



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01017

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री राजेश कुमार जैसवाल, पिता—श्री विभूति राम जैसवाल,  
निवासी—टाईप-4 / डी.एस.97, गुरुद्वारा कॉलोनी,  
एन.एम.डी.सी. किरन्दुल, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

आवेदक

### विरुद्ध

(1) क्राउन विला एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर—श्री नितिन अग्रवाल,  
निवासी—मकान नं.—एच.आई.जी.सी. 30,  
शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) भारतीय स्टेट बैंक,  
द्वारा—ब्रांच मैनेजर,  
निवासी—बैरन बाजार ब्रांच, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य भगवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री ऋषि अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री शरद बैस, अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“श्री राधे कृष्ण नगर फेस-1”, सेक्टर-2, छछानपैरी, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000277

आदेश

(दिनांक—26 / 06 / 2023)

आवेदक श्री राजेश कुमार जैसवाल, पिता—श्री विभूति राम जैसवाल,  
निवासी—टाईप-4 / डी.एस.97, गुरुद्वारा कॉलोनी, एन.एम.डी.सी. किरन्दुल,  
जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम,  
2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर  
अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का आवेदन संक्षेप में  
यह है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट “श्री राधे कृष्ण नगर फेस-1” में  
भूखण्ड क्रमांक-24 को क्रय करने हेतु राशि रुपये 11,49,554/- में सौदा तय  
किया था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने विक्रय इकरारनामा निष्पादित करते समय  
भूखण्ड का विक्रय इकरारनामा बढ़े हुये मूल्य पर रुपये 13,29,790/- में निष्पादित

किया। आवेदक ने लेख किया है कि उसने दिनांक 22.07.2014 से 20.05.2015 तक कुल राशि रूपये 2,65,600/- का भुगतान कर दिया है। इकरारनामा अनुसार शेष राशि का भुगतान पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय किया जाना था। आवेदक ने शेष राशि के भुगतान हेतु दिनांक 17.03.2016 को अनावेदक क्रमांक-2 से होम लोन स्वीकृत कराकर दिनांक 23.03.2016 को अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से रूपये 10,60,000/- का चेक जारी हुआ। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान करने का उल्लेख करते हुये उपरोक्त उल्लेखित चेक आवेदक को प्रदाय नहीं किया। आवेदक द्वारा मार्च, 2016 व अप्रैल, 2016 में किरन्दुल, दंतेवाड़ा से आकर अनावेदक क्रमांक-1 से बैनामा निष्पादन करने हेतु अनुरोध किया गया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने बढ़े हुये मूल्य पर ही विवादित भूखण्ड का बैनामा निष्पादित करने का कथन करते हुये आवेदक से सौदेशुदा राशि से अधिक राशि की मांग की। इसके कारण विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 ने सूचना पत्र दिनांक 23.06.2016 के माध्यम से आवेदक द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु सूचित किया। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने भी स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान किये बगैर आवेदक से मासिक किश्त की कटौती की है। अनावेदक क्रमांक-1 के उक्त कृत्य के विरुद्ध आवेदक ने माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष परिवाद क्रमांक-332/17 प्रस्तुत किया।

उपरोक्त शिकायत के जवाब में अनावेदक क्रमांक-1 ने बुकिंग व भुगतान को स्वीकार करते हुये राशि वापस लौटाने का अभिवचन किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने भी अपने जवाब में विक्रय विलेख के निष्पादन तक मासिक किश्त की कटौती नहीं किये जाने के संबंध में आवेदक को अप्रत्यक्ष रूप से विश्वास कराया। अनावेदकगण के जवाब से संतुष्ट होकर आवेदक ने माननीय उपभोक्ता न्यायालय से परिवाद निरस्त करा लिया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया। आवेदक के अनुसार ना तो अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने मासिक किश्त की कटौती करना बंद किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मनमाने तरीके से अनाबंटित ऋण राशि के विरुद्ध रूपये 5,10,600/- मासिक किश्तों के माध्यम से प्राप्त किया है। अतः आवेदक ने विवादित भूखण्ड के सौदेशुदा मूल्य अर्थात् रूपये 605 प्रति वर्गफीट की दर से बैनामा निष्पादित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को निर्देशित करने अथवा भुगतान की गई अग्रिम राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा वसूल की गई राशि भी ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक व उसके मध्य विवादित सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार उनके मध्य उत्पन्न विवाद के निराकरण जिला न्यायालय, रायपुर छ.ग. के क्षेत्राधिकार अंतर्गत है। अतः आवेदक का आवेदन क्षेत्राधिकार विहित होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उल्लेख किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-24 को क्रय करने हेतु उससे रुपये 523/- प्रति वर्गफुट का कोटेशन प्राप्त किया। परन्तु आवेदक ने बहुत समय व्यतीत हो जाने उपरांत स्वयं सहमत होते हुये बढ़े हुए मूल्य पर वर्ष 2014 में इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार आवेदक ने निष्पादन दिनांक तक राशि रुपये 2,65,600/- का भुगतान किया था तथा शेष राशि रुपये 10,64,190/- का भुगतान इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 15 दिवस के भीतर करना था। इसके पश्चात ही भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन की कार्यवाही होनी थी। परन्तु आवेदक ने निर्धारित समयवधि में शेष राशि का भुगतान नहीं किया। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अनावेदक क्रमांक-2 से होम लोन प्राप्त करने हेतु आवेदन भी इकरारनामा निष्पादन के 2 वर्ष पश्चात् दिनांक 17.03.2016 को प्रस्तुत किया। अनावेदक क्रमांक-1 ने कभी भी सौदेशुदा भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन से इंकार नहीं किया है। अपितु आवेदक से बार-बार राशि भुगतान कर बैनामा निष्पादन हेतु अनुरोध किये जाने के बावजूद आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 23/06/2016 को नोटिस प्रेषित किया। उपरोक्त नोटिस में अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को वर्तमान दर से पंजीयन कराने हेतु सूचित किया तथा पंजीयन नहीं कराये जाने की स्थिति में भुगतान कि गई संपूर्ण राशि बिना किसी ब्याज के वापस करने का भी उल्लेख किया। इसके पश्चात् भी आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं कि गई। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने इकरारनामा की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है तथा इसका उल्लेख उसने आवेदक द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम के समक्ष प्रस्तुत आवेदन क्रमांक-332/17 में प्रस्तुत जवाब में भी किया था। आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण की सुनवाई में रुचि नहीं लिये जाने के कारण माननीय फोरम ने दिनांक 16.10.2019 को आवेदक के आवेदन को खारिज कर दिया। चूँकि आवेदक ने स्वयं संविदात्मक दावित्वों का पालन नहीं किया व इकरारनामा अनुसार विवाद के निराकरण का क्षेत्राधिकार जिला न्यायालय, रायपुर का है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने हुये उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की विषय वस्तु भुगतान कि गई राशि की वसूली से संबंधित है, जो कि माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने इकरारनामा में वर्णित मूल्य रूपये 13,29,790/-के विरुद्ध रूपये 10,60,000/- का गृह ऋण प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड को क्रय करने हेतु राशि रूपये 10,60,000/- का ऋण स्वीकृत करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से दिनांक 23.03.2016 को चेक जारी कर दिया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त राशि आवेदक के ऋण खाते में अंतरित कर दी है। परंतु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवाद उत्पन्न हो जाने के कारण बैनामा का निष्पादन नहीं होने से राशि का भुगतान नहीं हुआ है। सामान्यतः अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा गृह ऋण स्वीकृत करने के 10 दिन के भीतर रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन व राशि का अंतरण पूर्ण हो जाता है। किन्तु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवाद उत्पन्न होने के कारण बैनामा निष्पादन में विलंब हो रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 शासकीय बैंक है तथा उसने स्वीकृत ऋण राशि आवेदक के ऋण खाते में प्रदाय कर दी है व अनावेदक क्रमांक-2, उपरोक्त राशि का कोई अन्य निवेश करने हेतु सक्षम नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ऋण राशि पर ब्याज प्राप्त करने का विधिक रूप से अधिकारी है। अनावेदक क्रमांक-2 ने कभी भी बैनामा निष्पादन होने तक मासिक किश्तों की कटौती नहीं किये जाने संबंधी अभिकथन माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष नहीं किया है। आवेदक के उपस्थित नहीं होने के कारण ही माननीय उपभोक्ता फोरम ने आवेदक का आवेदन अदम पैरवी में खारिज किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक से कोई भी अवैध वसूली नहीं कि है तथा विवादित प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के पूर्व पूर्ण हो चुका है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन परिसीमा अधिनियम, 1963 अंतर्गत समय बाधित है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 अंतर्गत "पूर्व न्याय" के सिद्धांत का उल्लेख करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन प्रकरण की सुनवाई करते हुये प्रकरण में गुण-दोष के आधार पर दिनांक 09.11.2020 को आदेश पारित किया था, जिसके विरुद्ध माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील प्रकरण क्रमांक-48/2022 में माननीय अधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा के आदेश को निम्नानुसार निर्देशों के साथ निरस्त किया गया है :-

"The RERA has not framed the specific and distinct points for determination regarding jurisdiction of District Court, Raipur limitation, applicability of res-judicata, though RERA could have framed the points for determination in aforesaid subjects.

Moreover, the RERA has given the findings that it has the jurisdiction to resolve the dispute between applicant/Allottee and respondent no. 1/Promoter, but did not give the finding that at the time of the filing of the aforesaid application, project was ongoing or whether there was any assurance of legal completion certificate or not. Hence, finding of RERA in the reference above is perverse.

Looking to the above mentioned facts and circumstances of the case this tribunal observes that RERA committed gross procedural error.

Point for determination no. 1, 2, 3 and 4 are the mixed question of facts and law.

Looking to the above-mentioned facts & circumstances of the case the impugned order of the RERA is set aside and this tribunal finds that retrial is necessary. Hence, matter is remand back to RERA with this direction that after giving the opportunity to produce the evidence (oral evidence as well as documentary) on aforesaid points for determination, disposed of the case afresh according to law and procedure at the earliest preferably within 3 months.

Both parties are directed to appear before registrar RERA on 03.03.2023."

5. माननीय अधिकरण के निर्देशों के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों को नोटिस जारी कर आहूत करते हुये अपना पक्ष मय साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
6. आवेदक द्वारा दिनांक 26.04.2023 को मुख्य परीक्षण हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से संबंधित अभिवचन अविधिक होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इस संबंध में आवेदक ने निवेदन किया है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 द्वारा दिनांक 25.03.2016 को पूरे भारत वर्ष में प्रवृत्त होने के पश्चात् भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने एवं विवाद के शीघ्र समाधान के लिये छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एवं छ.ग. भू-संपदा अपील अधिकरण की स्थापना की गई है और इस प्रकार भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा एवं विवाद के शीघ्र समाधान के लिये

एक न्याय निर्णायक तंत्र उपलब्ध हो गया है, जिसके अंतर्गत शिकायतकर्ता एवं प्रत्यर्थागण के मध्य उपरोक्त विवाद पोषणीय है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-79 सिविल न्यायालयों की अधिकारिता का ऐसे मामलों में वर्जन करती है, जिसके अवधारण हेतु प्राधिकरण या अपील अधिकरण सशक्त है। उपरोक्त प्रावधान के अनुसार भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा लिया गया क्षेत्राधिकार से संबंधित उक्त बचाव पोषणीय नहीं है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 का यह बचाव है कि तयशुदा भूखण्ड क्रमांक-24 के संबंध में रुपये 523/- प्रति वर्गफीट का कोटेशन देने के पश्चात् शिकायतकर्ता रूप्यों में इंतजाम कर पुनः संपर्क करने की बात कह कर चला गया तथा काफी समय तक कोई संपर्क नहीं किया गया; पूर्णतः असत्य होने के कारण मान्य किये जाने योग्य नहीं है। आवेदक ने यह भी अस्वीकार किया है कि शिकायतकर्ता द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से पुनः संपर्क करने तक भूखण्ड का मूल्य बढ़ा दिया गया था, जिस पर शिकायतकर्ता द्वारा अपनी रजामंदी दी गई थी।

शिकायतकर्ता द्वारा रुपये 523/- प्रति वर्गफीट का कोटेशन प्राप्त होते ही भूखण्ड की बुकिंग राशि रुपये 51,000/- दिनांक 22.07.2014 को ही भुगतान कर दी थी तथा उसके पश्चात् शिकायतकर्ता अनावेदक क्रमांक-1 के संपर्क में रहा है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा ही उक्त बुकिंग राशि प्राप्त करने के पश्चात् प्रश्नाधीन भूखण्ड का बढ़े हुये मूल्य पर ही सौदा करने हेतु शिकायतकर्ता पर दबाव बनाया जाने लगा, जिस पर शिकायतकर्ता को विवश होकर तथा न चाहते हुये भी भूखण्ड की बढ़ी हुई कीमत पर इकरारनामा करना पड़ा। जबकि शिकायतकर्ता की उक्त बढ़ी हुई कीमत पर कभी स्वतंत्र सहमति नहीं रही। शिकायतकर्ता द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड से संबंधित इकरारनामा में निष्पादित तिथि का उल्लेख नहीं है। परन्तु शिकायतकर्ता द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की बुकिंग राशि दिनांक 22.07.2014 को अदा करने के पश्चात् क्रमशः दिनांक 30.04.2015, 16.05.2015 एवं 20.05.2015 को क्रमशः रुपये 1,00,000/-, रुपये 70,000/- एवं रुपये 44,600/- इस प्रकार कुल रुपये 2,65,000/- विभिन्न चेकों के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किया गया, जिन्हें अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा बिना किसी आपत्ति के स्वीकार भी किया गया। इससे यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा इकरारनामा अनुसार 15 दिवस के भीतर विक्रय विलेख का निष्पादन-पंजीयन कराने संबंधी कथित शर्त को तनूकृत (dilute) कर दिया गया था। इकरारनामा की कंडिका-2 से यह स्पष्ट प्रमाणित होता है कि इकरारनामा निष्पादन दिनांक तक सौदेशुदा भूमि का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 20.05.2015 तक रकम स्वीकार किया जाना तथा इस बात का उल्लेख प्रश्नाधीन इकरारनामा में होना भी प्रमाणित होता है। उक्त इकरारनामा वर्ष 2014 में नहीं बल्कि मई, 2015 के पश्चात् निष्पादित होना मांशित था। आवेदक का लेख है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा शिकायतकर्ता से विभिन्न चेकों के माध्यम से कुल रुपये 2,65,600/- प्राप्त करने के पश्चात् शिकायतकर्ता

से विक्रय विलेख का निष्पादन हेतु संपर्क किये जाने के संबंध में कोई दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल की शेष राशि कुल रूपये 10,60,000/- का ऋण स्वीकार कर अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में दिनांक 23.03.2016 को ही बैंकर्स चेक क्रमांक-248896 तैयार कर लिया गया था, जिसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक-1 को भी थी। क्योंकि उक्त ऋण प्राप्त करने में अनावेदक क्रमांक-1 का भी सक्रिय योगदान था। चूँकि उक्त चेक विक्रय विलेख निष्पादन-पंजीयन के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 को अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रदान किया जाना था। इसलिये शिकायतकर्ता द्वारा दिनांक 30.03.2016 को विक्रय विलेख निष्पादन-पंजीयन कराने के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 से अनुरोध किया गया था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जान-बूझकर विक्रय विलेख का निष्पादन करने में हिला हवाला किये जाने लगा। शिकायतकर्ता को किसी भी धनराशि की व्यवस्था नहीं करनी थी। बल्कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ही निर्धारित दर से अधिक कीमत पर भूखण्ड विक्रय करने हेतु आमादा होने का तथ्य उसके अधिवक्ता के सूचना पत्र दिनांक 23.06.2016 से स्पष्ट प्रमाणित होता है। जिसके अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा तय कीमत पर भूखण्ड विक्रय करने से इंकार किया गया था, जो विवाद का मुख्य कारण बना। आवेदक द्वारा अपने दायित्वों का पालन में कभी कोई लापरवाही बरती नहीं गई और ना ही विलंब कारित किया गया।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद न्यायालय द्वारा वरियता के आधार पर निराकृत नहीं है, बल्कि उपभोक्ता विवाद आवेदक द्वारा वापस लिये जाने के कारण उसे निबटाया गया है। इसलिये *Resjudicata* का सिद्धांत वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है। क्योंकि उभय पक्षों के मध्य उपभोक्ता विवाद में किसी भी वाद विषय का निराकरण नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 आवेदक द्वारा जमा की गई राशि रूपये 2,65,600/- ब्याज सहित वापस करने हेतु दायित्वाहीन है। इसी तरह अनावेदक क्रमांक-2 अवैध रूप से कटौती की गई किश्तों की राशि भी ब्याज सहित वापस प्राप्त करने भी उत्तरदायी है।

7. प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में परीक्षण/प्रतिपरीक्षण प्रस्तुत करने, साक्ष्य प्रस्तुत करने तथा तर्क प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 03.03.2023 के माध्यम से दिये गये निर्देशों, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के परिशीलन व उन पर प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या प्रश्नाधीन शिकायत का निराकरण छ.ग. रेरा के क्षेत्राधिकार के अधीन है ?
  2. क्या प्रश्नाधीन शिकायत के विचारण का क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय, रायपुर का है ?
  3. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत समय बाधित है ?

4. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पर पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू होगा ?
5. क्या आवेदक, प्रश्नाधीन भूखण्ड को अनावेदक क्रमांक-1 से रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत प्राप्त करने का हकदार है ?

अथवा

क्या आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1 से ब्याज सहित राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है ?

6. क्या आवेदक, अनावेदकगण से रूपये 5,10,600/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है ?
7. क्या आवेदक क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार है ?
8. राहत एवं अन्य ?
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने आबंटिती के रूप में अनावेदक/प्रमोटर के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "श्री राधे कृष्ण नगर फेस-1" में भूखण्ड क्रय करने का सौदा किया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने इस विवादित संव्यवहार के संबंध में ही वर्तमान शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य संप्रवर्तक व आबंटिती का अंतर्संबंध है। राज्य में रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत हुआ है। चूँकि वर्तमान शिकायत भी उक्त श्रेणी की है, अतः प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य है। लेकिन आवेदक ने ऋणदाता बैंक को भी पक्षकार बनाते हुये बैंक से भी राशि दिलाये जाने की मांग की है। चूँकि बैंक के साथ हुआ संव्यवहार प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार नहीं है। इसलिये शिकायत में उल्लेखित बैंक से संबंधित वांछित अनुतोष की सुनवाई अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अधीन नहीं है। अर्थात् आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष आंशिक रूप से पोषणीय है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि वर्तमान शिकायत आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद है, जो प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य है। अधिनियम की धारा-79 में भी यह उपबंधित है कि ऐसे किसी विषय, जिसकी अवधारणा करने हेतु प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी या अपील अधिकरण को रेरा अधिनियम अंतर्गत सशक्त किया गया है, के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन होगा। इस प्रकार शिकायत में उल्लेखित प्रमोटर व आबंटिती से संबंधित विवाद की सुनवाई छ.ग. रेरा के क्षेत्राधिकार अधीन है।



10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित कर दिनांक 20.05.2015 तक अनावेदक क्रमांक-1 को रूपये 2,65,600/- का भुगतान किया गया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किये जाने तक न तो अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के पक्ष में भूखण्ड का पंजीयन कराया गया और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई। अर्थात् प्रश्नाधीन संव्यवहार संबंधी वाद कारण निरंतर व जीवित रहा है। ऐसी परिस्थिति में न्यायहित में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित नहीं माना जा सकता।
11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** :- प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अपने मुख्य परीक्षण में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत परिवाद को न्यायालय द्वारा वरीयता के आधार पर निराकृत नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा स्वयं शिकायत वापस लिये जाने के कारण प्रकरण निराकृत हुआ है। प्रतिपरीक्षण के दौरान भी अनावेदक क्रमांक-1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा सुझाये जाने पर आवेदक ने यह लेख किया है कि प्रदर्श सी-4 की आर्डर शीट में उपभोक्ता न्यायालय में प्रस्तुत प्रकरण अदम पैरवी में खारित हुआ था और प्रदर्श सी-5 अनुसार आवेदक ने अपना प्रकरण वापस ले लिया था। आवेदक ने प्रतिपरीक्षण के समय स्वतः अतिरिक्त उल्लेख किया है कि "मेरे वकील ने मुझे बताया है कि रेरा का नया कानून आ गया है, वहाँ जल्दी फैसला होगा, इस कारण मैंने मेरी अपील वापस ले लिया था, नहीं लिखी है।" इस प्रकार आवेदक द्वारा मुख्य परीक्षण व प्रतिपरीक्षण में किये गये कथनों व प्रकरण में संलग्न प्रदर्श सी-4 व सी-5 के अवलोकन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि माननीय उपभोक्ता न्यायालय द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को गुण-दोष के आधार पर निराकृत नहीं किया गया है। इसलिये वर्तमान शिकायत के संबंध में पूर्व न्याय (*Resjudicata*) का सिद्धांत लागू नहीं होता है।
12. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5** :- प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की गई राशि रूपये 2,65,600/- आवेदक को वापस प्राप्त हो चुकी है। इस प्रकार प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री संबंधी प्रश्न व्यपगत हो जाता है। अनावेदक क्रमांक-1 व आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने नोटिस दिनांक 23.06.2016 के माध्यम से आवेदक को बढ़े हुए मूल्य पर रजिस्ट्री करवाने अथवा भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस लेने हेतु सूचित किया है। चूँकि आवेदक द्वारा पश्चात्वर्ती अनुबंध स्वयं निष्पादित किया है, उस स्थिति में जब तक यह अनुबंध उभय पक्ष (आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1) द्वारा निरस्त न कर दिया जाये अथवा सक्षम न्यायालय द्वारा विधि के सम्यक् अनुक्रम में पारित आदेश द्वारा निरस्त नहीं किया जाये। प्राधिकरण के समक्ष

पश्चात्पूर्ती अनुबंध ही विचारणीय होगा। अनुबंध के शर्त के अधीन शेष राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, इसलिये यह आबंटिती की चूक है। आवेदक ने सुनवाई के दौरान इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि नोटिस दिनांक 23.06.2016 की प्राप्ति उपरांत व माननीय उपभोक्ता न्यायालय में परिवाद संस्थित करने के पूर्व आवेदक ने राशि का भुगतान कर रजिस्ट्री कराने अथवा राशि वापस प्राप्त करने संबंधी क्या प्रयास किया ? इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसकी किसी त्रुटि के बिना अनावेदक क्रमांक-1 ने बैनामा निष्पादन करने में विलंब किया है अथवा राशि वापस करने की मांग किये जाने पर भी राशि वापस नहीं की है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार प्रतीत नहीं होता है।

13. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-6 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक व बैंक के मध्य उत्पन्न विवाद की सुनवाई प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में अधिनियम के प्रावधान के अधीन नहीं है।
14. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-7 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र के साथ क्षतिपूर्ति हेतु निर्धारित प्रारूप-एन में शिकायत प्रस्तुत नहीं की है; अतः नियमानुसार निर्धारित प्रारूप के अभाव में उक्त संबंध में कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।
15. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-8 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पूर्व भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त हो चुकी है। इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट है कि आवेदक ब्याज आदि का हकदार नहीं है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होता है।
16. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-  
 - अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,65,600/- वापस की जा चुकी है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष