



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01176

— समक्ष —

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

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

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स ब्रांड क्रियेशन प्रा.लि.,
द्वारा—श्री अशोक संतवानी,
- (2) श्री अशोक संतवानी,
मेसर्स ब्रांड क्रियेशन प्रा.लि.,
निवासी—लहेजा सदन, राजभवन के पास,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)
- (3) मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लैक्स प्रा. लि.,
द्वारा—श्री अंकित खण्डेलवाल,
- (4) श्री अंकित खण्डेलवाल,
डायरेक्टर—मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लैक्स,
निवासी—पंजाब आयल मिल लेन,
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“सेलिनो पैराडाईज”, दलदलसिवनी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000165

आदेश

(दिनांक—01 / 03 / 2021)

आवेदिका श्रीमती रागिनी श्रीवास्तव, पति—श्री जी.सी. श्रीवास्तव, निवासी—ए-18, रवि नगर, राजा तालाब, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सेलिनो पैराडाईज” दलदलसिवनी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—डी-04 एवं एफ-04 को प्रति फ्लैट रुपये 34,82,500/-

की दर से कुल रूपये 69,65,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.09.2014 को मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के डायरेक्टर श्री अशोक संतवानी के साथ इकरारनामा निष्पादित किया। मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा कभी भी आवेदिका को मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लाक्स प्रा.लि. के द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण किये जाने के संबंध में सूचित नहीं किया गया। इकरारनामा निष्पादन के समय आवेदिका ने रूपये 10,44,750/- प्रति फ्लैट की दर से कुल रूपये 20,89,500/- का भुगतान किया था और अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को दोनों फ्लैट्स का आधिपत्य वर्ष 2016 में सौंपना था। परन्तु आवेदिका के अनुसार अनेकों बार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा निर्धारित समय सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 व 4 द्वारा दिनांक 16.08.2020 को आवेदिका को विवादित इकरारनामा के संबंध में विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। आवेदिका ने बताया है कि सौदेशुदा फ्लैट क्रमांक-डी-04 व एफ-04 के मध्य फ्लैट क्रमांक- ई-04 स्थित था। परन्तु अनावेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-डी-04 को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया। आवेदिका ने अपने व अपने बच्चों के लिये पृथक-पृथक फ्लैट क्रय करने का सौदा किया था और आवेदिका के अनुसार वह सौदे अनुसार फ्लैट क्रमांक-डी-04 व एफ-04, जो आपस में जुड़े हुये नहीं हैं, को क्रय करने हेतु तैयार है। आवेदिका ने यह उल्लेख किया है कि इकरारनामा अनुसार उसे सौदे की शेष राशि आधिपत्य के समय भुगतान करनी थी। परन्तु अनावेदकगण द्वारा धोखाधड़ी किये जाने के कारण उसे आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने आवेदिका को सूचित किये बगैर, अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत उनके मध्य निष्पादित इकरार को निरस्त कर दिया। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा विधिक सूचना के जवाब में उसके द्वारा मांग किये गये आवश्यक दस्तावेजों को भी उपलब्ध नहीं कराया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-3 व 4 ने उसके विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया है, जो सुनवाई हेतु नियत है। अतः आवेदिका ने वर्तमान काउंटर क्लेम प्रकरण का निराकरण उपरोक्त उल्लेखित प्रकरणों के साथ करने का आग्रह किया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत इकरारनामा निष्पादन के समय 10 प्रतिशत के स्थान पर 30 प्रतिशत विक्रय प्रतिफल की राशि प्राप्त किये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने उसके द्वारा इस संबंध में माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, जिला-रायपुर में प्रकरण क्रमांक-सी.सी./20/190 दर्ज किये जाने का भी लेख किया है, जो सुनवाई हेतु दिनांक 04.12.2020 को नियत है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को इकरारशुदा फ्लैट्स का भवन पूर्णता प्रमाण पत्र, मूल नक्शा, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत ले-आउट की प्रमाणित प्रति उपलब्ध कराने हेतु

निर्देशित करने का अनुरोध किया है, ताकि आवेदिका द्वारा फ्लैट्स का पंजीयन कराया जा सके।

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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा कोई पृथक जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया।
3. अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि दोनों इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट्स का निर्माण कार्य वर्ष 2016 में पूर्ण होना था। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया, तो आवेदिका को दो वर्ष की समय सीमा के भीतर सक्षम न्यायालय/प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करनी थी। परन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदिका वित्तीय समस्या के कारण एक फ्लैट का सौदा निरस्त करना चाहती है और इकरारनामा अनुसार निरस्तीकरण शुल्क से बचने के लिये उसने वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी बताया है कि उसके द्वारा विवादित संव्यवहार से संबंधित प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2020-01127 व M-PRO-2020-01128 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं, जो वर्तमान में विचाराधीन है। आवेदिका ने उक्त तथ्य को छुपाते हुये माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, जिला-रायपुर के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका की शिकायत को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदिका द्वारा रुपये 24,37,750/- प्रति फ्लैट सह अन्य शुल्कों का भुगतान किया जाना शेष है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आगे लेख किया है कि उसने आवेदिका को विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु शेष राशि का भुगतान करने अनेकों बार अनुरोध किया है और विधिक नोटिस भी प्रेषित की है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी लेख किया है कि इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट्स का निर्माण कार्य वर्ष 2016 में पूर्ण हो चुका है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका व उसके भतीजे को सूचित भी किया है, किन्तु आवेदिका द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा सका है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार विवादित बिल्डिंग में प्रत्येक तल पर छह फ्लैट्स हैं और फ्लैट क्रमांक-ई-04, सौदेशुदा फ्लैट्स के मध्य स्थित नहीं है; बल्कि फ्लैट क्रमांक-ई-04 कॉमन पैसेज के दूसरी तरफ स्थित है। अनावेदक क्रमांक-3 ने सौदेशुदा फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लेख करते हुये बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट संबंधी समस्त आवश्यक दस्तावेज

माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर पब्लिक डोमेन में अवलोकन हेतु सुलभ उपलब्ध है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी लेख किया है कि अन्य फ्लैट धारकों को वर्ष 2016 से ही आधिपत्य प्रदान करना प्रारंभ कर दिया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस के जवाब में दोनों इकरारशुदा फ्लैट्स के जुड़े हुये नहीं होने का उल्लेख दोनों फ्लैट्स को क्रय करने के स्थान पर एक फ्लैट क्रय करने और दूसरे सौदेशुदा फ्लैट के निरस्तीकरण शुल्क से बचने के उद्देश्य से किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका के आवेदन को 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण 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 आवेदिका, विवादित सौदे के संदर्भ में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट "सेलिनो पैराडाईज" में फ्लैट क्रमांक-डी-04 व एफ-04 क्रय करने हेतु मेसर्स ब्रांड क्रियेशन अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर अनावेदक क्रमांक-2 के साथ दिनांक 09.09.2014 को दो पृथक विक्रय इकरारनामा निष्पादित किये। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने विवादित फ्लैट के बेसिक प्राईस रूपये 34,82,500/- प्रति फ्लैट के विरुद्ध 30 प्रतिशत राशि रूपये 10,44,750/- प्रति फ्लैट का भुगतान वर्ष 2014 में किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर अर्थात् सितम्बर, 2016 में विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय करना था। परन्तु आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका को शेष 70 प्रतिशत राशि का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति के समय करना था। आवेदिका ने शेष राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है। आवेदिका व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 ने यह लेख किया है कि मेसर्स ब्रांड क्रियेशन द्वारा बल्क परचेसर के रूप में अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट में निवेश कर विवादित फ्लैट का सौदा आवेदिका के साथ किया गया। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी बताया है कि उसने व मेसर्स ब्रांड क्रियेशन ने आपसी सहमति से बल्क परचेस हेतु निष्पादित इकरारनामा निरस्त कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने मेसर्स ब्रांड क्रियेशन के द्वारा आवेदिका के साथ निष्पादित विक्रय इकरारनामा के

संबंध में समस्त दायित्वों को भी स्वीकार किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका 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 ब्लैक्स इन्फ्राटेक प्रा.लि. अर्थात् अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रदाय की गई है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-3 विवादित संव्यवहार में प्रमोटर है तथा आवेदिका आबंटिती है।

विवादित प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा से उद्भूत संव्यवहार से संबंधित प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01127 व M-PRO-2020-01128 अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं, जिसमें प्राधिकरण द्वारा विधिसम्मत सुनवाई करते हुये दिनांक 01.03.2021 को आदेश पारित किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण प्रस्तुत करने पश्चात् समान वाद विषय पर माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, जिला-रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है, जो अनुचित है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका ने प्रोजेक्ट से संबंधित जिन दस्तावेजों की मांग की है, वह प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर पब्लिक डोमेन में अवलोकन हेतु सहज उपलब्ध है। अतः वर्तमान काउंटर क्लेम प्रकरण में पृथक से आदेश पारित किये जाने की आवश्यकता नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष