



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01305

— समक्ष —

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

- (1) श्री अजीत कुमार शुक्ला, पिता—श्री एस.के. शुक्ला,
(2) श्रीमती स्वाति शुक्ला, पति—श्री अजीत कुमार शुक्ला,
निवासी—फ्लैट-301, राधिका रायल अपार्टमेंट,
स्मृति नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स महत्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि.,
निवासी—प्लॉट नं.—62, फेस 5—ए, रोड नं.—7,
मैत्री नगर, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
(2) सिद्धार्थ रियल एस्टेट,
पार्टनर— (अ) श्री राजेश तिवारी एवं
श्री सुरेश कोठारी, (ब) श्री विष्णु पाठक,
निवासी—91/2, व्ही.आई.पी. नगर,
रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रमांशु शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
(3) श्री फिजी ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2(अ)।
(4) श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2 (ब)।

(प्रोजेक्ट—“मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस-3”, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270918000786

आदेश

(दिनांक—23 / 07 / 2021)

आवेदकगण श्री अजीत कुमार शुक्ला एवं श्रीमती स्वाति शुक्ला,
निवासी—फ्लैट-301, राधिका रायल अपार्टमेंट, स्मृति नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग
(छ.ग.) 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। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस-3", में फ्लैट क्रमांक-सी-220 को कुल राशि रूपये 31,50,562/- में क्रय करने हेतु दिनांक 10.07.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इसके पश्चात् आवेदकगण व अनावेदकगण ने आपसी सहमति से फ्लैट क्रमांक-सी-220 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-सी-320 को रूपये 31,41,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.09.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया। अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को 30 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर दिनांक 26.03.2017 तक रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। आवेदकगण के अनुसार उनके द्वारा सितम्बर, 2014 तक अनावेदकगण को रूपये 25,82,496/- का भुगतान किया जा चुका है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है और ना ही अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु कोई कार्यवाही की गई है। अनावेदकगण द्वारा निम्न श्रेणी की गुणवत्ता का निर्माण कार्य किया गया है। अनावेदकगण ने ब्रोशर व इकरारनामा अनुसार निर्माण व विकास कार्य नहीं किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि उन्हें मजबूरी में स्वयं के व्यय से फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कराना पड़ रहा है। साथ ही आवेदकगण को मासिक किराये के रूप में भी राशि का भुगतान करना पड़ रहा है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, किराये व बैंक ब्याज की संपूर्ण राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदकगण पर सौदे दिनांक से शास्ति अधिरोपित 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत लिखित जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक क्रमांक-1 को परेशान करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ मिलकर मधुरिशा हाईट्स फेस-3 आवासीय प्रोजेक्ट ग्राम-रिसाली, भिलाई, जिला-दुर्ग में प्रारंभ किया है। विवादित प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है तथा रेरा रजिस्ट्रेशन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की प्रस्तावित पूर्णता दिनांक 21.10.2021 है। आवेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-सी-220 को कुल राशि रूपये 31,50,562/- में क्रय करने हेतु दिनांक 10.07.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया था। परन्तु आवेदकगण के उपरोक्त मकान के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-सी-320 को कुल राशि रूपये 31,41,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.09.2014 को इकरारनामा निष्पादित

किया गया। इकरारनामा अनुसार आवेदकगण को विद्युत कनेक्शन, सिंकिंग फण्ड आदि अन्य चार्जस का भी भुगतान करना था। परन्तु आवेदकगण ने रखरखाव/सिंकिंग फण्ड व अन्य चार्जस के रूप में राशि रूपये 7,65,911/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अकेले ही विवादित प्रोजेक्ट का 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण कर लिया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदकगण व अन्य क्रेताओं से लगभग राशि रूपये 2 करोड़ प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि आवेदकगण ने स्वयं आंतरिक कार्य पूर्ण करने हेतु सहमति प्रदान की थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी आवेदकगण द्वारा कार्य पूर्ण करने में रुचि नहीं लिये जाने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु पत्र के माध्यम से भी सूचना दी है। परन्तु आवेदकगण ने आधिपत्य प्राप्त नहीं किया। अनावेदक क्रमांक-1 ने ब्रोशर अनुसार प्रोजेक्ट का विकास किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में लिफ्ट व ट्रांसफार्मर की स्थापना, कम्यूनिटी हॉल का निर्माण, पेवर ब्लॉक्स का कार्य तथा स्वीमिंग पूल का निर्माण शेष है। आवेदकगण ने विवादित प्लैट हेतु शेष राशि का भुगतान किये बिना ही वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनावश्यक समस्या उत्पन्न किये जाने के कारण रजिस्ट्री की प्रक्रिया में विलंब हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 सौदे की शेष राशि प्राप्त होने पश्चात् रजिस्ट्री करने हेतु तैयार है। चूँकि अनावेदकगणों द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कर आवेदकगण के साथ सौदा किया गया है; अतः अनावेदक क्रमांक-2 की अनुपस्थिति में रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादित संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 को विधिक सूचना भी प्रेषित की है। परन्तु आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं करने संबंधी तथ्य को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु दिनांक 21.10.2021 तक का समय प्राप्त होने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण को आवेदन को पूर्वकालिक बताया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उन्होंने अनावेदक क्रमांक-1 के साथ विवादित प्रोजेक्ट भूमि पर प्रोजेक्ट निर्माण करने हेतु दिनांक 08.02.2011 को विकास अनुबंध निष्पादित किया था। विकास अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट हेतु समस्त अनुमतियाँ प्राप्त करते हुये स्वयं के व्यय पर 48 माह के भीतर प्रोजेक्ट का विकास करना था। परन्तु अनावेदक

क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 07.12.2015 तक प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण नहीं किया गया। अनुबंध की अवधि समाप्त हो जाने के कारण अनुबंध के अधीन अनावेदक क्रमांक-2 (अ) का कोई दायित्व नहीं है। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में 33 प्रतिशत एफ.ए.आर. हस्तांतरित करना था, जो अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 को अनुबंध के पैरा-11 अनुसार माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम, 1996 अंतर्गत आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने आवेदकगण के साथ विवादित सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित करने व उसके एवज में कोई राशि प्राप्त होने से इंकार किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने आगे बताया है कि उनकी फर्म में पार्टनर श्री विष्णु पाठक द्वारा अनुचित लाभ पाने के उद्देश्य से प्राप्त अधिकारों का दुरुपयोग करते हुये बिना उन्हें सूचित किये ही विक्रय इकरारनामा में हस्ताक्षर किये हैं। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान की रसीदें अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रदाय की गई है और अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त राशि में से अनावेदक क्रमांक-2 (अ) को कोई भुगतान नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने आवेदकगण के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 फर्म व अनावेदक क्रमांक-1 के माध्यम विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु दिनांक 08.12.2011 को विकास अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने आगे बताया है कि इकरारनामा दिनांक 25.10.2012 के माध्यम से महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि. की तीनों डायरेक्टर्स ने यह सहमति बना ली थी कि विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में संपूर्ण उत्तरदायित्व डायरेक्टर श्री नवीन सिंह व श्रीमती अनीता सिंह की होगी। उक्त फर्म के अन्य डायरेक्टर श्री विष्णु पाठक द्वारा फर्म के कार्य में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाता और उनसे केवल शासकीय/अर्धशासकीय दस्तावेजों व चेक पर ही हस्ताक्षर लिये जाते हैं। अतः महात्वाकांक्षी बिल्डर में अनावेदक क्रमांक-2 (ब) केवल स्लीपिंग डायरेक्टर है। अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने सिद्धार्थ रियल एस्टेट के पार्टनर के रूप में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश मान्य होने का उल्लेख किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 होते हैं :-

1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे हेतु संपूर्ण राशि का भुगतान किया गया है ?
3. क्या विवादित प्लैट की रजिस्ट्री में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो विवादित प्लैट का पंजीयन निष्पादन किये जाने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
4. क्या अनावेदक क्रमांक -1 द्वारा विवादित प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
5. 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 अविवादित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु वर्ष 2011 में विकास अनुबंध निष्पादित हुआ था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनुबंध अनुसार प्रोजेक्ट के विकास हेतु अनुमतियाँ प्राप्त कर विकास/निर्माण कार्य करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त अनुबंध निष्पादित होने पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ करते हुये विभिन्न आबंटितियों के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है, जिसमें से आवेदकगण के साथ प्लैट क्रमांक-सी-320 के सौदे हेतु दिनांक 26.09.2014 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। उक्त इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक-2 फर्म सिद्धार्थ रियल एस्टेट की ओर से पार्टनर श्री विष्णु पाठक/अनावेदक क्रमांक-2(ब) द्वारा इकरारनामा निष्पादन हेतु हस्ताक्षर किया गया है। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आज दिनांक तक विवादित प्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं हुई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा किये गये अभिकथनों व प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 (अ) के मध्य विवाद होने के कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं की जा सकती है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण किये जाने हेतु प्रेषित नोटिस दिनांक 10.03.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत की है तथा अपने अंतिम तर्क में यह उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट आर्बिट्रेशन अंतर्गत विवादित संपत्ति होने के कारण माध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा-5 अंतर्गत अधिकारिता का वर्जन होने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत अभिलेखों के अध्ययन से स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 28.01.2021 को शिकायत प्रस्तुत की गई है तथा अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने इसके पश्चात् दिनांक 10.03.2021 को अनावेदक क्रमांक-1 को नोटिस प्रेषित किया है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित

प्रोजेक्ट वर्ष 2018 से छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन तथा अधिनियम अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन करने का प्रमुख उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा करना तथा विवादों का शीघ्र समाधान करना है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट से संबंधित है। अधिनियम की धारा-79 अनुसार “किसी भी सिविल न्यायालय को, ऐसे किसी विषय के संबंध में जिसकी अवधारण के लिये प्राधिकरण को इस अधिनियम द्वारा सशक्त किया गया है, से संबंधित कोई वाद या कार्यवाही ग्रहण करने की अधिकारिता नहीं होगी।” अर्थात् प्राधिकरण को उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण संबंधी अधिनियम अंतर्गत प्राप्त अधिकार के संबंध में किसी उपभोक्ता द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत वाद के बारे में किसी अन्य सिविल न्यायालय को सुनवाई करने की अधिकारिता नहीं है। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा 89 अनुसार अधिनियम के प्रावधान किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुये भी प्रभावी होंगे (Overriding effect)। निष्कर्षतः प्राधिकरण को अधिनियम के माध्यम से रियल एस्टेट सेक्टर में किसी व्यथित व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत शिकायतों के निराकरण का अधिकार प्राप्त है। चूँकि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भी उपरोक्त श्रेणी अंतर्गत प्राप्त आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद से संबंधित शिकायत है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 26.09.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रुपये 31,41,000/- है। साथ ही आवेदकगण को सर्विस टैक्स, ट्रांसफार्मर, सिंकिंग फण्ड व रखरखाव शुल्क हेतु पृथक से राशि का भुगतान करना था। आवेदकगण के अनुसार उसके द्वारा राशि रुपये 25,82,496/- का भुगतान किया जा चुका है। अर्थात् आवेदकगण के कथन अनुसार उन्होंने विवादित फ्लैट के मूल्य के विरुद्ध रुपये 5,58,504/- का भुगतान नहीं किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विवादित सौदे पेटे में रुपये 7,65,911/- का भुगतान अप्राप्त है। भुगतान से संबंधित प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदकगण ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत रसीदों से उपरोक्त उल्लेखित राशि का भुगतान प्रमाणित नहीं होता है। आवेदकगण ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अन्य कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक -1 के कथन अनुसार रुपये 7,65,911/- का भुगतान नहीं किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है कि वर्ष 2014 में सौदे होने पश्चात् भी आज दिनांक तक विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं हो सकी है। इस संबंध में अनावेदकगण के मध्य निष्पादित विकास अनुबंध दिनांक 08.02.2011 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध की कंडिका-12 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि "The developer shall be entitled to book the flats and accept booking and other amounts from the interested purchasers but the sale deed in respect of the flats shall be executed jointly by the Party no. 1 and the Party no. 2" अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 को सौदे अनुसार आबंटितियों से फ्लैट की बुकिंग कर राशि प्राप्त करने का अधिकार है, परन्तु फ्लैट की रजिस्ट्री दोनों अनावेदकगणों द्वारा एक साथ की जानी थी। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 (अ) के द्वारा रजिस्ट्री करने की कार्यवाही में रूचि नहीं लिये जाने का उल्लेख किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने विवादित विकास अनुबंध की अवधि अनुबंध की कंडिका-10 अनुसार 48 माह होना बताते हुये अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आलोच्य अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण अनुबंध समाप्त होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने अनुबंध की कंडिका-25 अनुसार अनुबंध राशि का भुगतान अथवा एफ.ए.आर. प्रदाय करने का कार्य नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 (ब) जो अनावेदक क्रमांक-2 फर्म में अनावेदक क्रमांक-2 (अ) के पार्टनर है, ने रजिस्ट्री नहीं करने से संबंधित कोई विपरीत लेख नहीं किया है। आवेदकगण के साथ निष्पादित इकरारनामा में भी अनावेदक क्रमांक-2 फर्म की ओर से अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने हस्ताक्षर किये हैं।

प्राधिकरण के समक्ष विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित वर्तमान शिकायत के ही समान वाद विषय पर 28 शिकायतें विचाराधीन हैं; जिसमें से 27 शिकायतों में एक साथ सुनवाई की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने सभी शिकायतों में प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उन्होंने आवेदकगण के साथ कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने जवाब में यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 फर्म में पार्टनर श्री विष्णु पाठक/अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने अनावेदक क्रमांक-2 (अ) को जानकारी दिये बिना ही पार्टनर के रूप में अपने अधिकारों का दुरुपयोग कर आवेदकगण के साथ इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने विवादित सौदे के एवज में कोई राशि प्राप्त होने से भी इंकार किया है। परन्तु वर्तमान प्रकरण व विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि वर्तमान प्रकरण के आवेदकगण तथा अन्य शिकायतकर्ताओं द्वारा

वर्ष 2011 से वर्ष 2019 के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में प्लैट के सौदे हेतु विक्रय अनुबंध निष्पादित कर किशतों में अपने-अपने सौदे की राशि का भुगतान किया गया है। विभिन्न प्रकरणों में प्रस्तुत विक्रय अनुबंधों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 की ओर से अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने सभी विक्रय इकरारनामा निष्पादित किये हैं। वर्ष 2011 में विकास अनुबंध निष्पादित होने पश्चात् यदि फर्म के एक पार्टनर द्वारा फर्म के अन्य पार्टनर्स को धोखे में रखते हुये इतनी लंबी अवधि तक इकरारनामा निष्पादन की कार्यवाही की जाती रही है, तो अनावेदक क्रमांक-2 (अ) द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 (ब) के विरुद्ध क्या कार्यवाही की गई है ? यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनुबंध अनुसार निर्माण व राशि का भुगतान नहीं किया गया, तो क्या अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने मार्च, 2021 के पूर्व अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध कोई कार्यवाही की है ? अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण की सनुवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित प्रोजेक्ट को ऑनगोईंग बताते हुये 33 प्रतिशत एफ.ए.आर. का हस्तांतरण संभव नहीं होने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 को लगभग रूपये 1 करोड़ व अनावेदक क्रमांक-2 (अ) के नामों पर 8 प्लैट्स प्रदाय करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्लैट्स के हस्तांतरण को प्रमाणित करने हेतु कुछ रजिस्ट्री बैनामों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। उपरोक्त उल्लेखित रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त बैनामा श्री सुरेश कोठारी, श्री अजय कुमार पाठक, श्री विष्णु पाठक के पक्ष में निष्पादित हुये हैं।

यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2018 से छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत हुआ है। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित एस.ओ.पी. अंतर्गत प्रमोटर से आवेदन प्राप्त प्रोजेक्ट्स को पंजीकृत किया जाता है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 (अ) द्वारा ना तो पंजीयन के समय और ना ही इसके पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2 विवादित प्रोजेक्ट में भूमिस्वामी है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण तथा रियल एस्टेट सेक्टर में विवादों के शीघ्र समाधान के उद्देश्य से किया गया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित 28 आबंटितियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की जा चुकी है। विभिन्न प्रकरणों में आवेदकों ने करोड़ों रूपये का भुगतान वर्ष 2011 से 2019 के मध्य किया है। अनावेदकगण ने कुछ शिकायतकर्ताओं के पक्ष में रजिस्ट्री भी निष्पादित की है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-1 ने आबंटितियों को भौतिक आधिपत्य प्रदान कर देने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा इतनी बड़ी राशि का भुगतान करने के बावजूद भी रजिस्ट्री के अभाव में आवेदकगण विवादित प्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने

से वंचित है। उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा करना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। ऐसी परिस्थिति में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये अनावेदक क्रमांक-2 (अ) का यह कथन कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनुबंध अनुसार आलोच्य अवधि अर्थात् दिनांक 07.12.2015 तक प्रोजेक्ट का निर्माण नहीं किये जाने के कारण अनुबंध समाप्त हो चुका है और उनका इस संबंध में कोई दायित्व नहीं है, सर्वथा अनुचित है। अनावेदक क्रमांक-2 (अ) यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि उनके पार्टनर अनावेदक क्रमांक-2 (ब) ने बिना उनकी जानकारी के आवेदकगण के साथ अनुबंध निष्पादित किया है। इस प्रकार उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किये जाने तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि रजिस्ट्री की प्रक्रिया अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 (अ) के मध्य विवाद होने के कारण लंबित है। अतः रजिस्ट्री में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** इस संबंध में आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा सौदे अनुसार निर्धारित अवधि अर्थात् 30 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य नहीं सौंपने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने बताया है कि आवेदकगण ने स्वयं के व्यय से आंतरिक कार्य पूर्ण करने हेतु सहमति प्रदान की थी। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसके द्वारा लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी आवेदकगण द्वारा कार्य पूर्ण करने में रुचि नहीं लिये जाने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु पत्र के माध्यम से भी सूचना देने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। सौदे के संबंध में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदकगण ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध राशि रूपये 7,65,911/-का भुगतान नहीं किया है। साथ ही आवेदकगण ने भी अपने अभिकथन कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा फ्लैट का निर्माण आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया है, को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण के मध्य विवाद होने के कारण आवेदकगण वर्ष 2014 में सौदा करने तथा लगभग 80 प्रतिशत राशि का भुगतान करने के बावजूद भी विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने से वंचित है, जो कदापि उचित नहीं है। उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण प्राधिकरण के प्रमुख दायित्वों में से एक है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 विवादित प्रोजेक्ट का भूमिस्वामी है, जिसने विक्रय करने के

उद्देश्य से अनावेदक क्रमांक-1 के साथ मिलकर विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु अनुमतियाँ प्राप्त की है। अतः अधिनियम की धारा-2(zk) के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 भी विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। यदि विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स के मध्य उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी आबंटिती को भुगतना पड़े, तो वह न्यायहित में कदापि उचित नहीं है और अधिनियम के उद्देश्यों व प्रावधानों के विपरीत है। अनावेदकगण द्वारा, उनके मध्य उत्पन्न विवाद के कारण रजिस्ट्री की प्रक्रिया को रोका जाना विधिसम्मत नहीं है।

साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00236 में अनावेदक क्रमांक -1 द्वारा सुनवाई दिनांक 25.02.2019 को उक्त प्रकरण के आवेदक के साथ किये गये समझौते का पालन नहीं करने के कारण क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक M-EXE-2020-01000 में पारित आदेश दिनांक 08.09.2020 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई है। चूँकि अनावेदकगण ने आवेदकगण के साथ उक्त आदेश के पूर्व वर्ष 2014 में सौदा किया है। अतः सौदे अनुसार आवेदकगण, विधिवत् रजिस्ट्री के माध्यम से विवादित प्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने के हकदार हैं।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं के व्यय से विवादित प्लैट का शेष निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु मजबूर होने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के उक्त कथन को अस्वीकार किया है और आवेदकगण को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित करने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। परन्तु आवेदकगण ने ऐसा कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण को अपूर्ण प्लैट का भौतिक आधिपत्य सौंपना चाहा है। अतः इस संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं होने के कारण आवेदकगण उक्त संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 - अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे। आवेदकगण भी दो माह के भीतर सौदे की शेष राशि विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदकगण द्वारा वहन किया जावेगा। उपरोक्त प्लैट की रजिस्ट्री पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर लगी रोक यथावत्

रहेगी। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला-दुर्ग व जिला पंजीयक, जिला-दुर्ग को पत्र प्रेषित करें।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष