



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01123

— समक्ष —

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

श्री शशांक वर्मा, पिता—श्री लखन लाल वर्मा,  
निवासी—मकान नं.—एस 4/2, गली नं.—4,  
सेक्टर—3, हरिओम प्रोविजन्स स्टोर के पास,  
प्रोफेसर कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री संजय बघेल,  
द्वारा—डायरेक्टर मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
निवासी—पार्थिवी पैसिफिक, जी.ई.रोड,  
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“व्हाइट सिम्फनी”, सेक्टर—15, नवा रायपुर, अटल नगर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000234  
आदेश  
(दिनांक—26/03/2021)

आवेदक श्री शशांक वर्मा, पिता—श्री लखन लाल वर्मा, निवासी—मकान नं.—एस 4/2, गली नं.—4, सेक्टर—3, हरिओम प्रोविजन्स स्टोर के पास, प्रोफेसर कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “व्हाइट सिम्फनी” सेक्टर—15, नवा रायपुर, अटल नगर में कुल राशि रूपये 76,00,000/- में फ्लैट क्रमांक—1102 की बुकिंग कर बुकिंग राशि रूपये 11,40,000/- का भुगतान किया। आवेदक ने बताया है कि विवादित सौदे हेतु बुकिंग के समय दिनांक 19.08.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदक ने विकास कार्य के संबंध में अनावेदक से लगातार अनुरोध कर विभिन्न माध्यमों से पत्राचार किया। परन्तु अनावेदक ने चार वर्ष का समय व्यतीत हो जाने पश्चात् भी प्रोजेक्ट स्थल पर आज दिनांक तक कोई विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक से भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये

जाने का अनुरोध भी किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक ने इकरारनामा की कंडिका-9.2 अनुसार भुगतान की गई राशि रूपये 11,40,000/- ब्याज सहित 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 बाबत 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 प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा रेरा रजिस्ट्रेशन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि अक्टूबर, 2027 है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उनके मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार भी प्लैट की आधिपत्य प्रदान करने की अवधि अनुबंध निष्पादन दिनांक के छह वर्ष के भीतर है। इस प्रकार अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित दोनों परिस्थितियों में किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार नया रायपुर में स्थित एयरपोर्ट के विस्तार की प्रक्रिया शासन द्वारा किये जाने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का एफ.ए.आर. के अनुसार वांछित ऊंचाई के संबंध में अनुमति हेतु आवेदन एयरपोर्ट अथॉरिटी के समक्ष लंबित है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अपरिपक्व होने की वजह से प्रचलन योग्य नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।
4. उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "व्हाइट सिम्फनी" सेक्टर-15, नवा रायपुर, अटल नगर में प्लैट क्रमांक-1102 को कुल राशि रूपये 76,00,000/- में क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रूपये 11,40,000/- दिनांक 19.08.2016 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया है। अनावेदक ने अपने प्रारंभिक आपत्ति में निम्नलिखित आपत्तियां की है।

अ. विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि अक्टूबर, 2027 है।

ब. उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध अनुसार विवादित फ्लैट की आधिपत्य अवधि अनुबंध निष्पादन दिनांक से छह वर्ष के भीतर अर्थात् अगस्त, 2022 तक है।

अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अपरिपक्व होने के कारण पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रथम आपत्ति के संबंध में विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन संबंधी दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। उक्त दस्तावेजों के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विवादित प्रोजेक्ट को प्रारंभ करने हेतु प्रदत्त विकास अनुमति/निष्पादित अनुबंध अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की अवधि दिनांक 27.07.2015 से 108 माह/9 वर्ष अर्थात् दिनांक 26.07.2024 तक की होती है। अतः प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्य पूर्णता अवधि में अनावेदक को सूचित करते हुये आवश्यक सुधार कर लिया गया है। किन्तु उक्त अवधि विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने हेतु निर्धारित समयावधि है। आवेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्धारित समयावधि का उल्लेख उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध में है। विक्रय अनुबंध अनुसार अनावेदक को अनुबंध दिनांक से छह वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 18.08.2022 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह स्वयं स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट जो कि एक बहुमंजिला इमारत है, कि ऊंचाई संबंधी अनुमति की प्रक्रिया वर्तमान में एयरपोर्ट अथॉरिटी के समक्ष लंबित होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य अप्रारंभ है। उक्त तथ्य के परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा अनुबंध अनुसार निर्धारित समयावधि में विवादित फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को संभव नहीं है। ऐसी परिस्थिति में जब अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने के लगभग एक वर्ष चार माह पूर्व प्रोजेक्ट से संबंधित अनुमतियाँ प्राप्त करने की प्रक्रिया भी पूर्ण नहीं की गई है, तो आवेदक का आवेदन केवल इस आधार अस्वीकार किया जाना कि आवेदक ने अनुबंध में निर्धारित समयावधि के पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया है; न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति व उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अपरिहार्य कारणों से विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया जा सका है। इसके कारण आवेदक को भी विवादित फ्लैट का आधिपत्य निर्धारित समयावधि के भीतर अर्थात् दिनांक

18.08.2022 तक प्राप्त होना संभव प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत उसके व अनावेदक के मध्य ई-मेल के माध्यम से हुये पत्राचारों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को बहुमंजिला इमारत की ऊंचाई 58 मीटर से घटाकर 30 मीटर करनी होगी, जिससे विवादित इमारत की आर्किटेक्चरल डिजाइन में परिवर्तन होगा। साथ ही अनावेदक ने उपरोक्त ई-मेल में यह भी उल्लेख किया है कि प्रोजेक्ट में इकाईयों की संख्या भी बढ़ाई जायेगी और कॉमर्शियल ब्लॉक को रहवासी ब्लॉक से पृथक किया जावेगा। उपरोक्त ई-मेल के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक को उपरोक्तानुसार परिवर्तन करने के लिये प्रोजेक्ट को रिडिजाइन कर संशोधित ले-आउट को भी पुनः सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से स्वीकृत कराना होगा। उपरोक्त तथ्य से भी यह स्पष्ट है कि अनावेदक निर्धारित समयावधि में आवेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में सक्षम नहीं है। हाँलाकि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध में यह उल्लेखित है कि अनुमतियाँ प्राप्त होने में अपरिहार्य कारणों से सद्भाविक विलंब होने के कारण अनावेदक को विवादित फ्लैट के आधिपत्य की अवधि में विस्तार करने का अधिकार है। परन्तु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध की उक्त कंडिका एकपक्षीय है और अनावेदक बिना आवेदक की सहमति के विवादित फ्लैट की आधिपत्य अवधि एकपक्षीय विस्तार नहीं कर सकता। इसी प्रकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14 (2) (ii) के अनुसार यदि अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में परिवर्तन करना है, तो इसके लिये भी उसे आवेदक व अन्य दो तिहाई आबंटितियों से सहमति प्राप्त करना आवश्यक है। ऐसी परिस्थिति में जब यह स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने में विलंब होने की प्रबल संभावना है; यदि आवेदक फ्लैट का सौदा निरस्त कर भुगतान की गई राशि वापस चाहता है, तो आवेदक भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है।

परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट के प्रारंभ होने में अपिहार्य कारणों से हुआ विलंब सद्भाविक है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि पर कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। उभय पक्षों के मध्य हुये पत्राचारों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने सौदा निरस्त होने की स्थिति में ई-मेल दिनांक 25.06.2019 के माध्यम से बुकिंग राशि में नियमानुसार जी.एस.टी. की राशि कटौती पश्चात् राशि रूपये 10,85,714/- वापस करने का उल्लेख किया है। अतः आवेदक राशि रूपये 10,85,714/- वापस प्राप्त करने का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदक, दो माह के भीतर राशि रूपये 10,85,714 /— आवेदक को वापस करना सुनिश्चित करे। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि वापस किये जाने पश्चात् विवादित सौदा निरस्त माना जावे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष