



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01044

— समक्ष —

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

- (1) श्री पिनाकी सेनगुप्ता, पिता—श्री बी.सी. गुप्ता,
- (2) श्रीमती शाश्वती सेनगुप्ता, पति—श्री श्री पिनाकी सेनगुप्ता,
निवासी—बी-3, ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

अविनाश डेव्हलपर प्रा. लि.,
द्वारा—प्रबंध संचालक,
निवासी—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई.रोड, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अविनाश न्यू काउंटी, सेक्टर—30, अटल नगर, नवा रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA080618000115

आदेश

(दिनांक—30 / 01 / 2021)

आवेदकगण श्री पिनाकी सेनगुप्ता एवं श्रीमती शाश्वती सेनगुप्ता, निवासी—बी-3, ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “अविनाश न्यू काउंटी” अटल नगर, नवा रायपुर में रियल एस्टेट एजेंट ब्रांड क्रियेशन के माध्यम से दिनांक 29.10.2012 को 2300 /— प्रति वर्गफीट की प्रारंभिक दर पर फ्लैट क्रमांक—210 क्षेत्रफल 1213 वर्गफीट को कुल विक्रय राशि रूपये 27,89,900 /— में बुक किया था। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने अपने प्रोजेक्ट ब्रोशर में विवादित फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2015 में सौंपने का उल्लेख किया है। आवेदकगण ने विवादित सौंदे हेतु वर्ष 2012 से 2017 तक रूपये 18,00,000 /— का भुगतान भी किया है। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 29.06.2015 के माध्यम से दिसम्बर, 2015 तक निर्माण स्तर ईटों की जुड़ाई होना उल्लेखित करते हुये किश्त की प्रतिशत राशि का विवरण दिया था। इसी प्रकार अनावेदक ने लगातार वर्ष 2019 तक निर्माण के अनुरूप किश्तों की

सूचना प्रेषित की है। अनावेदक ने वर्ष 2017 में जी.एस.टी. राशि में वृद्धि होने की सूचना भी दी है तथा पत्र दिनांक 05.02.2018 के माध्यम से विवादित प्लैट का निर्माण पूर्ण होने के संबंध में सूचित करते हुये रजिस्ट्री कराने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये हैं। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-19 (10) अंतर्गत अधिभोग प्रमाण पत्र भी प्रदान नहीं किया गया है।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 अंतर्गत विक्रय इकरारनामा भी निष्पादित नहीं किया है। आवेदकगण ने विभिन्न तिथियों को विवादित प्रोजेक्ट का निरीक्षण कर उक्त तिथियों पर प्रोजेक्ट के विकास/निर्माण कार्य की प्रगति का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने में अत्यधिक विलंब होने के कारण उसने पत्र दिनांक 14.05.2019 के माध्यम से सौदा निरस्त करने की सूचना अनावेदक को प्रेषित कर भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने की मांग की है। अनावेदक द्वारा वर्ष 2015 में आधिपत्य प्रदाय करने का उल्लेख करने पश्चात् आधिपत्य की तिथि को आगे बढ़ाये जाने के संबंध में कोई सूचना नहीं दी गई है, जो कि अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदक द्वारा अनफेयर ट्रेड प्रैक्टिस किये जाने का लेख किया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन में अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के विभिन्न प्रावधानों का उल्लंघन करने का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु अनेकों बार अनावेदक को पत्र के माध्यम से सूचित किया गया है। किन्तु अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि रुपये 18,00,000/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा वाद व्यय व मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया 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। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण ने आवेदन दिनांक 31.10.2012 के माध्यम से अनावेदक के रियल एस्टेट एजेंट ब्रांड क्रियेशन द्वारा 2600 प्रति वर्गफीट की दर से बेसिक प्राईस रुपये 31,53,800/- में विवादित

फ्लैट क्रमांक-210 क्षेत्रफल 1213 वर्गफीट को बुक किया था। बुकिंग के नियमों व शर्तों के अनुरूप आवेदकगण को अतिरिक्त चार्जस का पृथक से भुगतान करना था। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कूटरचित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं और इसके लिये आवेदकगण के विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता के प्रावधानों अंतर्गत कार्यवाही की जानी चाहिये। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर को भी कूटरचित बताया है तथा इस संबंध में यह लेख किया है कि विवादित ब्रोशर में प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक अंकित है; जबकि अनावेदक ने दिनांक 08.06.2018 को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकरण कराया है। तत्पश्चात् ही अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप वर्ष 2018-19 में छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर का उल्लेख ब्रोशर के प्रथम पृष्ठ पर पेन का उपयोग कर किया गया है। इस प्रकार वर्ष 2018-19 में जारी किये गये ब्रोशर में आधिपत्य का वर्ष 2015 अंकित होना संभव नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु आज दिनांक तक केवल राशि रुपये 17,75,000/- का भुगतान किया है।

अनावेदक ने लेख किया है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के किसी प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को विभिन्न पत्रों के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण के चरणों के संबंध में सूचित किया है। किन्तु आवेदकगण द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया गया है। चूँकि आवेदकगण ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की प्रवर्तन तिथि के पूर्व वर्ष 2012 में विवादित फ्लैट की बुकिंग फार्म के माध्यम से की थी। अतः अधिनियम/नियम के विक्रय अनुबंध संबंधी प्रावधान पूर्व में किये गये सौदे हेतु भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं होंगे। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट विकास संबंधी समस्त अभियुक्तियाँ माननीय प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर भी त्रैमासिक अद्यतन के रूप में नियमित अपलोड की जाती है। छत्तीसगढ़ रेरा में हुये प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.04.2022 है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट संबंधी समस्त आवश्यक दस्तावेज व ले-आउट नियमानुसार प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अपलोड कर दिये हैं, जो कि पब्लिक डोमेन में है तथा किसी भी व्यक्ति द्वारा उनका अवलोकन किया जा सकता है। अनावेदक ने सौदा निरस्त किये जाने के संबंध में आवेदकगण को यह सूचित कर दिया है कि बुकिंग की शर्तों के अनुरूप कटौती उपरांत ही सौदा निरस्त किया जा सकता है।

अनावेदक ने सौदा निरस्त करने की सूचना प्राप्त होने के पूर्व ही आवेदकगण को विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने के संबंध में सूचित करते हुये शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने हेतु मांग पत्र प्रेषित कर दिया था। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में लगभग 100 परिवार निवासरत है तथा

कुछ आबंटिती वर्ष 2018 से निवास कर रहे है। अनावेदक के अनुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा तयशुदा समयावधि में पूर्ण हो जायेगा। इस प्रकार अनावेदक ने विकास कार्य में कोई विलंब नहीं किया है और ना ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के विभिन्न प्रावधानों का उल्लंघन किया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण को शेष विक्रय प्रतिफल की राशि व अन्य चार्जस का भुगतान कर रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने अथवा आवेदकगण द्वारा बुकिंग का निरस्तीकरण कराये जाने की स्थिति में 10 प्रतिशत कटौती पश्चात् राशि वापस कराये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को रजिस्ट्री हेतु सूचना प्राप्त होने की तिथि से रखरखाव राशि भुगतान करने हेतु निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, 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 विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या विवादित सौदे के संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ है? तथा क्या अनावेदक, अनफेयर ट्रेड प्रेक्टिस में आलिप्त रहा है ?
 3. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अविनाश न्यू काउंटी" में प्लैट क्रमांक-210, क्षेत्रफल 1213 वर्गफीट को रियल एस्टेट एजेंट ब्रांड क्रियेशन के माध्यम से वर्ष 2012 में बुक किया था। यह भी अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य विवादित सौदे हेतु कोई विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। हाँलाकि आवेदकगण ने विवादित प्लैट का विक्रय प्रतिफल रुपये 27,89,900/- बताया है, किन्तु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन तथा अनावेदक के जवाब से स्पष्ट है कि विवादित प्लैट का विक्रय प्रतिफल रुपये 31,53,800/- है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु वर्ष 2012 से 2017 के मध्य राशि रुपये 17,75,000/- का भुगतान किया है।

आवेदकगण के अनुसार ब्रोशर के अनुरूप अनावेदक को वर्ष 2015 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था; परन्तु अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है और आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं को उपलब्ध नहीं कराया गया है। आवेदकगण ने इस संबंध में ब्रोशर की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिसमें सातवें पृष्ठ पर विवादित प्रोजेक्ट के अपार्टमेंट्स का आधिपत्य प्रदाय करने के संबंध में वर्ष 2015 उल्लेखित है। किन्तु अनावेदक ने विवादित ब्रोशर के उक्त पृष्ठ को कूटरचित बताते हुये उल्लेख किया है कि उसने वर्ष 2018 में प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया है तथा इसके पश्चात् ही अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर ब्रोशर के प्रथम पृष्ठ पर पेन से अंकित किया गया है। चूँकि आवेदकगण द्वारा संलग्न ब्रोशर की छायाप्रति के प्रथम पृष्ठ में विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक हस्तलिखित है, इसलिये अनावेदक ने आगे उल्लेखित किया है कि वर्ष 2018-19 में छापे गये ब्रोशर्स में आधिपत्य अवधि वर्ष 2015 उल्लेखित होना संभव नहीं है। आवेदकगण ने भी अपने पक्ष के समर्थन में अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। किन्तु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन व अध्ययन पर उक्त दस्तावेज उक्त तथ्य को स्थापित करने के संबंध में समाधानकारक प्रतीत नहीं होते हैं।

इसके अतिरिक्त विवादित सौदे के संबंध में उभय पक्षों के मध्य हुये पत्राचार के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक क्रमांक-1 ने पत्र दिनांक 13.01.2018 में शेष राशि के भुगतान के संबंध में उल्लेख किया है कि "...I have asked for confirmation of receipt of payments made to your authorised collection agent M/S Brand Creations. The confirmation has not been received till date, hence I could not proceed to pay you further. You have promised to hand over the flats by 2015 vide your brochure. Hence please confirm the final date of giving possession of the flat, and all amenities." तत्पश्चात् अनावेदक ने पत्र दिनांक 05.02.2018 के माध्यम से आवेदकगण को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने के संबंध में सूचित किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि वर्ष 2018 से ही विवादित प्रोजेक्ट परिसर में आबंटिती निवासरत है।

आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत पत्राचार संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने जनवरी, 2018 के पूर्व कभी भी विवादित फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2015 तक प्राप्त नहीं होने के संबंध में अनावेदक से कोई पत्राचार नहीं किया है। साथ ही अनावेदक द्वारा आवेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 29.06.2015 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि जून, 2015 में विवादित भवन के चतुर्थ तल का कार्य पूर्ण होना था तथा भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदकगण को विक्रय प्रतिफल की 65 प्रतिशत राशि अर्थात् रुपये 20,49,970/- का भुगतान

करना था। जबकि आवेदकगण ने अपने आवेदन में स्वयं स्वीकार किया है कि उन्होंने वर्ष 2015 तक रूपये 14,25,000/- का ही भुगतान किया था। इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने भुगतान-अनुसूची अनुरूप, राशि का भुगतान नहीं किया है तथा विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने के लगभग एक वर्ष तीन माह पश्चात् दिनांक 14.05.2019 को प्रेषित पत्र के माध्यम से सौदा निरस्त कर राशि वापस करने की मांग की है। इस प्रकार आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2015 में सौंपने का वायदा किया था। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार पूर्णता दिनांक 30.04.2022 तक है। अर्थात् अनावेदक को अप्रैल, 2022 तक प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं को पूर्ण करना है, जिसमें अभी भी एक वर्ष तीन माह का समय बाकी है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में कोई विलंब नहीं किया गया है तथा आवेदकगण द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उन्हें आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदकगण ने अपने आवेदन में अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (1), 12, 13 तथा 19 में वर्णित प्रावधानों का उल्लंघन करने का उल्लेख किया है। अधिनियम की धारा-11 (1) में प्रमोटर के कृत्य और कर्तव्य उल्लेखित हैं, जिसमें प्रमोटर को धारा-4 (2) अंतर्गत, अपने प्रोजेक्ट संबंधी सभी आवश्यक दस्तावेज व प्रोजेक्ट विकास की त्रैमासिक प्रगति प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर सार्वजनिक अवलोकन के लिये अपलोड करनी है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा अपने उक्त दायित्व का निर्वहन नहीं किया गया है। प्रमोटर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अपलोड किये गये त्रैमासिक अपडेशन के अवलोकन से भी यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा नियमित अपडेशन की कार्यवाही की जा रही है। इसी प्रकार आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर में वर्ष 2015 में आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख होने का लेख करते हुये, इसे धारा-12 का उल्लंघन बताया है। परन्तु पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदकगण अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। आवेदकगण द्वारा विवादित सौदा वर्ष 2012 में किया गया था, जबकि अधिनियम के प्रावधान वर्ष 2016 से लागू हुये हैं, अतः वर्ष 2012 में विवादित सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादन नहीं किया जाना भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 का उल्लंघन नहीं है। अनावेदक ने विवादित

प्रोजेक्ट संबंधी समस्त आवश्यक जानकारी प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अपलोड कर दी है, जो कि सार्वजनिक अवलोकन हेतु उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण/आबंटिती अधिनियम की धारा-19 (5) अनुसार प्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने उपरांत ही उक्त धारा में वर्णित दस्तावेज प्राप्त करने का हकदार है। अतः आवेदकगण यह प्रमाणित करने में यह असफल रहे हैं कि अनावेदक, विवादित सौदे के संबंध में अनफेयर ट्रेड प्रेक्टिस में आलिप्त रहा है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचनाओं से स्पष्ट है कि आवेदकगण अपने अभिकथन को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। अतः आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं। चूँकि अनावेदक द्वारा विवादित सौदे के संबंध में कोई त्रुटि किया जाना प्रमाणित नहीं होता है, इसलिये यदि आवेदकगण उक्त सौदा निरस्त करना चाहते हैं, तो नियमानुसार कटौती पश्चात् शेष भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त कर सकते हैं।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष