प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01326**

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

(1) श्रीमती राजकुमारी सोनवानी, पति–श्री हरमोहन लाल सोनवानी,
(2) श्री हरमोहन लाल सोनवानी, पिता–स्व. श्री धनसाय सोनवानी,
निवासी–फ्लैट नं.–सी–115, मधुरिशा हाईट्स फेस–3,
प्रगति नगर, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

(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) सिद्वार्थ 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
(दिनाँक–23/07/2021)

आवेदकगण श्रीमती राजकुमारी सोनवानी एवं श्री हरमोहन लाल सोनवानी, निवासी–फ्लैट नं.–सी–115, मधुरिशा हाईट्स फेस–3, प्रगति नगर, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन

कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस–3'', में फ्लैट क्रमांक–सी–115 एम.एच. को कुल राशि रूपये 31,20,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 03.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदकगण के अनुसार उनके द्वारा जी.एस.टी./सर्विस टैक्स सहित अनावेदकगण को कुल रूपये 29,49,000/– का भुगतान किया जा चुका है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं की गई है। अनावेदकगण की इस त्रुटि के कारण आयकर में छूट भी प्राप्त नहीं हो सकी 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। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने रूपये 1,42,445/– का निर्माण कार्य स्वयं के व्यय से भी कराया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को ब्रोशर व इकरारनामा अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, आयकर में छूट की राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, सौदेशुदा मूल्य से दुगुनी राशि वापस दिलाये जाने तथा वर्तमान शिकायत के निराकरण तक अनावेदकगण के सभी प्रोजेक्ट्स पर रोक लगाये जाने 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 दिनाँक 21.10.2021 है। आवेदकगण ने फ्लैट क्रमांक–सी–115 को कुल राशि रूपये 31,20,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 03.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था। परन्तु आवेदकगण ने रखरखाव/सिंकिग फण्ड व अन्य चार्जेस के रूप में राशि रूपये 4,11,595/– का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अकेले ही विवादित प्रोजेक्ट का 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण कर लिया है और आवेदकगण द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के बावजूद भी आवेदकगण को आधिपत्य सौंप दिया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदकगण व अन्य क्रेताओं से लगभग राशि रूपये 2 करोड़ प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक–1 ने ब्रोशर अनुसार प्रोजेक्ट का विकास किया है और

आवेदकगण के निर्माण/गुणवत्ता से संतुष्ट होने उपरांत वर्ष 2019 में फ्लैट का आधिपत्य भी सौंप दिया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में लिफ्ट व ट्रांसफार्मर की स्थापना, कम्यूनिटी हॉल का निर्माण, पेवर ब्लाक्स का कार्य तथा स्वीमिंग पूल का निर्माण शेष है। आवेदकगण ने विवादित फ्लैट के आधिपत्य प्राप्ति के 1.5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने पश्चात् अनावेदक क्रमांक–1 को सूचित 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 दिनाँक 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 दिनाँक 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 दिनाँक 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 दुरूपयोग 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 दिनाँक 08.12.2011 को विकास अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनावेदक क्रमांक–2 (ब) ने आगे बताया है कि इकरारनामा दिनाँक 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 काई हस्तक्षेप नहीं किया जाता और उनसे केवल शासकीय/अर्धशासकीय दस्तावेजों व चेक पर ही हस्ताक्षर लिये जाते है। 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 सपूंर्ण राशि का भुगतान किया गया है ?
3. क्या विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो विवादित फ्लैट का पंजीयन निष्पादन किये जाने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
4. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास तथा फ्लैट का निर्माण ब्रोशर/इकरारनामा के अनुरूप नहीं 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 फ्लैट क्रमांक–सी–115 के सौदे हेतु दिनाँक 03.08.2011 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 दिनाँक तक विवादित फ्लैट 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 दिनाँक 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 दिनाँक 01.02.2021 को शिकायत प्रस्तुत की गई है तथा अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने इसके पश्चात् दिनाँक 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 अंसगत 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 दिनाँक 03.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 31,20,000/– है। साथ ही आवेदकगण को सर्विस टैक्स, ट्रासफार्मर, सिंकिग फण्ड व रखरखाव शुल्क हेतु पृथक से राशि का भुगतान करना था। आवेदकगण के अनुसार उसके द्वारा राशि रूपये 29,49,000/– का भुगतान किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार विवादित सौदे पेटे में रूपये 4,11,595/– का भुगतान अप्राप्त है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदकगण ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के कथनानुसार सौदे पेटे में राशि रूपये 4,11,595/– भुगतान नहीं किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है कि वर्ष 2011 में सौदे होने पश्चात् भी आज दिनाँक तक विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं हो सकी है। इस संबंध में अनावेदकगण के मध्य निष्पादित विकास अनुबंध दिनाँक 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 संबधित 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 है; 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 दुरूपयोग 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 फ्लैट के सौदे हेतु विक्रय अनुबंध निष्पादित कर किश्तों 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 विरूद्ध 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 विरूद्ध 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 फ्लैट्स प्रदाय करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने फ्लैट्स 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–सपंदा (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 आवेदगणों ने करोड़ों रूपये का भुगतान वर्ष 2011 से 2019 के मध्य किया है। अनावेदकगण ने उक्त अवधि में कुछ शिकायतकर्ताओं के पक्ष में रजिस्ट्री भी निष्पादित की है। हॉंलाकि 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 फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने से वंचित है। उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा करना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। ऐसी परिस्थिति में नैसिर्गिक 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 दिनाँक 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 विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं के अपूर्ण होने और फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण के अभिकथन को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि विवादित फ्लैट की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं है और विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन अनुसार पूर्णता दिनाँक 21.10.2021 है। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का 80 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण होने में लगभग दो माह का समय शेष है। अतः सुविधाओं के संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदकगण ने विवादित फ्लैट की गुणवत्ता के संबंध में किये गये अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में इस संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। यदि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा निश्चित समयावधि में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण प्राधिकरण के समक्ष पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–5** :– पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण के मध्य विवाद होने के कारण आवेदकगण वर्ष 2011 में सौदा करने तथा संपूर्ण सौदे 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 विधिसम्मत् 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 2011 में

सौदा किया है। अतः सौदे अनुसार आवेदकगण, विधिवत् रजिस्ट्री के माध्यम से विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने के हकदार हैं। चूकि आवेदकगण ने रजिस्ट्री शुल्क का भुगतान अनावेदक क्रमांक –1 को कर दिया है। अतः रजिस्ट्री का व्यय अनावेदक क्रमांक –1 द्वारा वहन किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने आयकर में छूट का नुकसान होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु उक्त छूट के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं राशि रूपये 1,42,445/– का व्यय कर विवादित फ्लैट का शेष निर्माण पूर्ण करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण के उक्त कथन को अस्वीकार किया है और आवेदकगण द्वारा हस्ताक्षरित आधिपत्य की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत 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 फ्लैट का भौतिक आधिपत्य सौंपा 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 विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे। आवेदकगण भी दो माह के भीतर सौदे की शेष राशि रूपये 4,11,595/– विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदकगण द्वारा वहन किया जावेगा। उपरोक्त फ्लैट 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