छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01334

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी–भवन्स स्कूल रोड, ओवरसीस पाम रिसार्ट,
ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री राजेश कुमार गुप्ता, पिता–श्री कामता प्रसाद गुप्ता,
निवासी–वार्ड नं.–8, मायापुर,
अंबिकापुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पाम रिसार्ट'', सड्ढू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनाँक–13/09/2023)

आवेदक अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कॉन्ट्रेक्टर प्रा.लि. द्वारा अनावेदक श्री राजेश कुमार गुप्ता के विरूद्व प्रस्तुत आवेदन में प्रकरण M-PRO-2021-01334 पंजीकृत करते हुए दिनाँक 05.08.2021 को आदेश पारित किया गया। जिसके विरूद्ध अनावेदक श्री राजेश कुमार गुप्ता द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण में अपील प्रस्तुत की गई। जिस पर दिनाँक 12.05.2023 को आदेश पारित करते हुए। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 05.08.2021 को निरस्त किया गया तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया, कि उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए वाद बिंदुओं का निर्धारण करते हुए प्रकरण का विधि एवं प्रकिया के अनुसार दो माह के भीतर निवर्तन किया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया एवं आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया।

आवेदक द्वारा समक्ष में अनुरोध किया गया कि आवेदक अपनी शिकायत/आवेदन वापस लेना चाहता है। उन्हें आवेदन लेने की अनुमति प्रदान की जाए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आपत्ति व्यक्त की गई, कि यह प्रकरण प्रत्यावर्तित है। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने आदेश में सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए, विवाद्यक बिंदु का निर्धारण करते हुए, प्रकरण को नवीन रूप से निर्णीत किया जाए, अतः प्रकरण गुण दोष पर ही निर्णय किया जा सकता है, आवेदक को आवेदन देने के अनुमति प्राधिकरण द्वारा नहीं दी जा सकती है। आवेदक द्वारा आवेदन वापिस लेने हेतु आवेदन के लिये समय चाहा गया, समय दिया गया।

अनावेदक द्वारा एक आवेदन अंतर्गत आदेश 01 नियम 10(2) व्यवहार प्रक्रिया संहिता प्रस्तुत किया गया। जिसमें ICICI Bank को प्रकरण में पक्षकार बनाने हेतु आवेदन किया गया, जिसमें कथन किया गया, कि आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रत्युत्तर दिनाँक 30.06.2023 में ऋण खाते की समस्त देन राशि जमा करने के पश्चात् प्रश्नगत् फ्लैट को आवेदक द्वारा पुनः वापिस क्रय कर अन्य व्यक्ति को विक्रय किया जाना बताया गया है, साथ ही वादग्रस्त फ्लैट के संबंध में SERFAESI Act के तहत् ICICI Bank द्वारा कार्यवाही करने किये जाने का कथन किया गया है, जो कि विधि विरूद्ध है एवं उक्त घटनाक्रम की कोई जानकारी अनावेदक को नहीं है, अतः ICICI Bank को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है।

इस संदर्भ में उभय पक्ष को सुनने के पश्चात् दिनाँक 04.08.2023 को आदेश पारित करते हुए ICICI Bank को पक्षकार बनाने का अनावेदक का आवेदन निरस्त किया गया है।

दिनाँक 12.07.2021 को आवेदक द्वारा रिज्वाईंडर प्रस्तुत किया गया, कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनाँक 07.07.2023 के विरूद्ध प्रस्तुत उत्तर दिनाँक 12.07.2023 को देखते हुए प्रस्तुत शिकायत/आवेदन प्रभावहीन हो चुका है, आवेदक द्वारा दिनाँक 30.01.2021 को प्रकरण क्रमांक M-PRO-2021-01334 में अनुतोष माँगते हुए आवेदन किया गया था। जिसे दिनाँक 05. 08.2021 को प्राधिकरण द्वारा निर्णीत किया गया, जिसमें प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया गया कि शिकायतकर्ता 7,34,051 रूपये अनावेदक के ऋण खाते में वापिस करें एवं शेष राशि अनावेदक को प्रदान करें तथा अनावेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें। जिस पर शिकायतकर्ता द्वारा बैंक से संपर्क किया गया, जिसमें बैंक प्राधिकारी द्वारा अनावेदक के डिफाल्टर होने

की सूचना दी गई, एवं अनावेदक के विरूद्ध SERFAESI Act ''Securtinization and Reconstruction of financial assets and enforcement of security interest act. के अधीन कार्यवाही किया जाना बताया गया, इस प्रकरण में आवेदक अनावेदक का गारेंटर था। अतः आवेदक को बैंक द्वारा क्रय करने हेतु प्रथम विकल्प दिया गया। जिस पर आवेदक द्वारा सभी प्रकार की शोध राशि चुकाते हुए 10,73,323 रूपये चुकाते हुए, उक्त फ्लैट को क्रय किया गया एवं फ्लैट का स्वामी होने के पश्चात् तृतीय पक्ष को विक्रय कर दिया गया, तृतीय पक्ष के द्वारा फ्लैट का अधिभोग किया जा रहा है, इसलिये वर्तमान में शिकायत अप्रभावी हो गया है और आवेदक आवेदन पर बल नहीं देते हुए न्यायहित में शिकायत वापिस लेना चाहता है, उक्त स्थिति में माननीय अधिकरण का नवीन रूप से पुनः सुनवाई का आदेश प्रभावहीन हो गया है एवं प्रकरण की आवश्यकता नहीं है, चूँकि प्रकरण की शिकायत की विषय–वस्तु का समाधान हो चुका है, इसलिये शिकायत प्रभावहीन हो चुका है, इसलिये प्रकरण चलाये जाने की आवश्यकता नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदक के विरूद्ध यह शिकायत नहीं की गई है, और न ही कोई अनुतोष की माँग की गई है, अपितु आवेदक द्वारा शिकायत की गई थी। अतः आवेदक को आवेदन वापिस लेने का पूर्ण अधिकार है, इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का प्रकरण क्रमांक SLP No. 1861-1871/2022 में निम्नानुसार न्याय दृष्टांत हैः–''RERA would not apply in relation to the transcation between the borrower and the banks and financial institutions in cases where security interest has been created by mortgaging the property prior to the introduction of the Act unless and until it is found that the creation of such mortgage or such transcation is fraudulent or collusive.''

आवेदक द्वारा यह भी कथन किया गया कि अधिनियम की धारा 38 (2) के अधीन प्राधिकरण को खुद की प्रक्रिया अभिनिश्चित करने की शक्ति है, अतः आवेदक का आवेदन का न्यायहित में निराकरण किया जाए।

अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई कि गुणदोष पर निराकरण से बचने हेतु आवेदक द्वारा आवेदन वापिस लिया जा रहा है, तथा जानबूझकर विधि एवं प्रक्रिया का दुरूपयोग किया जा रहा है, प्राधिकरण के समक्ष विचारण हेतु शिकायत प्रस्तुत किये जाने के समय प्रश्नधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय नहीं किया गया था जबकि उक्त फ्लैट को अन्य व्यक्ति को वर्तमान में विक्रय कर दिया गया है, यह स्वीकृत तथ्य है, अतः परिस्थिति एवं तथ्यों में हुए परिवर्तन के फलस्वरूप शिकायतकर्ता को आवेदन वापिस

लिये जाने की अनुमति प्रदान किया जाना विधि विरूद्ध होगा, प्रश्नगत फ्लैट के इकरारनामा दिनाँक 29.04.2019 के प्रभावी एवं बंधनकारी रहते हुए, आवेदक द्वारा फ्लैट का विकय किया गया है, अतः जटिल विधिक बिंदुओं का निराकरण गुण दोष पर आवश्यक है, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 23 नियम 1(3) (क)(ख) के अनुसार भी शिकायत वापिस लेने की अनुमति दी जा सकती है, इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का सिविल अपील नंबर 1821–22 ऑफ 1988 R. Rathinavel Chettiar & Other Vs V. Sivraman & Others decided on March 31,1999 में यह अभिनिर्धारित हैः– '' In view of the above discussion, it comes out that where a decree passed by the trial court is challenged in appeal. It would not be open to the plaintiff, at that stage, to withdrawal the suit so as to destroy the decree. The rights which have come to be vested in the parties to the suit under the decree cannot be taken away by withdrawal of the suit at that stage unless very strong reasons are shown that the withdrawal would not effect or prejudice anybody's vested right. The impugned jugement of the high court in which a contrary view has been expressed cannot be sustained.'' प्रकरण को वापिस लेने की अनुमति प्रदान करने से क्या अनावेदक के विधिक अधिकारों एवं प्रकरण के गुण दोष पर निराकृत न किया जाने पर कोई विपरीत प्रभाव पड़ रहा है, यह प्राधिकरण को देखना आवश्यक है, इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का सिविल अपील नंबर 3287 ऑफ 2000 K.S. Bhoopathy and Other Vs Kokila and Others decided on may 08, 2000 में पारित न्याय दृष्टांत ''Various High Court have rightly held, while deling with applications under order 23 Rule 1 CPC, that if an appeal was preferred by an unsuccessful plaintiff against the judegment of the trial court dimissing the suit and if the appellant-plaintif wanted to withdraw not only the appeal but also the suit unconditionally, then such a permission so far as the withdrawal of the suit was concerned, can be granted if there was no question of any adjudication on merits in favour of the defendants by the trial being nullified by such withdrawal. On the other hand, if any such finding by the trial court in favour of the defended would get nullified, such permission for withdrawal of the suit should not be garanted.''

दिनाँक 04.08.2023 को आदेश पारित करते हुए अनावेदक की आपत्ति को स्वीकार किया गया एवं प्रकरण गुणदोष पर निराकरण करने हेतु नियत किया गया।

प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।

उभय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। दस्तावेज का अवलोकन किया गया।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क है, कि अनुतोष की याचना आवेदक के द्वारा की गई है, अनावेदक द्वारा नहीं की गई है, आवेदक अपनी शिकायत/आवेदन वापस लेना चाहता है, क्योंकि उसके अनुसार वाद–विषय समाप्त हो चुका है और उसे प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की वांछा नहीं है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती के रूप में अनुबंध है, जो जीवित है। उक्त अनुबंध के प्रभावशील रहते वाद–विषय समाप्त नहीं होता है। अनुबंध के अनुसार प्रश्नगत फ्लैट पर अनावेदक का अधिकार है, जिसे आवेदक द्वारा नकारा जा रहा है, अतः प्राधिकरण को प्रतिदावा मान्य करने की पूर्ण अधिकारिता है।

उभय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत तर्क के विश्लेषण के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिश्चित किया जाता है कि ऐसा कोई अनुतोष जिसकी याचना आवेदक द्वारा नहीं की गई है और जिससे आवेदक का हित विपरीत रूप से प्रभावित होता हो, वह प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को प्रदान नहीं किया जा सकता। अनावेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि चूँकि उनका अनुबंध जीवित है, इसलिये अनुबंध के शर्तों के पालनार्थ अनावेदक को प्रतिदावा की पात्रता है। प्राधिकरण को आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य विवाद जो कि प्रोजेक्ट के संदर्भ में हो, के निराकरण की अधिकारिता है। ''अनुबंध'' के संबंध में विवाद की अधिकारिता इस प्राधिकरण को नहीं है, जो कि संप्रवर्तक एवं आबंटिती के अंतर संबंधों के दायरे के बाहर हो। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य इस प्रकरण में अनुबंध का विवाद इस बिंदु पर है, कि आवेदक द्वारा अनावेदक के गृह ऋण को जमा कर संबंधित बैंक से प्रश्नगत फ्लैट को अपने पक्ष में बंधक मुक्ति करवाया गया है। अनावेदक द्वारा जमा की गई समस्त राशि का भुगतान आवेदक द्वारा संबंधित बैंक को किया जाकर अपने पक्ष में प्रश्नगत फ्लैट का पूर्ण स्वामित्व प्राप्त किया गया है और आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अनुबंध समाप्त हो चुका है तथा आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध नहीं रहा है। इस प्रश्न का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, जबकि आवेदक

अपनी शिकायत/आवेदन वापस लेना चाहता है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 'In the matter of Bachhaj Nahar versus Nilima Mandal & Others decided on 23/09/2008' का न्याय दृष्टांत इस प्रकरण में पालनीय है तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश 'In the matter of Akella, Lalitha Vs. Konda, Hanumantha Rao & Others, 2022 SCC online SC 928' का न्याय दृष्टांत भी पालनीय है। अतः उपर्युक्त विवेचना के प्रकाश में आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण समाप्त किया जाता है।

सही/–
(धनंजय देवागंन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष