



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01457

— समक्ष —

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

श्री दीपक वर्मा, पिता—स्व. श्री उमेश चन्द्र वर्मा,
निवासी—105, एम-1, अधिराज गार्डन,
सेक्टर-5, खारघर, नवी मुंबई (महाराष्ट्र)

.....

आवेदक

विरुद्ध

नवकार एसोसिएट्स,
द्वारा—श्री प्रशांत नागवानी,
निवासी—नवकार एसोसिएट्स, शिव मंदिर के पास,
मेन रोड, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

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

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन ट्रेड सेन्टर”, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000546

आदेश

(दिनांक—26 / 06 / 2023)

आवेदक श्री दीपक वर्मा, पिता—स्व. श्री उमेश चन्द्र वर्मा, निवासी—105, एम-1, अधिराज गार्डन, सेक्टर-5, खारघर, नवी मुंबई (महाराष्ट्र) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “गोल्डन ट्रेड सेन्टर” में वर्ष 2010 में प्रकाशित विज्ञापन के आधार पर 6 प्रतिशत के डिस्काउंट उपरांत कुल राशि रूपये 6,62,700/- में दुकान क्रय करने का सौदा किया था। आवेदक के अनुसार उसने सौदे की राशि की प्रथम किश्त का भुगतान सितम्बर, 2010 में करने उपरांत अनावेदक से इकरारनामा निष्पादन हेतु अनेकों बार आग्रह किया। परन्तु अनावेदक ने भविष्य में अनुबंध निष्पादित करने का आश्वासन देकर केवल भुगतान की गई राशि की रसीदों को भी सौदे के संबंध में मान्य करने हेतु विवश किया। आवेदक ने आगे लेख किया है कि उसने वर्ष 2010 से वर्ष 2014

तक राशि रूपये 4,95,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा सौदे की शेष राशि रूपये 1,67,700/- के भुगतान हेतु लगातार आग्रह किया जाता रहा है। परन्तु आवेदक ने अनावेदक को शेष राशि का भुगतान सौदेशुदा दुकान के पंजीयन के समय करने का आश्वासन दिया है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनांक तक सौदेशुदा दुकान के पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादन हेतु कोई सूचना नहीं दी है और ना ही अनावेदक से कभी संपर्क किया है। अनावेदक ने दुकान क्रमांक भी आबंटित नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा वर्ष 2012 में विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण करने आश्वासन दिया गया था, जो विलंबित हो चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 के उपरांत वर्तमान बाजार दर पर पंजीयन करने का उल्लेख किया जा रहा है, जो कि वर्ष 2010 में हुये सौदे के संदर्भ में स्वीकार्य नहीं है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा उक्तानुसार की गई धोखाधड़ी के कारण वर्ष 2014 से भुगतान की गई राशि अनावेदक के पास फँसी होने का उल्लेख करते हुये अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधानों अनुसार पंजीयन निरस्त करने की कार्यवाही करने का लेख करते हुये विवादित संपत्ति की वर्तमान बाजार दर, जो लगभग रूपये 14,00,000 है, के अनुसार राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "गोल्डन ट्रेड सेन्टर" में दुकान क्रय करने हेतु सितम्बर, 2010 में ब्रोकर के माध्यम से संपर्क किया था। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने वर्ष 2010 से वर्ष 2014 तक उसे राशि रूपये 4,95,000/- का किश्तों में भुगतान किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा कभी भी संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है और वर्ष 2014 उपरांत अनावेदक से कोई संपर्क भी नहीं किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत दावा समय बाधित है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह बताया है कि आवेदक द्वारा ब्रोकर के माध्यम से सौदा किये जाने के कारण उसके पास आवेदक से संपर्क करने हेतु कोई जानकारी नहीं थी। अतः अनावेदक, आवेदक द्वारा संपर्क किये जाने तथा शेष राशि का भुगतान करने का इंतजार कर रहा था। किन्तु आवेदक ने संपूर्ण भुगतान किये बिना ही धोखाधड़ी करने व अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान

शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि आवेदक यह तथ्य भलीभाँति जानता है कि विगत सात वर्षों में सौदेशुदा संपत्ति की बाजार दर में वृद्धि हो चुकी है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा सौदे की राशि का भुगतान पूर्ण करने में अरुचि दर्शाये जाने के कारण अनावेदक की सौदेशुदा संपत्ति का विक्रय नहीं होने से उसे नुकसान हुआ है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में दिनांक 16.11.2021 को प्राधिकरण को आदेश पारित किया गया था, कि अनावेदक दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 4,95,000/-रूपये मय ब्याज 3,45,262/-रूपये आवेदक को भुगतान करना सुनिश्चित करें। उक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदक द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण में अपील की गई थी, जिसमें पारित आदेश दिनांक 11.05.2023 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.11.2021 को निरस्त किया गया, कि अपील/अनावेदक द्वारा शिकायत के विरुद्ध समय सीमा के प्रश्न को लेकर शिकायत काल बाधित होने के संबंध में आपत्ति की गई थी, किंतु इस प्रश्न को प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित नहीं किया गया है, और प्रकरण उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए, काल सीमा एवं अन्य मुद्दे पर विनिश्चय का बिंदु निर्धारित करते हुए, प्रकरण निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या प्रस्तुत आवेदन काल सीमा बाधित है?
 3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक- 1 :-** प्रश्नाधीन प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "गोल्डन ट्रेड सेन्टर" में दुकान क्रय करने हेतु सितम्बर, 2010 में ब्रोकर के माध्यम से संपर्क किया था। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है, कि आवेदक ने वर्ष 2010 से वर्ष 2014 तक उसे राशि रूपये 4,95,000/-रूपये का किश्तों में भुगतान किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक आवेदक ने ना तो संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया है और ना ही अनावेदक ने सौदेशुदा दुकान का विधिवत् आधिपत्य प्रदाय किया है। प्रकरण

की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने आवेदक द्वारा वर्ष 2014 के उपरांत किसी राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित बताया है। उक्त संबंध में प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है, कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने आबंटिती के रूप में उपरोक्त उल्लेखित राशि का भुगतान अनावेदक/प्रमोटर के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में दुकान क्रय करने के उद्देश्य से किया है। इस प्रकार वर्तमान विवाद प्रमोटर-आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद है, जिसमें वर्ष 2010 में सौदा होने उपरांत आज दिनांक तक सौदा पूर्ण होने अथवा सौदा निरस्त होने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं हुई है। ऐसी परिस्थिति में वाद विषय निरंतर जारी होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के समय बाधित होने संबंधी अनावेदक के कथन को स्वीकार करना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक- 2 :-** प्रकरण में जवाबदावा की कंडिका क्रमांक-10 में अनावेदक द्वारा मात्र इतना कथन किया गया है, कि शिकायतकर्ता द्वारा दुकान की कुल लागत का पूर्ण भुगतान नहीं किया गया है, अनावेदक द्वारा कथन किया गया है, कि आवेदक की शिकायत काल सीमा बाधित है, अंतिम भुगतान वर्ष 2014 के बाद शिकायतकर्ता द्वारा कोई संपर्क नहीं किया, अनावेदक द्वारा कितनी काल सीमा होनी चाहिए, किस प्रकार आवेदन काल सीमा बाह्य है, इसको स्पष्ट नहीं किया गया है, इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर में जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि 75 प्रतिशत राशि भुगतान होने के उपरांत भी आवेदक को प्रतीक्षा कराया जाना और विक्रय के लिये अनुबंध नहीं करना, अनावेदक की अनुचित व्यापार रीति को प्रदर्शित करता है। चूंकि प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं था, ऑनगोईंग था, इसलिये रेरा की स्थापना के पश्चात् इस प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन क्रमांक-PCGRERA16071800546 कराया गया था, प्रोजेक्ट के पंजीयन करवाया जाना यह प्रमाणित करता है, कि यह विलंबित प्रोजेक्ट है, और ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, यह प्रमोटर का दायित्व था, कि वह आबंटिती को समय सीमा के भीतर आधिपत्य प्रदान करें। इसलिये धारा-13 अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन प्रमोटर अनावेदक क्रमांक 01 द्वारा किया गया है, आधिपत्य अनावेदक द्वारा प्रदान ही नहीं किया गया है, अतः समय सीमा का प्रश्न ही नहीं उठता है।

माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायदृष्टांत 1969(1) SSC 873 town municipal council athani Vs. Presiding officer, माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायदृष्टांत 1970 SC 209=1969 (2) SCC 199 Nityanand M. Joshi Vs. LIC, माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायदृष्टांत 1975 SC 1039=1975(4)SCC 22 CST

Vs. Parson Tools & Plants के प्रकाश में एवं तथ्य के इस आलोक में की प्रकरण का वाद विषय आधिपत्य प्राप्त करने के संदर्भ में है, आधिपत्य प्रदान करने हेतु राशि अनावेदक द्वारा स्वीकार की गई है, प्राप्त राशि लागत का 74.69 प्रतिशत है, किंतु आधिपत्य अप्राप्त है, आधिपत्य प्रदान करने के संदर्भ में अनावेदक द्वारा भी किसी प्रकार से कोई प्रयास किया जाना परिलक्षित नहीं है, इससे स्पष्ट है, कि वाद कारण सतत् निरंतर एवं जीवित है, अस्तु काल सीमा की बाध्यता भारतीय परिसीमा अधिनियम 1963 के सामान्य प्रावधानों के अंतर्गत आकर्षित नहीं होगा, वाद कारण सतत् निरंतर एवं जीवित रहने के कारण प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय किया जाता है, कि यह प्रकरण काल सीमा बाधित नहीं है एवं काल सीमा संबंधी अनावेदक की आपत्ति निरस्त की जाती है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक – 3 :-** प्रकरण में उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने अनावेदक के विवादित प्रोजेक्ट में दुकान क्रय करने का सौदा सितम्बर, 2010 में करने उपरांत किशतों में राशि रूपये 4,95,000/- का भुगतान किया है आवेदक के अनुसार सौदे के समय सौदे की कुल राशि रूपये 6,62,700/- निर्धारित हुई थी। परंतु अनावेदक ने आवेदक के उक्त कथन को अस्वीकार किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान कभी भी सौदे की कुल राशि का उल्लेख नहीं किया है।

यह विचारणीय है कि आवेदक ने रूपये 4,95,000/- का भुगतान वर्ष 2014 तक कर दिया था। यदि आवेदक की विवादित सौदे में कोई रूचि नहीं होती, तो उसके द्वारा वर्ष 2010 से वर्ष 2014 के मध्य उक्त उल्लेखित राशि का भुगतान क्यों किया जाता? किसी आबंटिती से रूपये 4.95 लाख प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक के पास उससे संपर्क करने की कोई जानकारी नहीं होना कैसे संभव है? यदि अनावेदक के कथन को सही मान भी लिया जावे, तो भी अनावेदक ब्रोकर के माध्यम से आवेदक से संपर्क कर सकता था और आवेदक द्वारा अरूचि दर्शाये जाने पर सौदा निरस्त कर नियमानुसार भुगतान की गई राशि वापस कर सकता था। परंतु अनावेदक ने वर्ष 2014 उपरांत विगत सात वर्षों में उक्तानुसार कोई कार्यवाही न हो, को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक का यह अभिकथन कि उसके पास आवेदक से संपर्क करने हेतु कोई जानकारी नहीं थी, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। निष्कर्षतः यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने वर्ष 2014 तक आवेदक से रूपये 4,95,000/- प्राप्त होने उपरांत भी सौदे के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की है, जो कदापि उचित नहीं है। आवेदक से राशि वर्ष 2014 में रूपये 4,95,000/- प्राप्त हो जाने उपरांत अनावेदक वर्तमान में प्रचलित बाजार दर के आधार पर सौदेशुदा राशि का भुगतान चाहता है, जो वर्तमान प्रकरण से संबंधित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि अनावेदक ने वर्ष 2010 में सौदा करने

तथा वर्ष 2014 तक उक्तानुसार राशि प्राप्त करने उपरांत भी सौदे के संबंध में कोई समुचित कार्यवाही नहीं की है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है। हाँलाकि आवेदक ने वर्तमान बाजार मूल्य के आधार पर राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। परंतु आवेदक ने वर्तमान बाजार मूल्य को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदक, अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज प्राप्त करने के अतिरिक्त अन्य कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चत मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत रसीदों अनुसार आवेदक ने मई, 2014 तक किशतों का भुगतान किया है। अतः जून 2014 से 7 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.06.2023 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.70\%+2\% = 10.70\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 4,95,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,97,237/- का हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,95,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 3,97,237/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष