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

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00286**

– समक्ष –

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

श्री राजेश अग्रवाल, पिता–श्री गौरीशंकर अग्रवाल,
निवासी–अन्नपूर्णा सुपर मार्केट, प्लॉट नं.–22,
जमनीपाली, जिला–कोरबा (छ.ग.) .................. आवेदक

विरूद्ध

(1) ओम बिल्डर्स,
द्वारा डायरेक्टर–श्री नितिन सिंघल,
निवासी–ओम बिल्डर्स गोकुलघाम, रायगढ़ (छ.ग.),
(2) अधिराज डेव्हलपर्स,
द्वारा डायरेक्टर–श्री आलोक बाजपेयी,
निवासी–शॉप नं. ई–7, से ई–22,
कृष्णा कॉम्पलेक्स नगर, रायगढ़ (छ.ग.)
(3) श्री जितेन्द्र भाटिया, पिता–श्री एम.एल. भाटिया,
निवासी–बी–48, वॉलफोर्ट सिटी,
भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)
(4) श्री संतोष कुमार श्रीवास्तव, पिता–श्री ए.के. श्रीवास्तव,
निवासी–मकान नं.–10, गीतांजली सिटी फेस–1,
बाहतराई रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
(5) श्री आलोक बाजपेयी, पिता–स्व. श्री कुंजी लाल बाजपेयी,
निवासी–कृषक जगत, मेन रोड,
जिला–कोरबा (छ.ग.)
(6) श्री सुदीप वाडोढकर, पिता–श्री दिलीप वाडोढकर,
निवासी–क्वॉ नं.–एम.आई.जी.–99,
शिवाजी नगर, जिला–कोरबा (छ.ग.) .................. अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम'', ग्राम–बैकुण्ठपुर, जिला–रायगढ़ )

आदेश

(दिनाँक–27 / 02 / 2020)

आवेदक श्री राजेश अग्रवाल, पिता–श्री गौरीशंकर अग्रवाल, निवासी–अन्नपूर्णा सुपर मार्केट, प्लॉट नं.–22, जमनीपाली, जिला–कोरबा (छ.ग.)

द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम'' में फ्लैट क्रमांक–डी–102 को कुल मूल्य रूपये 22 लाख में क्रय करने हेतु दिनाँक 08.12.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदकगण को दिनाँक 31.01.2017 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। परन्तु आवेदक से रूपये 18,10,000/– प्राप्त करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने या आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज राशि वापस दिलाने 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 द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि श्री नितिन सिंघल भागीदार संस्थान ओम बिल्डर्स में पार्टनर हैं। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 भागीदारी संस्थान अधिराज डेव्हलपर्स में पार्टनर है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि उसने आवेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट विक्रय करने हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है, ना ही कोई राशि प्राप्त की है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अपनी भूमि पर समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर ''गोकुलधाम'' नामक आवासीय परिसर विकसित करते हुये चार बहुमंजिला इमारतों–A,B,C,D का निर्माण किया है।

अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 ने उक्त प्रोजेक्ट की इमारत A,B,C व D में 72 फ्लैट्स को कुल रूपये 14,16,00,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 21.04.2014 को अनुबंध निष्पादित किया था। उक्त राशि में सर्विस टैक्स की राशि सम्मिलित नहीं होते हुये पृथक से देय थी। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान दिनाँक 15.05.2014 से 24 माह के भीतर मासिक किश्तों में सर्विस टैक्स सहित करना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा लगातार भुगतान करने हेतु निवेदन करने उपरांत भी अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनुबंध अनुसार किश्त की राशि का भुगतान नहीं किया गया। किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनुबंध की कंडिका–12 अनुसार अनुबंध निरस्त हो गया तथा दिनाँक 23.03.2016 व दिनाँक 06.09.2016 को अनावेदक क्रमांक–2 को इसकी सूचना भी दी गई। अनावेदक क्रमांक–2 फर्म व उनके भागीदारों द्वारा लोगों से राशि प्राप्त कर धोखाधड़ी करने

की जानकारी प्राप्त होने पर अनावेदक क्रमांक–1 ने अखबार में प्रकाशन कर अनुबंध निरस्त होने के संबंध में आम जनता को भी सूचित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि आवेदक ने फ्लैट क्रय करने हेतु दिनाँक 18.12.2016 को अनुबंध निष्पादित होना दर्शाया है, जबकि इस तिथि के पूर्व ही अनावेदकगण के मध्य निष्पादित अनुबंध भंग व निरस्त होने के कारण अनावेदक क्रमांक–2 को फ्लैट विक्रय करने का अधिकार नहीं था।

अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदक द्वारा बिना जांच किये इतनी बड़ी राशि भुगतान किये जाने पर, भुगतान के प्रयोजन पर भी संदेह व्यक्त किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने बताया है कि अनावेदक क्रमांक–2 फर्म के भागीदार धोखाधड़ी के आरोप में जेल में निरूद्ध हैं। चूँकि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 से कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है, ना ही अनावेदक क्रमांक–1 को किसी राशि का भुगतान किया गया है, अतः आवेदक अनावेदक क्रमांक–1 से कोई राहत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक, अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा की गई धोखाधड़ी के विरूद्ध दाण्डिक कार्यवाही कर सकता है एवं राशि वापसी हेतु व्यवहार वाद के माध्यम से उपचार प्राप्त कर सकता है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदक द्वारा कूटरचित दस्तावेज के आधार पर प्रस्तुत वर्तमान वाद को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि आवेदक व अधिराज डेव्हलपर्स के मध्य दिनाँक 08.12.2016 को फ्लैट विक्रय करने हेतु अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के मध्य गोकुलधाम प्रोजेक्ट में फ्लैट विक्रय करने हेतु दिनाँक 21.04.2014 को अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदक से प्राप्त राशि को समय–समय पर अनावेदक क्रमांक–1 को भुगतान किया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रजिस्ट्री नहीं कराई जा रही है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक–2 उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित बल्क–बायर एग्रीमेंट अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 किसी को भी फ्लैट्स का विक्रय कर सकता था और इससे अनावेदक क्रमांक–1 को कोई आपत्ति नहीं होगी, ना ही अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा हस्तक्षेप किया जायेगा। ओम बिल्डर्स को मासिक किश्त प्राप्त करके अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा बताये गये क्रेता के नाम पर रजिस्ट्री करानी थी। उक्त विक्रय के एवज में राशि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 में से कोई भी प्राप्त कर सकता था, जिसका बाद मे समायोजन किया जाता था। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रश्नाधीन कॉलोनी के पहुँच मार्ग संबंधी गलत जानकारी प्रशासन को देकर अनुमतियाँ प्राप्त की गई थी, जिसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक–2 को नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक–2 को क्रेताओं से निष्पादित विक्रय अनुबंध निरस्त कर बुकिंग निरस्त करनी

पड़ी। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा गलत जानकारी प्रदाय करने के कारण फ्लैट का विक्रय भी बंद हो गया। अनावेदक क्रमांक–2 ने जून, 2016 तक अनावेदक क्रमांक–1 को लगभग रूपये छह करोड़ का भुगतान कर दिया था तथा उपरोक्त उल्लेखित दिनाँक तक विक्रय किये गये 44 फ्लैट्स के एवज में रूपये 2.90 करोड़ आना शेष था। इस प्रकार कुल रूपये 8.90 करोड़ प्राप्त होने से अनावेदक क्रमांक–1 को 44 फ्लैट्स की रजिस्ट्री निष्पादित करनी थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध एफ.आई.आर. दर्ज होने उपरांत अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ग्राहको को भ्रमित कर, अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा बताये गये विक्रय मूल्य से कम राशि में फ्लैट विक्रय कर रजिस्ट्री कराई गई, जिसके कारण अधिराज डेव्हलपर्स को वित्तीय नुकसान भी हुआ है। अनावेदक क्रमांक–2 के भागीदार दिनाँक 05.02.2018 से जेल में निरूद्ध हैं और इसका अनुचित फायदा उठाते हुये अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक के फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई जा रही है। अनावेदक क्रमांक–2 ने दिनाँक 30.06.2017 को नेशनल कंपनी लॉ ट्रिब्यूनल के समक्ष प्रस्तुत समझौता याचिका के पृष्ठ क्रमांक–10 व 11 में भी श्री गौरीशंकर अग्रवाल का नाम उल्लेखित किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने विगत 19 माह से जेल में निरूद्ध होने व पुलिस द्वारा फर्म का रायपुर स्थित कार्यालय सीज किये जाने के कारण दस्तावेज उपलब्ध कराना संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि आवेदक को संपूर्ण तथ्यों व परिस्थितियों की जानकारी थी तथा रजिस्ट्री निष्पादित करना अनावेदक क्रमांक–1 का दायित्व है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता हैं :–

– क्या आवेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य अनावेदक क्रमांक–1 के प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम'' के टॉवर–डी में फ्लैट क्रमांक–डी–102, बिल्टअप एरिया 1170 वर्गफीट, क्रय करने हेतु दिनाँक 08.12.2016 को अनुबंध निष्पादित किया गया। अनुबंध की कंडिका –3 अनुसार आवेदक ने अनावेदक क्रमांक–2 को बुकिंग राशि रूपये दस हजार का भुगतान कर उक्त अनुबंध निष्पादित किया है। कंडिका–3 में यह भी उल्लेखित है कि सौदे की शेष राशि रूपये 21,90,000/– का भुगतान आवेदक द्वारा रजिस्ट्री के समय अनावेदक क्रमांक–2 को किया जावेगा। अनुबंध की कंडिका–7 अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री दिनाँक 31.01.2017 तक निष्पादित

करनी थी। आवेदक ने प्रश्नाधीन सौदे के एवज में अनावेदक क्रमांक–2 को वर्ष 2017 में कुल रूपये 18,10,000/– का भुगतान किया है, जिसे अनावेदक क्रमांक–2 ने भी स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार वह उक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को कर चुका है तथा अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के मध्य दिनाँक 21.04.2014 को निष्पादित बल्क–बायर एग्रीमेंट अनुसार रजिस्ट्री का दायित्व अनावेदक क्रमांक–1 का है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि उसने आवेदक से कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है, ना ही कोई राशि प्राप्त की है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–1 ने उसके व अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य बल्क–बायर एग्रीमेंट होना स्वीकार किया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनुबंध अनुसार किश्तों का भुगतान नहीं करने के कारण उसने अनुबंध निरस्त करते हुये अनावेदक क्रमांक–2 को दिनाँक 23.03.2016 व 06.09.2016 को पत्र के माध्यम से सूचित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 72 फ्लैट्स के एवज में कुल रूपये 14,16,00,000/– (सर्विस टैक्स पृथक से देय) का भुगतान किश्तों में, सर्विस टैक्स सहित अनावेदक क्रमांक–1 को 24 माह के भीतर करना था। अनुबंध निरस्त किये जाने के पूर्व अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को केवल रूपये 5,84,03,962/– (अक्षरी राशि–पांच करोड़ चौरासी लाख तीन हजार नौ सौ बैसठ मात्र) का भुगतान किया गया।

अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 8.90 करोड़ का भुगतान जून, 2016 तक कर दिया था, जिसमें उक्त तिथि को क्रेताओं से प्राप्ति हेतु शेष राशि रूपये 2.90 करोड़ भी सम्मिलित है। अनावेदक क्रमांक–2 ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा जारी पत्र दिनाँक 18.03.2015 व 22.03.2016 प्रस्तुत किया है, जिसमें प्राप्त राशि क्रमशः रूपये 3,75,39,219/– (दिनाँक 15.03.2015 तक) तथा 5,65,58,962/– (दिनाँक 15.03.2016 तक) उल्लेखित है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अपने उक्त भुगतान राशि के संबंध में किये गये कथन को प्रमाणित करने हेतु अन्य आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा आपसी सौदे में प्राप्त/भुगतान की गई राशि के संबंध में भिन्नता है तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से अनावेदक क्रमांक–1 को अनावेदक क्रमांक–2 से कितनी राशि प्राप्त हुई ज्ञात कर पाना संभव नहीं है। परन्तु यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा जून, 2016 में ही अनावेदक क्रमांक–2 से किया गया अनुबंध निरस्त कर दिया गया है। इस तथ्य की जानकारी होना अनावेदक क्रमांक–2 ने भी स्वीकार किया है और अनावेदक क्रमांक–1 पर कम मूल्य में फ्लैट्स की रजिस्ट्री करने का आरोप लगाया है। स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा दिसम्बर, 2016 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट्स विक्रय करने का अधिकार नहीं होने के बावजूद भी आवेदक से राशि प्राप्त कर, फ्लैट के विक्रय हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया।

इसके अतिरिक्त आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक–2 यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक से प्राप्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को किया गया है। यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक ने वर्ष 2017 में अनावेदक क्रमांक–2 को राशि का भुगतान किया है, जिसे अनावेदक क्रमांक–2 ने भी स्वीकार किया है। परन्तु उक्त तिथि के पूर्व ही अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के मध्य विवाद उत्पन्न हो गया था। उभय पक्ष–''जून, 2016 के उपरांत अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को कोई राशि भुगतान की गई'', यह प्रमाणित करने में भी असफल रहे हैं। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा मार्च, 2017 में आवेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राप्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को नहीं किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 को प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री करने हेतु निर्देशित करना उचित नहीं है और आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने का उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक–2 का बनता है।

6. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार ''प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।'' इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में लगभग दो वर्ष दस माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.15% + 2% = 10.15% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 18,10,000/– तथा उस पर 10.15% की दर से दो वर्ष दस माह के लिए ब्याज राशि रूपये 5,20,526/– (अक्षरी राशि–पांच लाख बीस हजार पांच सौ छब्बीस मात्र) का हकदार हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

   1. अनावेदक क्रमांक–2, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 18,10,000/– दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

   2. अनावेदक क्रमांक–2, ब्याज राशि, रूपये 5,20,526/– भी, आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष