छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01534**

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

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा–भागीदार श्री अतुल जैन, पिता–श्री रेखचंद जी जैन,
निवासी–सी–25, दीपनन्दा पुजारी पार्क रोड,
आर.एम.सी. कॉलोनी, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री प्रमोद खेड़िया, पिता–श्री चुन्नी लाल खेड़िया,
निवासी–सी–07, मिनोचा कॉलोनी,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री एस.सी. खाखरिया, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''अनुग्रह रेसीडेंसी'', गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270718000638

आदेश
(दिनाँक–28/02/2022)

आवेदक मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–भागीदार श्री अतुल जैन, निवासी–सी–25, दीपनन्दा पुजारी पार्क रोड, आर.एम.सी. कॉलोनी, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अपने प्रोजेक्ट ''अनुग्रह रेसीडेन्सी'' गोंदवारा, गुढ़िवारी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक–आई–403 को रूपये 15,83,000/– के बेसिक सेल प्राईस पर अनावेदक को वर्ष 2018 में विक्रय करने का सौदा किया है। सौदे के एवज में अनावेदक द्वारा आर.टी.जी.एस. एवं एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनाँक 27.08.2018 को रूपये 3,00,000/– एवं रूपये 1,00,000/– अग्रिम राशि का भुगतान किया गया है। सौदे अनुसार अनावेदक को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय शेष प्रतिफल की राशि व अन्य शुल्कों का भुगतान करना था। आवेदक द्वारा दिनाँक 06.02.2019 को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा अनावेदक के पक्ष में निष्पादित

कर आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है। अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय निम्नानुसार चेक्स क्रमांकों के माध्यम से राशि भुगतान का उल्लेख रजिस्ट्री बैनामा में कराया गया है :–

स. क्र.	चेक क्रमांक	दिनाँक	राशि
1.	310420	04.02.2019	3,00,000 / –
2.	310423	04.02.2019	2,00,000 / –
3.	310426	04.02.2019	2,00,000 / –
4.	310429	04.02.2019	3,00,000 / –
5.	310432	04.02.2019	3,00,000 / –
6.	310437	04.02.2019	83,000 / –
कुल राशि			13,83,000 / –

किन्तु अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित चेक्स में केवल चेक क्रमांक–310429 एवं 310432 के माध्यम से कुल रूपये 6,00,000 / – का भुगतान किया गया। इस प्रकार अनावेदक ने आवेदक को आज दिनाँक तक उपरोक्त उल्लेखित चेक्स के माध्यम से रूपये 7,83,000 / – प्रदान नहीं किये हैं। आवेदक ने विवादित फ्लैट में अनावेदक के आग्रह पर रूपये 6,48,080 / – का अतिरिक्त कार्य भी कराया है। इसी प्रकार रखरखाव, पार्किंग शुल्क, जी.एस.टी. तथा विद्युत शुल्क आदि हेतु भी अनावेदक द्वारा रूपये 3,70,304 / – का भुगतान नहीं किया गया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा कुल रूपये 18,01,384 / – का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 02.04.2021 को अनावेदक को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त नोटिस पर कोई जवाब नहीं दिया है। आवेदक ने पूर्व में अनावेदक को आपसी सहमति से निराकरण करने हेतु यह ऑफर भी दिया था, कि यदि अनावेदक राशि भुगतान करने में सक्षम नहीं है, तो वह विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा वापस आवेदक के पक्ष में निष्पादित कर दे। इसके एवज में आवेदक द्वारा प्राप्त अग्रिम राशि में से रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में व्यय होने वाली राशि की कटौती कर शेष राशि अनावेदक को वापस कर दी जावेगी। परन्तु लगातार निवेदन करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान व मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने भुगतान हेतु शेष मूल राशि रूपये 7,83,000 / – मय ब्याज दिलाये जाने, अतिरिक्त निर्माण की राशि रूपये 6,48,080 / – मय ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य मदों में भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 3,70,304 / – मय ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने उपरांत विक्रय प्रतिफल की शेष राशि प्राप्त नहीं होने के कारण प्रतिफल की शेष राशि व ब्याज दिलाये जाने की मांग करते हुये प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है और इसलिये रेरा अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–34 का उल्लेख करते हुये यह लेख किया है कि यदि आवेदक को रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित चेक्स के माध्यम से भुगतान प्राप्त नहीं हुआ या चेक अनादरित हुआ है, तो आवेदक को धारा–138, नेगोशियेबल इन्स्ट्रुमेंट एक्ट के तहत् कार्यवाही करने चाहिये। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि यदि आवेदक चेक्स के माध्यम से निर्धारित समयावधि के भीतर आहरण नहीं कर पाया है, तो पुनः नये चेक्स का उल्लेख कर संशोधित विक्रय विलेख निष्पादित कराना होगा। परन्तु आवेदक ने उक्तानुसार कार्यवाही नहीं करते हुये अपनी त्रुटि को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत पंजीयन के तीन वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने पंजीयन उपरांत चेक नहीं प्राप्त होने पर पुलिस में भी शिकायत नहीं की है। इस प्रकार उक्त श्रेणी के प्रकरणों में अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत माननीय प्राधिकरण द्वारा विचारण नहीं किया जा सकता। अनावेदक ने परिवाद के रजिस्ट्री उपरांत विक्रय प्रतिफल के लेन–देन से संबंधित होने के कारण माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने रूपये 3,00,000/– एवं रूपये 1,00,000/– अग्रिम राशि प्राप्त होने उपरांत भी कोई विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है, जो रेरा अधिनियम की धारा–13 का उल्लंघन है। अनावेदक के अनुसार विक्रय विलेख में उल्लेखित राशि के प्राप्त नहीं होने को आवेदक द्वारा साक्ष्य के माध्यम से सिद्ध किया जा सकता है, जो माननीय व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसके आवेदक के साथ अच्छे संबंध होने के कारण प्रोजेक्ट के संबंध में सहायता प्रदान करने के उद्देश्य से अनावेदक ने इकाई क्रय करने हेतु सहमति प्रदान की थी। अनावेदक ने कभी भी प्रोजेक्ट साईड का निरीक्षण नहीं किया है और ना ही विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया है।

अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित तीन चेक्स, चेक क्रमांक–008963, दिनाँक 30.10.2018, चेक क्रमांक–310429 दिनाँक 23.04.2019 एवं चेक क्रमांक–310432 दिनाँक 23.04.2019 को समाशोधित भी किया है। बैनामा में यह भी उल्लेखित है कि ''अब इस सौदे से संबंधित कुछ भी रकम लेन–देन विक्रेता संस्था एवं क्रेता के मध्य शेष नहीं है।'' अनावेदक ने आगे लेख किया है कि वर्ष 2019 में राशि प्राप्त नहीं होने के बावजूद भी आवेदक ने आज दिनाँक तक कोई भी शिकायत या कार्यवाही नहीं की है। अनावेदक ने कभी भी आवेदक के साथ अतिरिक्त निर्माण हेतु भी कोई अनुबंध नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने कभी भी अन्य मदों में किसी राशि का मांग करते हुये कोई मांग पत्र प्रेषित नहीं किया है। अनावेदक ने यह बताया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत विधिक सूचना जान–बूझकर गलत पते पर प्रेषित किये जाने के कारण अनावेदक को सूचना पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को क्षेत्राधिकार से परे होने के कारण सव्यय निरस्त करने का लेख करते हुये रूपये 50,000/– क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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, 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 आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से 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 अनावेदक को रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 06.02.2019 के माध्यम से बेसिक विक्रय राशि रूपये 15,83,000/– में अपने प्रोजेक्ट ''अनुग्रह रेसीडेन्सी'', गोंदवारा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक–आई–403 विक्रय किया है। आवेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने उक्त सौदे के एवज में अग्रिम राशि रूपये 3,00,000/– एवं रूपये 1,00,000/– का भुगतान किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित विभिन्न चेक्स उसे प्रदान नहीं किये हैं, जिसके कारण मूल प्रतिफल में से उसे रूपये 7,83,000/– आज दिनाँक तक अप्राप्त है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने अतिरिक्त निर्माण के मद में रूपये 6,84,080/– तथा रखरखाव/पार्किंग/जी.एस.टी./विद्युत शुल्क आदि के मद में रूपये 3,70,304/– का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में रजिस्ट्री

बैनामा की छायाप्रति, लेजर की प्रति साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत विक्रय प्रतिफल के लेन–देन के संबंध में विवाद होने के कारण प्रस्तुत की है, जो माननीय व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अनावेदक ने अपने आवेदन में यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक ने लगभग तीन वर्ष का समय व्यतीत हो जाने उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने चेक से भुगतान प्राप्त नहीं होने या चेक अनादरित होने के संबंध में धारा–138, नेगोशियेबल इन्स्ट्रुमेंट एक्ट अंतर्गत कोई कार्यवाही नहीं की है और ना ही चेक्स के माध्यम से राशि निर्धारित समयावधि मे आहरण नहीं करने की स्थिति में कोई संशोधित विक्रय विलेख निष्पादित किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने चेक नहीं प्राप्त होने की स्थिति में पंजीयन के पूर्व या इसके पश्चात् कोई पुलिस रिपोर्ट भी नहीं की है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये आवेदन प्रस्तुत करने का लेख प्रारंभिक आपत्ति में करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की सुनवाई का श्रवणाधिकार प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का लेख किया है।

प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने वर्तमान शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे बताते हुये यह लेख किया है कि वर्तमान वाद रजिस्ट्री उपरांत विक्रय प्रतिफल के लेन–देन से संबंधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वर्तमान विवाद आवेदक/प्रमोटर व अनावेदक/आबंटिती के मध्य प्रमोटर के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में क्रय किये गये फ्लैट के संव्यवहार से उत्पन्न राशि के लेन–देन से संबंधित विवाद है। ऐसे विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। आबंटिती व प्रमोटर के मध्य राशि के लेन–देन से संबंधित विवाद रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत भी उत्पन्न हो सकते हैं। अतः उपरोक्त आधार पर अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये आवेदन प्रस्तुत किये जाने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने उपरोक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति भी अस्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक जिन चेक्स के अप्राप्त होने का लेख कर रहा है, वे चेक्स पंजीकृत विक्रय विलेख में उल्लेखित है। विक्रय विलेख में यह भी उल्लेखित है कि ''अब इस सौदे से संबंधित कुछ भी रकम लेन–देन विक्रेता संस्था एवं क्रेता के मध्य शेष नहीं है।'' आवेदक ने चेक्स अप्राप्त होने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदक ने अतिरिक्त निर्माण संबंधी बकाया राशि का उल्लेख तो किया है, परन्तु विवादित फ्लैट में किये गये अतिरिक्त निर्माण को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। विभिन्न मदों में बकाया राशि को भी प्रमाणित करने हेतु अनावेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित दावों को सिद्ध करने में असफल रहा है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन साक्ष्य के अभाव में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष