



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2024-02456

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्री सुरेश जगवानी, पिता—श्री सी.डी. जगवानी,
पता—जेल रोड, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री प्रशांत नशीने, पिता—श्री एल.के. नशीने,
पता—शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स डॉल्फिन एसोसिएट्स,
द्वारा भागीदार—श्री हरमीत सिंह होरा,
पता—सांई नगर, ऑफिसर कॉलोनी के सामने,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री सुनील साहू, पिता—श्री श्याम लाल साहू,
पता—निवेश वेल, मण्डी गेट,
पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री शुभम पाण्डे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
- (3) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“डॉल्फिन चेम्बर”, पण्डरी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30/08/2024)

आवेदकगण सुरेश जगवानी, पता—जेल रोड, रायपुर (छ.ग.) एवं श्री प्रशांत नशीने, पता—शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “डॉल्फिन चेम्बर” नामक वाणिज्यिक परियोजना का प्रमोटर एवं डेव्हलपर है। जबकि अनावेदक क्रमांक—2 कार्यालय का भूमिस्वामी है। उक्त परियोजना रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—3 अनुसार चालू परियोजना है। आवेदकगण के

कथनानुसार उक्त परियोजना में न तो पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है और न ही रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार आज तक पंजीकृत है। दिनांक 12.09.2008 को अनावेदक क्रमांक-2 और आवेदकगण के मध्य आफिस नं.-एफ-10 क्षेत्रफल 504 वर्गफुट और ऑफिस नं.-एफ-11 क्षेत्रफल 587 वर्गफुट कुल क्षेत्रफल 1091 के लिये विक्रय का समझौता किया गया। इसके पश्चात् कुल प्रतिफल रूपये 41,62,165/- में से टोकन राशि रूपये 1,00,000/- का भुगतान दिनांक 12.09.2008 को विक्रय समझौता निष्पादित किया गया। कुछ अंतरालों में आवेदकगण द्वारा टोकन राशि रूपये 1,00,000/- सहित कुल रूपये 39,00,000/- का भुगतान दिनांक 19.11.2009 को अनावेदकगण को कर दिया गया। समझौते के निष्पादन के दौरान प्रतिफल राशि रूपये 10,00,000/- का भुगतान किया गया था। रूपये 5,00,000/- तथा रूपये 5,00,000/- दिनांक 20.10.2008 को भुगतान किया गया। दिनांक 19.11.2009 को रूपये 18,00,000/- विक्रय के समझौते में अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया था। विक्रय अनुबंध खण्ड-(6) के अनुसार यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि उक्त परियोजना में कार्यालय की रजिस्ट्री अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित की जायेगी। परन्तु विक्रय समझौते के 24 वर्ष पश्चात् भी अनावेदकगण की ओर से विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा किसी न किसी बहाने से कब्जा देने में विलंब किया गया है। आवेदकगण द्वारा कब्जे के संबंध में व्यक्तिगत रूप से टेलीफोन/ई-मेल/वाट्सअप के माध्यम से पूछताछ की, तो अनावेदकगण द्वारा हमेशा आश्वासन दिया गया कि उक्त परियोजना जल्द ही पूरी हो जायेगी और पूरा होने के पश्चात् विक्रय विलेख निष्पादित करेंगे। विक्रय अनुबंध करने और शर्तों के अनुसार प्रतिफल राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदकगण विक्रय पत्र निष्पादित करने में असफल रहे हैं। आवेदकगण का कथन है कि परियोजना 16 वर्ष की विलंब के पश्चात् भी आज तक पूरा नहीं हुआ है और अनावेदकगण, आवेदकगण को कब्जा प्रदान करने में विफल रहे हैं। साथ ही अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 एवं 4 के तहत पंजीकृत न करके रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 एवं 4 के प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 27.05.2024 को नोटिस के माध्यम से औपचारिक रूप से समझौते के निष्पादन के लिये अनुरोध किया गया, हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा कोई प्रतिक्रिया देने में विफल रहा है। आवेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के साथ-साथ छ.ग. रेरा नियम, 2017 के नियम-17 के तहत कब्जे में देरी के लिये मुआवजे के साथ मुआवजे का हकदार है या रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के साथ-साथ छ.ग. रेरा नियम, 2017 के नियम-17 के तहत रिफंड प्राप्त कर सकता है। आवेदकगण द्वारा माननीय

प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। विक्रय विलेख निष्पादित करने तथा कार्यालय का कब्जा प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार भुगतान किये गये राशि पर विलंबित कब्जे के लिये ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार भुगतान की गई राशि पर ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा धारा-3 एवं 4 का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदकगण पर नियमानुसार कार्यवाही किये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया गया 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 बाबत 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत निराशाजनक रूप से सीमा से बाधित है। क्योंकि वर्तमान शिकायत में आवेदकगण लगभग 16 वर्ष बीतने के पश्चात् दिनांक 12.09.2008 के कथित समझौते के निष्पादन के लिये प्रार्थना कर रहे हैं। इस प्रकार वर्तमान शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कभी भी आवेदकगण के साथ कोई समझौता नहीं किया गया है। समझौता दिनांक 12.09.2008 को आवेदकगण और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 का अनावेदक क्रमांक-2 के साथ कोई संबंध नहीं है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 को इसके बारे में कोई जानकारी नहीं है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध सुनवाई योग्य नहीं है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को एक पक्ष के रूप में अनावश्यक रूप से बाधित किया गया है। जबकि आवेदकगण कोई सबूत प्रस्तुत करने में विफल रहे हैं। दिनांक 12.09.2008 के कथित समझौते में अनावेदक क्रमांक-1 के कोई हस्ताक्षर नहीं है और इसमें उल्लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-1 के नाम का केवल उल्लेख किया जा सकता है। "यह कि उपरोक्त वर्णित संपत्ति के मूल संपत्ति स्वामी डॉल्फिन एसोसिएट्स द्वारा भागीदार हरमीत सिंह होरा से क्रेता के हक में रजिस्ट्री कराने की संपूर्ण जिम्मेदारी विक्रेता की होगी।" समझौते के उपर्युक्त पैरा-6 में कहा गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से रजिस्ट्री कराने का वचन दिया गया, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 को कभी भी कोई अनुमति नहीं दी गई। अनावेदक क्रमांक-2 को उनकी ओर से

कार्यवाही करने या संपत्ति की विक्रय के लिये समझौता करने के लिये। इस प्रकार वर्तमान शिकायत के तथ्यों और परिस्थितियों में अनावेदक क्रमांक-1के विरुद्ध कोई भी दायित्व उत्पन्न नहीं होता है। क्योंकि परेशान अनावेदक क्रमांक-1 ने कभी भी आवेदकगण के साथ कोई समझौता नहीं किया गया है और न ही उसने संपत्ति बेचने के लिये अपने ओर से कार्य करने के लिये अनावेदक क्रमांक-2 को अधिकृत किया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। क्योंकि उक्त शिकायत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के तहत प्रस्तुत की गई है, परन्तु आवेदकगण द्वारा दावा की गई राहत धारा-15 के तहत मुआवजे की प्रकृति में है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-71 के प्रावधानों के तहत प्रस्तुत किया जाना चाहिये, इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत दोषपूर्ण है और खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि शिकायत में लगाये गये किसी भी आरोप को स्वीकार किये बिना अनावेदक क्रमांक-2 शिकायत के रखरखाव के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति करता है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 12.09.2008 को "डॉल्फिन चेंबर परियोजना" में पूर्व से निर्मित संपत्ति के संबंध में आवेदकगण के साथ समझौता किया गया। उक्त समझौते के संबंध में आवेदकगण और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य विवाद उत्पन्न हुआ। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि आवेदकगण द्वारा दुर्भावनापूर्ण इरादे से माननीय प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। आवेदकगण द्वारा शिकायत के माध्यम से सिविल के साथ आगे बढ़ने का विकल्प नहीं चुना गया है। आवेदकगण और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 12.09.2006 को दर्ज किये गये समझौते की शर्तों का विशिष्ट प्रदर्शन है। हाँलाकि ऐसी राहत माननीय प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से परे है। उक्त समझौते के अवलोकन से स्पष्ट है कि रेरा अधिनियम, 2016 के दायरे में नहीं आता है। आवेदकगण "आबंटिती" के रूप में अर्हता प्राप्त नहीं करते हैं और अनावेदक क्रमांक-2 रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत "प्रमोटर" के रूप में अर्हता प्राप्त नहीं करते हैं। परिणामस्वरूप माननीय प्राधिकरण के पास शिकायत पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। क्योंकि विचाराधीन समझौता रेरा अधिनियम में निर्धारित कानूनी ढांचे द्वारा शासित नहीं है। उपरोक्त अनुच्छेदों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना आवेदकगण की शिकायत निराशाजनक रूप से सीमाबद्ध है। अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की मांग करते हुये मुकदमा प्रस्तुत करने

की सीमा अवधि दिनांक 12.09.2008 को प्रारंभ हुई, अर्थात् जिस दिनांक को समझौता निष्पादित किया गया था और दिनांक 11.09.2011 को समाप्त हो गई, जो कि कार्यवाही का कारण परिसीमा अधिनियम, 1963 के तहत अनुसूची के अनुच्छेद 113 के अनुसार उत्पन्न होने के तीन साल बाद है। आवेदकगण द्वारा 12 साल और 9 महीने से अधिक की अत्यधिक विलंब के पश्चात् शिकायत प्रस्तुत की गई है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा विलंब के लिये कोई उचित कारण नहीं बताई गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदकगण 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 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नगत आवेदन अधीन भू-संपदा प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं है, न ही भू-संपदा पंजीकृत प्रोजेक्ट का अंग है। आवेदकगण द्वारा इकरारनामा जो कि पक्षकार क्रमांक-01 विकेता श्री सुनील साहू अनावेदक क्रमांक-02 व आवेदकगण श्री सुरेश जगवानी तथा श्री प्रशांत नशीने के मध्य दिनांक 12.09.2008 को निष्पादित हुआ, के आधार पर अनुतोष प्रदान करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त इकरारनामा के अधीन संपत्ति का मूल भूमि स्वामी कोई अन्य है। जो कि अनावेदक क्रमांक-01 है, अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 के मध्य कोई इकरारनामा अथवा भूमि स्वामित्व संबंधी कोई दस्तावेज आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। इससे स्पष्ट है कि उक्त इकरारनामा के आधार पर आवेदकगण एवं अनावेदक क्रमांक-01 व 02 के मध्य आबंटिती व संप्रवर्तक का संबंध स्थापित नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जवाबदावा की कंडिका-03 में भी यह अस्वीकार किया गया है कि उसका अनावेदक क्रमांक-02 से कोई संबंध है, प्रस्तुत इकरारनामा की जानकारी के संबंध में भी अस्वीकार किया गया है, इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक-01 का हस्ताक्षर भी नहीं है। स्पष्ट है कि यह परिसंपत्ति संबंधी विवाद है, आवेदकगण एवं अनावेदकगण के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध स्थापित करने में आवेदकगण असफल रहा है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदन पर

प्राधिकरण का विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है और आवेदन के निराकरण की अधिकारिता नहीं है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः इस बिंदु के विनिश्चयन की आवश्यकता नहीं है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार का कोई अनुतोष आवेदकगण को प्रदान नहीं किया जा सकता।
8. समग्र विचारण पश्चात् आवेदकगण का आवेदन प्राधिकरण द्वारा निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य