 2,05,261/- रूपये प्रदान करें तथा आवेदक, अनावेदक को 45 दिवस के भीतर उक्त राशि प्राप्त होने पर फ्लैट क्रमांक-102 का आधिपत्य प्रदान करें।
2. आधिपत्य प्राप्त होने पर अनावेदक पार्किंग चार्ज 40,000/- रूपये व क्लब सदस्यता शुल्क 25,000/- रूपये आवेदक को पृथक से प्रदान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष