



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01343

— समक्ष —

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

श्रीमती श्वेता बैद, पति—श्री प्रफुल्ल बैद,  
निवासी—ए-22, चतुर्थ तल,  
जीवन अपार्टमेंट, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स ए.एम. कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा—पार्टनर श्री अजय मरवाह,  
निवासी—ओनिक्स वर्टिका, मेन रोड,  
खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री संदीप अग्रवाल, पिता—श्री स्वरूपचंद अग्रवाल,  
निवासी—ग्राउंड फ्लोर, सृष्टि अपार्टमेंट,  
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री रूचिर झंवर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“ओनिक्स वर्टिका”, शंकर नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13/09/2021)

आवेदिका श्रीमती श्वेता बैद, पति—श्री प्रफुल्ल बैद, निवासी—ए-22, चतुर्थ तल, जीवन अपार्टमेंट, शंकर नगर, 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 अनावेदक क्रमांक-1 के खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट “ओनिक्स वर्टिका” में डेमो प्लैट ए-203 को फर्निशिंग्स सहित क्रय करने हेतु रूपये 51,00,000/- बुक किया था। उक्त बुकिंग के समय प्रोजेक्ट स्थल पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट हेतु

रियल एस्टेट एजेंट अनावेदक क्रमांक-2 को मिलवाया गया था तथा अनावेदक क्रमांक-2 ने ही आवेदिका को प्रोजेक्ट व डेमो फ्लैट दिखाया था। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित सौद हेतु दिनांक 11.03.2017 से 27.03.2018 तक रूपये 51,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार मार्च, 2017 तक रूपये 46,00,000/- का भुगतान करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित फ्लैट अन्य संभावित ग्राहकों को दिखाने जाने हेतु उपयोग किये जाने के कारण 1 वर्ष पश्चात् रजिस्ट्री निष्पादित करने का आग्रह किया। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के कथन से सहमत होने के कारण ही शेष राशि रूपये 5,00,000/- एक वर्ष पश्चात् दिनांक 27.03.2018 को भुगतान की है। आवेदिका ने संपूर्ण राशि का भुगतान बैंक के माध्यम से किया है, जिसके एवज में अनावेदक क्रमांक-1 ने कोई रसीद प्रदान नहीं की है। परन्तु उक्त राशि के भुगतान उपरांत अनेकों बार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1 ने विक्रय इकरारनामा तथा रजिस्ट्री निष्पादित नहीं की है। आवेदिका द्वारा विगत 3 वर्षों से इस संबंध में लगातार अनुरोध किया जा रहा है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की है। आवेदिका ने आगे कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने एकपक्षीय कार्यवाही करते हुये बुकिंग निरस्त कर दिनांक 30.12.2020 को संपूर्ण राशि आवेदिका के बैंक खाते में वापस कर दी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में आवेदिका के वाट्सअप पर मनगढ़ंत मैसेज भी भेजा है, जिसका जवाब आवेदिका ने दिया है। आवेदिका के अनुसार उसने उक्त राशि का कोई उपयोग नहीं किया है, क्योंकि वह विवादित फ्लैट क्रय करना चाहती है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त कृत्य को धोखाधड़ी बताया है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने 3 वर्षों तक राशि का उपयोग करने उपरांत विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने के उद्देश्य से राशि वापस की है। अतः आवेदिका ने विवादित फ्लैट क्रमांक-ए-203 (डेमो फ्लैट) व आवेदिका की सहमति से डेमो फ्लैट की भाँति सुसज्जित अन्य फ्लैट की रजिस्ट्री आवेदिका के पक्ष में करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को निर्देशित करने, विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा वाद व्यय दिलाये 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 प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट "ओनिक्स वर्टिका" पूर्ण हो चुका है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 26.04.2017 को विवादित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इस प्रकार भू-संपदा (विनियमन और

विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के दिनांक 01.05.2017 के प्रवर्तन के पूर्व विवादित प्रोजेक्ट पूर्ण हो जाने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदक क्रमांक-1 ने इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की छायाप्रति संलग्न की है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने बिना किसी दस्तावेजी प्रमाण के अनावेदक क्रमांक-1 विरुद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका ने किसी फ्लैट की बुकिंग नहीं की थी और ना ही आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य उक्त संबंध में कोई इकरारनामा या वार्तालाप हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 उसका एजेंट नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 को अधिकृत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ उक्त संबंध में कोई करार नहीं किया है। आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये किसी संव्यवहार व पत्राचार के बारे में अनावेदक क्रमांक-1 ने कोई जानकारी नहीं होने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण में प्रस्तुत Annexure-5 को कूटरचित बताया है। अनावेदक क्रमांक-1 को उपरोक्त उल्लेखित पत्र प्राप्त नहीं हुये हैं और ना ही उक्त पत्रों के संबंध में आवेदिका ने कोई अभिस्वीकृति प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "ओनिक्स वर्टिका" में हुये विवादित सौदे में अनावेदक क्रमांक-2 एजेंट के रूप में सम्मिलित रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 के एजेंट के रूप में अन्य ग्राहकों के साथ भी सौदा किया है। परन्तु आवेदिका ने राशि का भुगतान सीधे अनावेदक क्रमांक-1 को किया है, जो अनावेदक क्रमांक-2 से संबंधित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 को अन्य विक्रय हेतु उपलब्ध फ्लैट्स के विक्रय हेतु अन्य ग्राहकों को डेमो फ्लैट दिखाने की आवश्यकता थी, अतः अनावेदक क्रमांक-1 को 1 वर्ष के भीतर रजिस्ट्री निष्पादित करनी थी। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित सौदे के संबंध में उससे संबंधित कोई कमी नहीं होने का उल्लेख 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 होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने दिनांक 11.03.2017 से 27.03.2018 के मध्य अनावेदक क्रमांक-1 को रूपये 51,00,000/- का भुगतान किया है, जो अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 30.12.2020 को आवेदिका के बैंक खाते में वापस कर दिया है। आवेदिका के अनुसार उसने उक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "ओनिक्स वर्टिका" में डेमो फ्लैट को मय फर्निशिंग्स क्रय करने हेतु किया था। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि उक्त सौदे के समय अनावेदक क्रमांक-1 का एजेंट अनावेदक क्रमांक-2 भी उपस्थित था। अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में आवेदिका के उक्त कथन को स्वीकार करते हुये आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान सीधे अनावेदक क्रमांक-1 को किये जाने का लेख किया है। आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वर्ष 2017 में हुई बुकिंग के अनुरूप डेमो फ्लैट को अन्य फ्लैटों हेतु संभावित ग्राहकों को दिखाने हेतु उपयोग किये जाने के कारण 1 वर्ष पश्चात् वर्ष 2018 में रजिस्ट्री निष्पादित करनी थी। आवेदिका ने प्रमाण स्वरूप उसके द्वारा प्रेषित पत्रों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भी उक्त पत्रों को स्वीकार किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा किसी फ्लैट की बुकिंग किये जाने से इंकार किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 से एजेंट संबंधी कोई संव्यवहार नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने Annexure-5 के रूप में संलग्न पत्रों को भी आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा कुटरचना कर तैयार किये जाने का उल्लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका को निवेशक बताया है और विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो जाने के कारण वर्तमान शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है।

उभय पक्षों के उक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-1 को अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। किन्तु वर्तमान शिकायत प्रोजेक्ट के विकास कार्य से संबंधित नहीं है। अपितु आवेदिका ने सौदे अनुसार डेमो फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः प्रोजेक्ट का कार्य अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो जाने के कारण प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होने संबंधी अनावेदक क्रमांक-1 का कथन

उचित प्रतीत नहीं होता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के गठन का एक प्रमुख उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण व उत्पन्न विवादों का शीघ्र निराकरण करना है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार कोई व्यथित व्यक्ति किसी प्रमोटर के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों व विनियमों के उपबंधों के उल्लंघन के लिये प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। अर्थात् शिकायतकर्ता को यह प्रमाणित करना आवश्यक है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। इसके लिये आवेदिका को यह प्रमाणित करना होगा कि विवादित संव्यवहार उपभोक्ता/आबंटिती व प्रमोटर के मध्य हुआ संव्यवहार है; जिसका उल्लंघन अनावेदक क्रमांक-1 ने किया है। परन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि रुपये 51,00,000/- का भुगतान करने उपरांत भी उभय पक्षों के मध्य तथाकथित डेमो फ्लैट के सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। आवेदिका ने उक्त राशि फ्लैट हेतु भुगतान की गई है; को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा सर्विस टैक्स भुगतान संबंधी खाते का विवरण प्रस्तुत किया है। उक्त दस्तावेज में आवेदिका से प्राप्त राशि के विरुद्ध "for flat" अंकित है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका द्वारा निवेशक के रूप में उक्त राशि का भुगतान किया गया था, जो उसने वापस कर दी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका के निवेशक होने के कारण ही कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ था। अतः यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुआ संव्यवहार आबंटिती व प्रमोटर के मध्य हुआ संव्यवहार है अथवा नहीं ?

उक्त संबंध में आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 को रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु प्रेषित पत्रों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। उक्त पत्रों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि पत्रों में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राप्ति की अभिस्वीकृति दी गई है। परन्तु उक्त पत्रों में अनावेदक क्रमांक-1 की कोई अभिस्वीकृति नहीं है। आवेदिका द्वारा उक्त पत्रों की तामीली अनावेदक क्रमांक-1 को किये जाने संबंधी कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने स्वयं को अनावेदक क्रमांक-1 का रियल एस्टेट एजेंट बताया है; परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 के साथ एजेंट के रूप में हुये संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के अनावेदक क्रमांक-1 के एजेंट होने संबंधी कथन को स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उक्त पत्रों को भी संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता।

आवेदिका ने उक्त के अतिरिक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरा “आबंटिती व प्रमोटर” के रूप में अनावेदक क्रमांक-1 के साथ वर्ष 2017-2018 में हुये संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदिका, रूपये 51,00,000/- का भुगतान करने उपरांत भी तथाकथित फ्लैट के सौदे से संबंधित कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत करने में असमर्थ रही है। यह विचारणीय है कि आवेदिका ने मार्च, 2018 में राशि का भुगतान करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित नहीं किये जाने के बावजूद भी वगत दो वर्षों में कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की और ना ही अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध कोई अन्य कानूनी कार्यवाही की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदिका ने वर्तमान शिकायत भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिसम्बर, 2020 में उसके खाते में मूल भुगतान की गई राशि वापस करने उपरांत प्रस्तुत की है। यदि आवेदिका को फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करना था, तो आवेदिका द्वारा राशि वापस प्राप्त होने उपरांत ही क्यों परिवाद प्रस्तुत किया गया ? आवेदिका द्वारा उपरोक्त विषयों पर ही कोई समुचित तर्क व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य अभाव में यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुआ संव्यवहार आबंटिती व प्रमोटर के मध्य हुआ संव्यवहार है। अर्थात् आवेदिका स्वयं को संभावित आबंटिती प्रमाणित करने में असफल रही है। आवेदिका यह भी प्रमाणित करने में असफल रही है कि उसके व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुआ संव्यवहार विवादित प्रोजेक्ट में डेमो फ्लैट के सौदे से संबंधित है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष