



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01493

— समक्ष —

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

श्री संदीप पाण्डेय, पिता—श्री रामझरोखे लाल पाण्डेय,
निवासी—लेन नं.—3, वार्ड नं.—5,
अकलतरा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा—डायरेक्टर

(1) श्री अजय वाधवानी,
(2) श्री दीपेन चावड़ा,
निवासी—इंडियन चिली स्क्वेयर के सामने,
मेन रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(3) ए डेबर बिल्डकॉन,
द्वारा—श्री अनवर डेबर,
निवासी—इंडियन चिली स्क्वेयर रेस्टोरेंट के सामने,
मेन रोड, शंकर नगर, रायपुर

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) ईशा शर्मा, अधिवक्ता आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता अनावेदक क्रमांक—3।

(प्रोजेक्ट—“लोटस टॉवर फेस—1” मठपुरैना, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000378

आदेश

(दिनांक—20 / 12 / 2021)

आवेदक श्री संदीप पाण्डेय, पिता—श्री रामझरोखे लाल पाण्डेय, निवासी—लेन नं.—3, वार्ड नं.—5, अकलतरा, जिला—जांजगीर—चांपा (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “लोटस टॉवर फेस—1” मठपुरैना, रायपुर में 2 बी.एच.के. प्लैट को कुल राशि रुपये

15,21,000/- में ब्रोशर के आधार पर क्रय करने का सौदा करते हुये बुकिंग राशि रूपये 51,000/- का भुगतान कर अनावेदकगण के साथ दिनांक 10.02.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। किन्तु उक्त इकरारनामा में फ्लैट क्रमांक या भुगतान अनुसूची उल्लेखित नहीं है। अनावेदकगण ने भुगतान के संबंध में आवेदक को ब्रोशर प्रदान किया था, जिसके अनुरूप आवेदक ने आज दिनांक तक रूपये 7,81,000/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनुसूची के अनुरूप शेष राशि रूपये 7,40,000/- का भुगतान पंजीकृत विक्रय बैनामा का निष्पादन करने पर करना था। परन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया है और ना ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है। आवेदक ने इस संबंध में अधिनियम की धारा-11 (4) तथा धारा-12 का उल्लेख करते हुये बताया है कि ब्रोशर अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य तथा फ्लैट संबंधी राशि का भुगतान 42 माह में अर्थात् दिनांक 10.08.2017 तक करना था। जबकि अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 03.06.2021 को प्राप्त हुआ है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 31.05.2018 को प्रदत्त सहमति पत्र अनुसार भी दो वर्ष के भीतर अर्थात् मई, 2020 तक विकास कार्य पूर्ण होना था। आवेदक ने इस संबंध में छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 2013 का भी उल्लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट हेतु प्राप्त विकास अनुज्ञा अनुसार वर्ष 2019 में निर्माण कार्य पूर्ण होने की निर्धारित समयावधि होने का लेख किया है। इकरारनामा अनुसार शर्तों के अनुरूप राशि प्राप्त नहीं होने की स्थिति में अनावेदकगण को सदस्यता निरस्त कर 42 माह उपरांत भुगतान की गई राशि वापस करनी थी। परन्तु अनावेदकगण ने ना तो निर्धारित समयावधि में फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की है। इस प्रकार अनावेदकगण अपने दायित्वों का निर्वहन करने में असफल रहें हैं। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अपने प्राधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने उपरांत भी पृथक से कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है।

4. अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा बुकिंग के 8 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत शिकायत समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। आवेदक ने बुकिंग की समस्त शर्तों के संबंध में जानकारी होने उपरांत ही सौदा किया था। आवेदक ने प्रकरण से संबंधित महत्वपूर्ण तथ्य कि उसके द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः उक्त शिकायत को अनावेदक क्रमांक-3 ने अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा किया जा रहा है और अनावेदक क्रमांक-1 वर्ष 2017 में ही उक्त प्रोजेक्ट से संबंधित कार्य छोड़ चुका है। अतः विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-3 का है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत एनेक्चर-सी-1 कूटरचित दस्तावेज प्रतीत होता है। आवेदक को सेल प्रमोशन स्कीम अंतर्गत 42 मासिक किश्तों में राशि रूपये 7,40,000/- का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने अत्याधिक विलंब से राशि का भुगतान किया है और आज दिनांक तक शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा वर्ष 2014 से ही विवादित प्रोजेक्ट में इकाईयों की फ्लैट धारकों के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित की जा रही है। आवेदक द्वारा बुक फ्लैट की रजिस्ट्री में हुये विलंब का कारण आवेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया जाना है, जिसके लिये आवेदक स्वयं उत्तरदायी हैं। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक को शेष राशि पर ब्याज, रूपये 800/- प्रतिमाह, रखरखाव शुल्क तथा नगर निगम के कर का भुगतान करने हेतु भी उत्तरदायी बताया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आगे उल्लेख किया है कि बुकिंग की शर्तों के अनुरूप फ्लैट का आबंटन 21 माह में ड्रा के आधार पर करना था, जिसमें आवेदक को यूनिट क्रमांक-एफ-6/3 आबंटित हुआ है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार लगातार अनुरोध करने के बावजूद भी आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही रजिस्ट्री का निष्पादन नहीं हो पाया है। आवेदक ने वर्तमान प्रकरण के पूर्व कभी भी बुकिंग निरस्त किये जाने हेतु कोई लेख नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी उल्लेख किया है कि उसने आज दिनांक तक उपरोक्त उल्लेखित विवादित यूनिट को आवेदक के नाम पर आरक्षित रखा है। आवेदक ने कभी भी क्रयशुदा यूनिट के आबंटन को निरस्त करने हेतु कोई आवेदन नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने बताया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के बावजूद भी उसे कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने में विलंब हुआ। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदक ने राशि भुगतान नहीं किये जाने संबंधी तथ्य को छुपाने के उद्देश्य से

विकास कार्य में विलंब होने का लेख किया है। जबकि अधिनियम के प्रावधानों अनुसार आवेदक विलंबित भुगतान की ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु भी उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का आग्रह करते हुये आवेदक को शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, रखरखाव शुल्क व संपत्ति कर का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, रजिस्ट्री हेतु आवश्यक भुगतान व कार्यवाही करने हेतु निर्देशित करने, वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के साथ उनके विवादित प्रोजेक्ट-“लोटस टॉवर फेस-1” में प्लैट क्रय करने हेतु ऑफर/ब्रोशर के आधार पर दिनांक 10.02.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदक के अनुसार उसने प्लैट के मूल्य रूपये 15,21,000/- के विरुद्ध अनावेदकगण को रूपये 7,81,000/- का, किशतों में भुगतान, वर्ष 2017 तक किया है। आवेदक ने यह लेख किया है कि अनावेदकगण को शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री निष्पादित करते समय किया जाना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक ना तो रजिस्ट्री निष्पादित करने के संबंध में कोई कार्यवाही की गई है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2014 में सौदा करने के आठ वर्ष उपरांत तथ्यों को छुपाते हुये शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य वर्ष 2014 में प्लैट क्रय करने हेतु ऑफर के आधार पर सौदा हुआ था, जो आज दिनांक तक पूर्ण नहीं हुआ है। अर्थात् ना तो आवेदक को प्लैट प्राप्त हुआ है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस हुई है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य

उत्पन्न विवाद संबंधी विषय निरंतर बना हुआ है। ऐसी परिस्थिति में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये आवेदक के आवेदन को समय बाधित मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि उभय पक्षों के मध्य प्रमोटर व आबंटिती के रूप में प्रारंभ किया गया संव्यवहार आज दिनांक तक अपूर्ण है। अतः आवेदक की शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक है और आवेदक का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित प्लैट का विधिवत् आधिपत्य अप्राप्त है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया है। उभय पक्षों ने भुगतान तथा आधिपत्य में हुये विलंब हेतु एक दूसरे को उत्तरदायी बताया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा सौदे के संबंध में सेल्स प्रमोशन स्कीम व ब्रोशर की मूल प्रति तथा अनावेदकगण के साथ निष्पादित इकरारनामा दिनांक 10.02.2014 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने किशतों का भुगतान करने के संबंध में अनावेदकगण से प्राप्त रसीदों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में समस्त दायित्व उसका होने का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत सेल्स प्रमोशन स्कीम संबंधी दस्तावेज ANNEXURE-C1 पृष्ठ क्रमांक-12 को कूटरचित बताया है। उक्त संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण के साथ सेल्स प्रमोशन स्कीम के आधार पर प्लैट क्रय करने का सौदा किया। स्कीम अनुसार आवेदक को सौदे राशि रूपये 15,21,000/- में से 42 मासिक किशतों में रूपये 7,81,000/- का भुगतान करना था। अर्थात् आवेदक को अनुबंध दिनांक 10.02.2014 से अगस्त, 2017 तक उक्तानुसार राशि का भुगतान करना था। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने रूपये 7,81,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा कोई प्लैट आबंटित नहीं किया गया है और निर्माण में भी विलंब किया गया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक को स्कीम अनुसार 21वें माह में प्लैट क्रमांक-एफ-6/3 आबंटित होने का उल्लेख करते हुये वर्ष 2014 में उक्त प्रोजेक्ट में अन्य प्लैट को अन्य किसी क्रेता को विक्रय किये जाने को प्रमाणित करने हेतु रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अर्थात् वर्ष 2014 में प्रोजेक्ट में रजिस्ट्री निष्पादित हुई है। अनावेदक क्रमांक-3 ने रजिस्ट्री में विलंब होने का कारण आवेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने को बताया है। आवेदक ने निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट का निर्माण पूर्ण नहीं होने का उल्लेख किया है और वर्ष 2021 में जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। किन्तु उक्त दस्तावेज से प्रोजेक्ट की

पूर्णता के संबंध में जानकारी प्राप्त होती है। आवेदक ने फ्लैट की पूर्णता में विलंब को प्रमाणित करने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि सेल्स प्रमोशन स्कीम के अनुसार आवेदक द्वारा राशि का नियमित भुगतान नहीं किये जाने पर अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा जमा राशि की 25 प्रतिशत जब्त करने का प्रावधान था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-3 ने रूपये 7,40,000/- प्राप्त नहीं होने उपरांत भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही नहीं की है और आज दिनांक तक सौदे पेटे में भुगतान की गई राशि रूपये 7,81,000/- अनावेदक क्रमांक-3 के ही पास है। अनावेदक क्रमांक-3 ने इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने उपरांत उनके द्वारा आवेदक को कोई मांग पत्र प्रेषित किया गया अथवा नहीं। इसी प्रकार आवेदक ने भी अनावेदकगण से रजिस्ट्री हेतु किये गये पत्राचार/अनुरोध को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक व अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने-अपने पक्ष में विभिन्न न्यायालयों के आदेश दृष्टांत स्वरूप प्रस्तुत किये हैं। परन्तु वर्तमान शिकायत के तथ्य उपरोक्त उल्लेखित दृष्टांतों के तथ्यों से पूर्णतः समान नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये दोनों ही पक्ष रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी प्रतीत होते हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि उभय पक्ष विवादित फ्लैट के विधिक आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं। अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट के आवेदक के नाम पर आरक्षित होने का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा शेष राशि मय ब्याज, रखरखाव की राशि रूपये 41,600/- तथा विगत चार वर्षों का संपत्ति कर भुगतान किये जाने पर रजिस्ट्री करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। जबकि आवेदक ने मय ब्याज राशि वापस दिलाये जाने का आग्रह किया है। चूँकि दोनों ही पक्ष विलंब हेतु उत्तरदायी हैं और अभी भी सौदे पेटे में रूपये 7,40,000/- का भुगतान शेष है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान कर विधिवत् रजिस्ट्री के माध्यम से फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है। चूँकि वर्तमान में विवादित फ्लैट का आधिपत्य अनावेदक क्रमांक-3 के पास है। इसलिये आवेदक किसी अतिरिक्त रखरखाव शुल्क अथवा संपत्ति कर का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी नहीं है। इसी प्रकार आवेदक से रूपये 7,81,000/- प्राप्त होने उपरांत और शेष राशि का भुगतान विलंबित होने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा स्कीम अनुसार कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-3 भी आवेदक से कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- आवेदक, दो माह के भीतर शेष राशि रूपये 7,40,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-3 को करना सुनिश्चित करे, जिसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-3 विवादित प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष