



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01128

— समक्ष —

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

मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लैक्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अंकित खण्डेलवाल,
निवासी—पंजाब आयल मिल लेन,
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती रागिनी श्रीवास्तव, पति—श्री जी.सी. श्रीवास्तव,
निवासी—ए-18, रवि नगर,
राजा तालाब, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“सेलिनो पैराडाईज”, दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000165

आदेश

(दिनांक—01 / 03 / 2021)

आवेदक मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लैक्स द्वारा—डायरेक्टर श्री अंकित खण्डेलवाल, निवासी— पंजाब आयल मिल लेन, रामसागर पारा, 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 अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके प्रोजेक्ट “सेलिनो पैराडाईज” में मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा बल्क परचेसर के रूप में इकरारनामा निष्पादित किया गया था। परन्तु आवेदक व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा आपसी सहमति से उक्त इकरारनामा को निरस्त कर दिया गया है। अतः आवेदक ने मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में विवादित फ्लैट क्रमांक—डी-04 (रिनम्बरिंग पश्चात् क्रमांक—ए/4-405) के विक्रय हेतु अनावेदिका के साथ दिनांक 09.09.2014 को निष्पादित इकरारनामा संबंधी समस्त दायित्वों व अधिकारों को स्वीकार किया है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदिका को विवादित फ्लैट हेतु राशि रूपये 34,82,500/- सहित अन्य चार्जस का भुगतान करना था, जिसका उल्लेख इकरारनामा में किया गया है। आवेदक ने इकरारनामा में उल्लेखित अवधि में

विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण कर मई, 2016 से सभी फ्लैट धारकों को फ्लैट का आधिपत्य सौंपना भी प्रारंभ कर दिया। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका ने विवादित सौदे हेतु बेसिक प्राईस की 30 प्रतिशत राशि अर्थात् रूपये 10,44,750/- का भुगतान किया है। परन्तु आवेदक द्वारा वर्ष 2016 से लगातार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 24,37,750/- सह अन्य चार्जस का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदिका द्वारा आज दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन भी नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदिका द्वारा चार वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी 70 प्रतिशत राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक को हुई आर्थिक व मानसिक क्षति हेतु अनावेदिका, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदक ने आगे बताया है कि उसने आज दिनांक तक अनावेदिका के नाम पर विवादित फ्लैट की बुकिंग की हुई है और अनावेदिका को दिनांक 20.06.2020 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदिका ने नोटिस के जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसने जिन दो फ्लैट्स की बुकिंग की थी, वह आपस में जुड़े हुये नहीं थे। आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने सौदेशुदा दोनों फ्लैट्स को क्रय करने के स्थान पर एक फ्लैट को क्रय करने तथा दूसरे फ्लैट हेतु निरस्तीकरण शुल्क के भुगतान से बचने के उद्देश्य से किसी समुचित साक्ष्य के बगैर ही उपरोक्त जवाब प्रेषित किया है। अनावेदिका ने अपने भतीजे के माध्यम से इस संबंध में आवेदक से वार्तालाप किया है। अतः आवेदक ने अनावेदिका को शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने हेतु तथा अन्य चार्जस का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदिका को सितम्बर, 2016 से आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने व दो वर्षों की अतिरिक्त अवधि हेतु भी रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने और वाद व्यय/अन्य राहत दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने विवादित फ्लैट का सौदा मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के डायरेक्टर श्री अशोक संतवानी के साथ किया था। अतः उसे आवेदक व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के मध्य हुये बल्क परचेसर अनुबंध के संबंध में व उक्त अनुबंध के निरस्त होने संबंधी जानकारी आवेदक द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस के माध्यम से हुई है। अनावेदिका ने उपरोक्त के संबंध में जानकारी नहीं

होने का उल्लेख किया है। अनावेदिका ने विवादित सौदे हेतु आवेदक के साथ कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। अनावेदिका के अनुसार उसने मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के साथ विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-डी-04 और एफ-04, जो आपस में जुड़े हुये नहीं थे; को क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदिका को सौदे के संबंध में समस्त जानकारी मेसर्स ब्रांड क्रियेशन प्रा. लि. द्वारा उपलब्ध कराई गई थी। अतः आवेदक ने जान-बूझकर आवश्यक पक्षकार होने के बावजूद भी मेसर्स ब्रांड क्रियेशन को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। इकरारनामा अनुसार प्रत्येक फ्लैट का मूल्य रूपये 34,82,500/- है, जिसमें अनावेदिका ने राशि रूपये 10,44,750/- प्रति फ्लैट की दर से कुल राशि रूपये 20,89,500/- का भुगतान कर दिया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को शेष 70 प्रतिशत राशि का भुगतान फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने पर देना है। परन्तु अनावेदिका को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

अनावेदिका ने यह भी उल्लेख किया है कि मेसर्स ब्रांड क्रियेशन प्रा. लि. के द्वारा इकरारशुदा फ्लैट क्रमांक-डी-04 को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है। अनावेदिका द्वारा स्वयं और अपने बच्चों के लिये पृथक-पृथक फ्लैट क्रय करने हेतु सौदा किया गया था, जिसे आवेदक ने अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। अनावेदिका के अनुसार वह फ्लैट क्रमांक-डी-04 व फ्लैट क्रमांक-एफ-04, जो आपस में जुड़े हुये नहीं हैं; को क्रय करने हेतु तैयार व तत्पर है। अनावेदिका ने यह भी कथन किया है कि मेसर्स ब्रांड क्रियेशन व आवेदक ने रेरा अधिनियम के विपरीत इकरारनामा निष्पादन के समय 10 प्रतिशत के स्थान पर 30 प्रतिशत राशि प्राप्त की है, जो विधि विरुद्ध है। अनावेदिका के अनुसार आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदिका ने आगे लेख किया है कि विवादित फ्लैट्स का पंजीयन आज दिनांक तक नहीं हुआ है और ना ही उसे आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। अनावेदिका ने कथन किया है कि आवेदक द्वारा उसके भतीजे पर (जो आवेदक के कार्यालय में कार्यरत है) फ्लैट क्रय किये जाने हेतु बार-बार दबाव डाला जा रहा है, जबकि अनावेदिका ने विवादित सौदे के संबंध में किसी संव्यवहार हेतु अपने भतीजे को अधिकृत नहीं किया है। अनावेदिका ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदिका के भतीजे को पक्षकार बनाये बगैर ही आवेदक व उसके भतीजे के मध्य हुये तथाकथित वाट्सअप मैसेजेस संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है; इसलिये अनावेदिका के भतीजे को भी वर्तमान प्रकरण में अनिवार्य पक्षकार बनाया जाना चाहिये। अनावेदिका ने वर्तमान शिकायत के संदर्भ में आवेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष काउंटर केस प्रस्तुत करने का उल्लेख करते हुये दोनों शिकायतों का निराकरण एक साथ करने का आग्रह किया है। अनावेदिका ने मौखिक संव्यवहार के संबंध में भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 के प्रावधानों का

उल्लेख करते हुये मेसर्स ब्रांड क्रियेशन को आवश्यक पक्षकार बनाये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय निरस्त करने और उसके द्वारा विवादित सौदे के एवज में भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदिका ने क्षतिपूर्ति दिलाय जाने का भी 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, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक, विवादित सौदे के संदर्भ में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदिका ने आवेदक के प्रोजेक्ट “सेलिनो पैराडाईज” में फ्लैट क्रमांक-डी-04 क्रय करने हेतु मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के साथ दिनांक 09.09.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदिका ने विवादित फ्लैट के बेसिक प्राईस रूपये 34,82,500/- के विरुद्ध 30 प्रतिशत राशि रूपये 10,44,750/- का भुगतान वर्ष 2014 में किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को 24 माह के भीतर अर्थात् सितम्बर, 2016 में विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होना था। परन्तु अनावेदिका को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदिका को शेष 70 प्रतिशत राशि का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति के समय करना था। अनावेदिका ने शेष राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है। अनावेदिका व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा के संबंध में आवेदक ने यह लेख किया है कि मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा बल्क परचेसर के रूप में आवेदक के प्रोजेक्ट में निवेश कर विवादित फ्लैट का सौदा अनावेदिका के साथ किया गया। आवेदक ने यह भी बताया है कि उसने व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन ने आपसी सहमति से बल्क परचेस हेतु निष्पादित इकरारनामा निरस्त कर दिया है। आवेदक ने मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के द्वारा अनावेदिका के साथ निष्पादित विक्रय इकरारनामा के संबंध में समस्त दायित्वों को भी स्वीकार किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदिका द्वारा विवादित सौदे के संदर्भ में भुगतान की गई राशि की रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है; जिनके अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि उपरोक्त रसीदें मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लाक्स इन्फ्राटेक प्रा.लि. अर्थात् आवेदक फर्म द्वारा प्रदाय की गई है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक विवादित संव्यवहार में प्रमोटर है तथा अनावेदिका आबंटिती है।

आवेदक ने विवादित फ्लैट के आधिपत्य के संबंध में यह उल्लेखित किया है कि उसने वर्ष 2016 से अनेकों बार अनावेदिका को विवादित फ्लैट की शेष राशि का भुगतान कर फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदिका को प्रेषित विधिक नोटिस दिनांक 20.06.2020 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदिका के अनुसार उसने मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट में दो फ्लैट्स डी-04 और एफ-04, जो आपस में जुड़े हुये नहीं थे, को क्रय करने का सौदा अपनी भविष्य की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुये किया था। अनावेदिका ने यह भी लेख किया है कि आवेदक व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा फ्लैट क्रमांक-डी-04 को अन्य व्यक्ति को अधिक राशि के लालच में विक्रय कर दिया गया है और वर्तमान में एफ-04 से जुड़े हुये फ्लैट को डी-04 बताकर विक्रय किया जा रहा है। अनावेदिका ने विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने का भी उल्लेख किया है।

आवेदक व अनावेदिका के उपरोक्त अभिकथनों के संदर्भ में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट्स का आधिपत्य जुलाई, 2016 से दिये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु अन्य क्रेता को प्रदत्त आधिपत्य प्रमाण पत्र दिनांक 10.07.2016 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। हाँलाकि अनावेदिका ने फ्लैट को अपूर्ण दर्शाया है। परन्तु अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने अपने विधिक नोटिस में भी अनावेदिका को शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने हेतु अनेकों बार अनुरोध करने का लेख किया है व नोटिस के माध्यम से भी शेष राशि का भुगतान करने की मांग की है। अनावेदिका ने उक्त विधिक नोटिस के जवाब में भी आवेदक द्वारा सौदेशुदा फ्लैट क्रमांक-डी-04 को अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने का उल्लेख किया गया है। अनावेदिका ने आवेदक व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के विरुद्ध विवादित संव्यवहार के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष काउंटर केस भी प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदिका ने वर्तमान प्रकरण व काउंटर केस, दोनों प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अपने उक्त अभिकथन को अभिप्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस संबंध में आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि सौदेशुदा फ्लैट्स डी-04 व एफ-04 के मध्य कभी भी ई-04 स्थित नहीं था; आवेदक ने ई-04 के पैसेज के दूसरी तरफ स्थित होने का उल्लेख किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में अनावेदिका द्वारा किये गये उपरोक्त समस्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदिका ने जान बूझकर आवेदक द्वारा लगातार मांग किये जाने के बावजूद भी विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान करने में विलंब किया गया है, जिसके कारण निर्माण कार्य पूर्ण होने पश्चात् भी विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय करने में भी विलंब

हुआ है। अनावेदिका का उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) का उल्लंघन किया गया है। अतः अनावेदिका अधिनियम की धारा-19 (7) अनुसार सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 की नियम-17 अंतर्गत भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 24,37,750/- का सितम्बर, 2016 से मय ब्याज भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "आबंटिती द्वारा प्रमोटर 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 4 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 19 (6) व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 24,37,750/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 10,01,306/- का हकदार है। यदि अनावेदिका विवादित फ्लैट को क्रय नहीं करना चाहती है, तो अनावेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 अंतर्गत उल्लेखित विक्रय अनुबंध की कंडिका-7.5 अनुसार बेसिक प्राईस रुपये 34,82,500/- की 10 प्रतिशत राशि रुपये 3,48,250/- की कटौती पश्चात् भुगतान की गई शेष राशि रुपये $(10,44,750 - 3,48,250 =)$ 6,96,500/- वापस प्राप्त करने की हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदिका, दो माह के भीतर राशि रुपये 24,37,750/- सह ब्याज राशि रुपये 10,01,306/- का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे। अनावेदिका से राशि प्राप्त होने पश्चात् आवेदक, अनावेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. यदि अनावेदिका द्वारा उपरोक्त निर्धारित समयावधि में उपरोक्त उल्लेखित राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो अनावेदिका द्वारा विवादित फ्लैट का सौदा निरस्त किया जाना माना जावेगा। तत्पश्चात् आवेदक, अनावेदिका को 45 दिवस के भीतर राशि रुपये 6,96,500/- वापस करना सुनिश्चित करे। उपरोक्त राशि वापस करने उपरांत आवेदक विवादित फ्लैट अन्य क्रेता को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष