



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01622

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती भारती कोडवानी, पति—श्री महेश कोडवानी,
निवासी—बी-7, सेक्टर-5,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

(1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री शैलेश वर्मा,
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसेफिक,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री सुशील सचदेव,
निवासी—शॉप नं.—1-6, कॉमर्शियल बिल्डिंग,
पार्थिवी पैसिफिक, सरोना, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शशिकांत महोबिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—17 / 06 / 2022)

आवेदिका श्रीमती भारती कोडवानी, पति—श्री महेश कोडवानी, निवासी बी-7, सेक्टर-5, देवेन्द्र 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में मकान क्रमांक—124 एवं 125 कुल क्षेत्रफल 2116 वर्गफीट को रूपये 33,22,250/- एवं रूपये 2,16,100/- क्लब मेम्बरशिप, इलेक्ट्रीसिटी, गैस कनेक्शन एवं अन्य सहित कुल राशि 35,38,350/- प्रति मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 17.06.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किये हैं। आवेदिका का कथन

है कि अनावेदक क्रमांक-2 एवं आवेदिका के पति का पूर्व से अच्छे संबंध होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका से प्राप्त उधार की राशि रूपये 14,75,737/- का उक्त विक्रय प्रतिफल में समायोजित करने का कथन सौदे के समय किया था। इसके पश्चात् आवेदिका ने सौदे के समय अनावेदक क्रमांक-2 को अग्रिम राशि रूपये 15-15 लाख प्रति मकान सह अतिरिक्त राशि रूपये 76,500/- का भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदिका ने दोनों मकानों हेतु अग्रिम राशि रूपये 30,76,500/- सह पूर्व बकाया उधार की राशि रूपये 14,75,337/- सहित कुल राशि रूपये 45,51,887/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया है। आवेदिका के अनुसार दोनों विक्रय इकरारनामा के अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 16.06.2015 तक विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री निष्पादित करनी थी। किन्तु आवेदिका के पति श्री महेश कोडवानी द्वारा उक्ताशय के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 से संपर्क किये जाने पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण कार्य शीघ्र पूर्ण करने का मात्र आश्वासन दिया जाता रहा है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा लगातार विलंब व लापरवाही किये जाने के कारण आवेदिका पर आर्थिक भार पड़ा है तथा नुकसान हुआ है, जिसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि उसने अनावेदकगण पर भरोसा करते हुये उनकी मांग के अनुरूप बुकिंग के समय ही अधिक राशि का भुगतान किया है। किन्तु अनावेदकगण के उक्त कृत्य से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका की रकम हड़पने का प्रयास किया जा रहा है, जो अनुचित व विधि विरुद्ध है। आवेदिका ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण ने विवादित मकानों के साथ-साथ विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास व निर्माण कार्य भी पूर्ण नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदकगण के उक्त कृत्य से आवेदिका का विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रय करने का उद्देश्य विफल हो गया है, जिसके कारण आवेदिका वर्तमान में मकान नहीं लेना चाहती है। अतः आवेदिका ने दोनों मकानों के पेटे में भुगतान की गई राशि रूपये 45,51,887/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य विवादित प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" सरोना, रायपुर की समस्त संपत्तियों का आपसी सहमति से दिनांक 14.12.2020 को

बंटवारानामा निष्पादित हुआ है। उक्त बंटवारानामा अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में उल्लेखित दोनों मकान क्रमांक-124 व 125 अनावेदक क्रमांक-2 को बंटवारे में प्राप्त होने के कारण उपरोक्त मकानों के संबंध में समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने ही विवादित सौदे हेतु अनुबंध पत्रों का निष्पादन कर सौदे की राशि प्राप्त की है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित सौदे के संबंध में कोई विधिक दायित्व नहीं होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि अनावेदक क्रमांक-2 विवादित प्रोजेक्ट भूमि का भूमिस्वामी है, जिसने इकरारनामा दिनांक 21.04.2010 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य करने हेतु नियमानुसार अधिकृत किया था। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका ने जून, 2013 में अनावेदक क्रमांक-2 से संपर्क कर विवादित प्रोजेक्ट में दो मकान क्रमांक-124 व 125 को प्रति मकान रूपये 35,38,350/- अर्थात् कुल रूपये 70,76,700/- में क्रय करने का सौदा कर प्रति मकान रूपये 15,00,000/- की दर से कुल रूपये 30,00,000/- का भुगतान करते हुये विक्रय इकरारनामा निष्पादित किये थे। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि आवेदिका द्वारा मिथ्या निरूपण कर यह कथन किया जा रहा है कि पूर्व दिये गये उधार की बकाया राशि रूपये 14,75,337/- को विवादित मकानों के सौदे में समायोजित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका से अतिरिक्त राशि रूपये 76,500/- भी प्राप्त नहीं होने का कथन किया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 को विधिक नोटिस दिनांक 15.10.2021 में भी केवल रूपये 30,00,000/- के अग्रिम भुगतान का लेख किया है और रूपये 14,75,337/- का भुगतान किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। इससे यह प्रमाणित होता है कि दोनों पक्षों ने पूर्व में ही आपसी सहमति से राशि रूपये 14,75,337/- को समायोजित कर लिया था। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से पूर्व समायोजित की गई राशि को भुगतान किये जाने का लेख किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित मकानों के पेटे में 40 प्रतिशत से भी कम राशि प्राप्त होने के बावजूद भी 75 प्रतिशत से अधिक निर्माण कार्य पूर्ण होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक-1 का दायित्व होने के कारण निर्माण कार्य संबंधी डिफाल्ट के लिये अनावेदक क्रमांक-1 को उत्तरदायी बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा वर्ष 2013 उपरांत कोई

भुगतान नहीं करते हुये दुराशय से लगभग 7 वर्ष 4 माह पश्चात् अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने राशि वापसी के संबंध में इकरारनाम की कंडिका-20 का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि आवेदिका द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ब्याज राशि भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका के आवेदन को समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं होने का कथन करते हुये अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

5. 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 और लिखित तर्कों 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. आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु कितनी राशि का भुगतान किया है ?
3. विवादित मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
4. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य पृथक-पृथक दो इकरारनामा दिनांक 17.06.2013 के माध्यम से मकान क्रमांक-124 व 125 को प्रति मकान रूपये 35,38,350/- अर्थात् कुल 70,76,700/- में क्रय करने का सौदा हुआ था। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उक्त सौदे हेतु अग्रिम राशि प्राप्त किये जाने के उपरांत भी विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा के माध्यम से आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा मिथ्या निरूपण कर प्रस्तुत आवेदन को सारहीन बताते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं होने का लेख किया गया है। चूँकि वर्तमान शिकायत के गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व अनावेदक क्रमांक-2 की उक्त आपत्ति का निराकरण आवश्यक है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि सौदे अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को 24 माह के भीतर विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में अविवादित तथ्य

है कि आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित मकानों का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है और ना ही विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण हुआ है। अर्थात् वर्ष 2015 से उत्पन्न वाद कारण निरंतर बना हुआ है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न वाद कारण समय बाधित नहीं माना जा सकता और इसलिये भू-संपदा (विनियमन ओर विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका ने विवादित सौदों के एवज में अनावेदक क्रमांक-2 को अग्रिम राशि रूपये 30,00,000/-, अतिरिक्त मांग की गई राशि रूपये 76,500/- तथा पूर्व बकाया उधार दी गई राशि रूपये 14,75,337/- अर्थात् कुल 45,51,887/- का भुगतान किये जाने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में आवेदिका के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसे विवादित सौदों के एवज में रूपये 15,00,000/- प्रति मकान की दर से केवल रूपये 30,00,000/- की अग्रिम राशि प्राप्त हुई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा राशि रूपये 14,75,337/- तथा रूपये 76,500/- के संबंध में किये गये अभिकथनों को असत्य व अनुचित बताया है। अर्थात् यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित सौदे के एवज में रूपये 30,00,000/- का भुगतान हुआ है और शेष रूपये 15,51,887/- का भुगतान विवादित है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन करने पर दोनों इकरारनामा के अवलोकन से केवल रूपये 30,00,000/- का अग्रिम भुगतान प्रमाणित होता है। हाँलाकि आवेदिका ने रूपये 76,500/- का अतिरिक्त भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 की मांग पर किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदिका ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदिका ने पूर्व उधार दी गई राशि रूपये 14,75,337/- को प्रमाणित करने हेतु फर्म सचदेव ब्रिक्स मेन्यूफेक्चरर्स का कन्फरमेशन ऑफ अकाउंड स्टेटमेंट वर्ष 2012-13 तथा वर्ष 2013-14 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त स्टेटमेंट के अवलोकन से बकाया राशि रूपये 14,75,337/- दर्शित हो रही है। किन्तु उक्त फर्म किस प्रकार वर्तमान प्रकरण से संबंधित है ? क्या उक्त खाता आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य राशि के संब्यवहार को दर्शाता है ? क्या उक्त तथाकथित उधार राशि वर्तमान विवादित सौदे के संबंध में समायोजित की गई थी अथवा नहीं ? आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाते के विवरण से उपरोक्त उल्लेखित किसी भी प्रश्न का समाधान नहीं होता है। इस प्रकार आवेदिका रूपये 14,75,337/- के विवादित सौदे में समायोजित होने संबंधी अपने कथन को भी प्रमाणित करने में असफल रही है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने विवादित सौदों हेतु केवल रूपये 30,00,000/- का ही भुगतान किया है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने विवादित सौदों हेतु रूपये 70,76,700/- के विरुद्ध केवल रूपये 30,00,000/- का ही भुगतान किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आज दिनांक तक विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। इस संबंध में आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित दोनों इकरारनामा की कंडिका-16 अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 17.06.2015 तक विवादित मकानों का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि आवेदिका को भी नियमित रूप से राशि का भुगतान करना था। किन्तु दोनों इकरारनामा में भुगतान के संबंध में भुगतान अनुसूची तथा शेष राशि का भुगतान निर्माण कार्य पूर्ण होने पर रजिस्ट्री के समय किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। सामान्यतः किसी भी निर्माणशुदा इकाई के सौदा होने पर सौदे की शर्तों में निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान किये जाने का उल्लेख भुगतान अनुसूची में होता है। चूंकि वर्तमान विवाद से संबंधित करारों में कोई भुगतान अनुसूची नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने निर्माण कार्य की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। इसलिये आवेदिका ने निर्माण के अनुरूप भुगतान में कितना विलंब किया है ? इसकी गणना किया जाना संभव नहीं है। किन्तु यह भी नहीं माना जा सकता है कि आवेदिका को अग्रिम राशि के भुगतान उपरांत शेष राशि का भुगतान निर्माण कार्य पूर्ण होने पर रजिस्ट्री के समय करना था। आवेदिका ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् ना तो अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित अवधि में निर्माण कार्य किया गया है और ना ही आवेदिका ने नियमित रूप से राशि का भुगतान किया है। अतः निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनों ही उत्तरदायी हैं।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ इकरारनामा निष्पादित कर अग्रिम राशि का भुगतान करते हुये सौदा किया था। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण इकरारनामा की कंडिका-20 का उल्लेख करते हुये स्वयं को मय ब्याज राशि प्राप्त करने का अधिकारी बताया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि उक्त इकरारनामा की शर्तों के अनुपालन हेतु दोनों पक्ष उत्तरदायी थे, जिसका अनुपालन दोनों पक्षों ने नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदिका भी, वर्ष 2013 उपरांत नियमित भुगतान नहीं कर रही है। अतः आवेदिका भी ब्याज राशि प्राप्त करने की

हकदार नहीं है। चूँकि आवेदिका ने राशि का भुगतान भूमिस्वामी तथा प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-2 को किया था और अनावेदकगण के मध्य हुये बंटवारानामा दिनांक 14.12.2020 अनुसार विवादित मकानों का बंटवारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्राप्त हुआ है। इसलिये आवेदिका, उपरोक्त तथ्यों के आधार पर भुगतान की गई राशि अनावेदक क्रमांक-2 से बिना किसी ब्याज के वापस प्राप्त की हकदार है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदिका अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार प्रतीत नहीं होती है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि रूपये 30,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष