छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01354**

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

श्रीमती गीता देवी अग्रवाल, पति–श्री गोपी लाल अग्रवाल,
निवासी–फ्लैट नं.–ई–432, मधुरिशा हाईट्स फेस–3,
प्रगति नगर, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

(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**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री प्रमांशु शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(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

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–23/07/2021)</u>

आवेदिका श्रीमती गीता देवी अग्रवाल, पति–श्री गोपी लाल अग्रवाल, निवासी–फ्लैट नं.–ई–432, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण

के प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस–3'', में फ्लैट क्रमांक–ई–432 एम. एच. को कुल राशि रूपये 22,29,000/– में क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा जी.एस.टी., सर्विस टैक्स शुल्क सहित अनावेदकगण को रूपये 22,79,000/– का भुगतान किया जा चुका है और दिनांक 30.03.2018 को अनावेदकगण द्वारा विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित की जा चुकी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा निम्न श्रेणी की गुणवत्ता का निर्माण कार्य किया गया है। साथ ही अनावेदकगण ने ब्रोशर व इकरारनामा अनुसार निर्माण व विकास कार्य नहीं किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को ब्रोशर व इकरारनामा अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका 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। आवेदिका ने फ्लैट क्रमांक–ई–432 एम.एच. को कुल राशि रूपये 22,29,000/– में क्रय करने का सौदा किया था। इसके पश्चात् दिनाँक 30.03.2018 को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। परन्तु आवेदिका ने रखरखाव/सिंकिंग फण्ड व अन्य चार्जेस के रूप में राशि रूपये 1,46,000/– का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अकेले ही विवादित प्रोजेक्ट का 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण कर लिया है और आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के बावजूद भी आवेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंप दिया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदिका 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 आवेदिका के निर्माण/गुणवत्ता से संतुष्ट होने उपरांत मार्च, 2018 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। आवेदिका ने विवादित फ्लैट के आधिपत्य प्राप्ति के 2 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने पश्चात् अनावेदक क्रमांक–1 को सूचित किये बिना ही वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका 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 आवेदिका को आवेदन को पूर्वकालिक बताया है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदिका 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। अनुबंध अनुसार विकास कार्य करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक –1 का है और आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में अनावेदक क्रमांक–1 से संबंधित अनुतोष/राहत चाही है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने आवेदिका 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। 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 द्वारा विवादित सौदे हेतु सपूंर्ण राशि का भुगतान किया गया है ?
3. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास तथा फ्लैट का निर्माण ब्रोशर/इकरारनामा के अनुरूप नहीं किया गया है ?
4. 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 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 आवेदिका के साथ फ्लैट क्रमांक–ई–432 के सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादित करने पश्चात् दिनाँक 30.03.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ 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 प्रोजेक्ट से संबंधित विवाद 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 18.02.2021 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। आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भी उपरोक्त श्रेणी अंतर्गत प्राप्त आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद से संबंधित शिकायत है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु दिनाँक 30.03.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि सौदे अनुसार विवादित सौदे की राशि रूपये 22,29,000/–है। साथ ही आवेदिका को सर्विस टैक्स, सिंकिंग फण्ड व रखरखाव शुल्क हेतु पृथक से राशि का भुगतान करना था। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा राशि रूपये 22,79,000/– का भुगतान किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार विवादित सौदे पेटे में रूपये 1,46,000/– का भुगतान अप्राप्त है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। परन्तु आवेदिका ने अन्य भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 के कथन अनुसार रखरखाव/ सिंकिंग फण्ड व अन्य चार्जेस् के रूप में 1,46,000/– का भुगतान नहीं किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– इस संबंध में आवेदिका 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 आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका 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 आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–4 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु समुचित व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सकी है। अतः इस संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं होने के कारण आवेदिका उक्त संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

9. 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