



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01667

— समक्ष —

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

श्री गुरजीत सिंह मक्कड़, पिता—श्री शेर सिंह,  
निवासी—एम—10, सेल्स टैक्स कॉलोनी,  
न्यूज 24 के सामने, खम्हारडीह रोड,  
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

डी.एम. बिल्डर्स,  
निवासी—डी.एम. प्लाजा,  
छोटापारा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डी.एम. टॉवर”, रांवाभाठा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050618000034

आदेश

(दिनांक—01/08/2022)

आवेदक श्री गुरजीत सिंह मक्कड़, पिता—श्री शेर सिंह, निवासी—एम—10, सेल्स टैक्स कॉलोनी, न्यूज 24 के सामने, खम्हारडीह रोड, शंकर 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक के प्रोजेक्ट “डी.एम. टॉवर्स” रांवाभाठा, रायपुर में निर्माणाधीन दुकान क्रमांक—सी—92 को क्रय करने हेतु रुपये 75,000/- का अग्रिम भुगतान कर बुकिंग कराई थी। आवेदक ने भुगतान अनुसूची अनुसार जून, 2016 तक 22 किशतों में रुपये 6,37,000/- का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार सौदे पेटे में रुपये 3,98,000/- का भुगतान शेष है। किन्तु आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने बिना किसी सूचना के आबंटित दुकान की बुकिंग निरस्त कर दी है। आवेदक ने अनावेदक के निर्णय को एकतरफा बताते हुये अनावेदक के उक्त कृत्य से परेशान होने का उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने आबंटित प्रश्नाधीन दुकान

दिलाये जाने तथा कुल जमा राशि पर जून, 2016 से ब्याज 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 बाबत 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 यह आपत्ति की है कि आवेदक द्वारा बिना किसी वाद कारण के मिथ्या निरूपण कर प्रस्तुत की गई सारहीन शिकायत पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण टी. अरवन्दन्दम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल तथा अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 में की गई टीप का उल्लेख किया है। अनावेदक ने "वाद कारण" के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक-लेमिनार्ट प्रा.लि. और अन्य विरुद्ध ए.पी. एजेन्सीस सालेम (1989) 2 एस.सी.सी. 163 तथा प्रकरण क्रमांक-ब्लूम डेकोर लिमिटेड विरुद्ध सुभाष हिमतलाल देसाई और अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 में की गई टिप्पणियों का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपनी आपत्ति में आवेदक द्वारा बुकिंग के सात वर्ष उपरांत प्रस्तुत समय बाधित परिवाद के पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने बुकिंग की शर्तों से सहमत होने उपरांत ही बुकिंग कराई थी। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा बुकिंग की शर्तों के संबंध में अनभिज्ञता दर्शाते हुये प्रस्तुत शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक द्वारा विभिन्न महत्वपूर्ण तथ्यों को जान-बूझकर छुपाते हुये अनुचित लाभ पाने के उद्देश्य से शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने उपरोक्त के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक-ओसवाल फेट्स एवं ऑयल लिमि. विरुद्ध एडिशनल कमिश्नर (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी. 728 का भी उल्लेख किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "डी.एम. टॉवर्स" में दुकान बुक करने हेतु वर्ष 2014 में अनावेदक से संपर्क किया था। अनावेदक के प्रतिनिधि द्वारा बताये गये भुगतान प्लान से संतुष्ट होने पर आवेदक ने उक्त प्लान अनुसार भुगतान किये जाने की सहमति देते हुये दुकान क्रमांक-सी-92 क्षेत्रफल 234 वर्गफीट को रुपये 75,000/- का भुगतान कर बुक किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदक को भुगतान अनुसूची अनुसार नियमित मासिक किश्तों में सौदे की राशि का अप्रैल, 2017 तक भुगतान करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान करने

में अनियमितता की गई और बिना किसी सूचना के जून, 2016 उपरांत किशतों का भुगतान करना बंद कर दिया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने बिना किसी कारण के ही उक्त भुगतान बंद किया है, जो सौदे की शर्तों का उल्लंघन है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसने आवेदक से अनेकों बार फोन पर, मौखिक व लिखित सूचना के माध्यम से शेष राशि का भुगतान करने की मांग की है। इसके उपरांत भी आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक ने विवश होकर बुकिंग निरस्त करते हुये पत्र दिनांक 26.09.2019 के माध्यम से आवेदक को निरस्तीकरण की सूचना तामिल की है। अनावेदक ने आवेदक को निरस्तीकरण शुल्क के संबंध में भी सूचित किया है और आवेदक को निरस्तीकरण शुल्क की कटौती उपरांत भुगतान की गई शेष राशि का चेक प्राप्त करने हेतु निवेदन किया है। किन्तु आवेदक ने उक्त संबंध में लगभग डेढ़ वर्ष से कोई जवाब नहीं दिया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को सौदे के एवज में शेष राशि रुपये 3,98,000/— के साथ-साथ टैक्स रुपये 25,980/—, वार्षिक रखरखाव शुल्क रुपये 8,424/— सह-जी.एस.टी. (वर्ष 2014 से निरस्तीकरण तक की अवधि में लागू जी.एस.टी. दर अनुसार) विद्युत चार्जस रुपये 17,000/—, सोसायटी गठन शुल्क रुपये 3,000/— तथा सिंकिंग फण्ड रुपये 5,000/— का भुगतान करना था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि वर्ष 2017 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है और आवेदक ने बाद में विचार आने पर प्रश्नाधीन सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन बुकिंग को भी आवेदक द्वारा तीन वर्ष से अधिक समय तक किशतों का भुगतान नहीं करने पर वर्ष 2019 में निरस्त किया गया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन दुकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने तथा उक्त दुकान में विगत तीन वर्षों से इन्डसइन्ड बैंक संचालित होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के संबंध में विबंध के सिद्धांत (Principal of estoppel) लागू होने के कारण आवेदक की शिकायत के पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने न्यायहित में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये 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 शिकायत 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 एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “डी.एम. टावर्स” रांवाभाठा, रायपुर में दुकान क्रमांक-सी-92 की बुकिंग अग्रिम राशि रूपये 75,000/- का भुगतान कर की थी तथा आवेदक ने सौदे पेटे में जून, 2016 तक रूपये 6,37,000/- का भुगतान किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा उक्त बुकिंग निरस्त की जा चुकी है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत में अनावेदक द्वारा किये गये निरस्तीकरण को एकतरफा बताते हुये सौदेशुदा दुकान दिलाये जाने तथा भुगतान की गई राशि पर जून, 2016 से ब्याज राशि दिलाये जाने की राहत चाही है। अनावेदक ने उक्त संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने बिना किसी “वाद कारण” के वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा बुकिंग के सात वर्ष पश्चात् प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित भी बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को जान-बूझकर छुपाते हुये परिवाद प्रस्तुत किये जाने का भी लेख किया है। अनावेदक ने उपरोक्त आधारों पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है।

प्रश्नाधीन शिकायत के गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्तियों पर विचारण आवश्यक है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा बिना किसी “वाद कारण” के शिकायत प्रस्तुत किये जाने की आपत्ति करते हुये उपरोक्त से संबंधित माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न प्रकरणों में पारित आदेशों का न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेख किया गया है। उपरोक्त आदेशों में माननीय न्यायालय द्वारा “वाद कारण” को परिभाषित कर वाद कारण के अभाव में प्रकरण सुनवाई योग्य नहीं होने संबंधी सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है। किन्तु वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा संस्थित परिवाद का कारण अनावेदक द्वारा “बुकिंग निरस्त किया जाना” है, जिसे आवेदक ने एकतरफा बताया है। प्रकरण का गुण-दोष के आधार पर परिशीलन किये जाने पर ही यह ज्ञात हो सकता है कि क्या अनावेदक द्वारा एकतरफा निरस्तीकरण किया गया है अथवा नहीं? इस प्रकार वर्तमान शिकायत के संबंध में यह नहीं माना जा सकता कि आवेदक ने बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत की है और उक्त संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित भी बताया है। किन्तु रेरा अधिनियम, 2016 में कोई परिसीमा अवधि (limitation period) प्रावधानित नहीं है। इसके अतिरिक्त यह भी स्वीकृत तथ्य है कि सौदा निरस्त होने उपरांत भी आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त नहीं हुई है। अर्थात् वाद कारण संबंधी विषय निरंतर बना हुआ है। अतः न्यायहित में आवेदक के शिकायत को समय बाधित नहीं माना जा सकता। अनावेदक ने आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को

छुपाते हुये शिकायत प्रस्तुत किये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु उक्त संबंध में शिकायत का गुण-दोष के आधार पर अध्ययन करने पर ही किसी निष्कर्ष पर पहुंचना संभव है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के साथ उसके प्रोजेक्ट "डी.एम. टॉवर्स" में दुकान क्रमांक-सी-92 क्रय करने हेतु सौदा किया था, जिसके एवज में आवेदक ने जून, 2016 तक 22 किशतों में रूपये 6,37,000/- का भुगतान किया है। उक्त सौदे के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रदर्श ए-2 में उल्लेखित आबंटन के नियम एवं शर्तें महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आवेदक द्वारा उक्त नियम व शर्तों के अनुरूप ही बुकिंग कराई गई थी। नियम तथा शर्तों की कंडिका-2 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि आबंटिती को 32 मासिक किशतों का भुगतान करना होगा। इसी प्रकार कंडिका क्रमांक-5, 6 व 7 में यह उल्लेखित है कि भुगतान की तिथि प्रत्येक मास की 10 तारीख होगी तथा सदस्यों द्वारा किशतों की राशि का अनिवार्यतः भुगतान नहीं किये जाने की स्थिति में लगातार तीन माह तक भुगतान अप्राप्त होने पर बुकिंग निरस्त हो जायेगी तथा 15 प्रतिशत हानि/नुकसान भरपाई काटकर शेष रकम बिना ब्याज के 30 माह बाद वापस कर दी जावेगी। इसी प्रकार कंडिका-17 सर्विस टैक्स का प्रत्येक माह भुगतान किये जाने का भी उल्लेख है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को उपरोक्त योजना अनुसार अप्रैल, 2017 तक राशि का भुगतान करना था। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने जून, 2016 उपरांत कोई भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने आवेदक को लगातार सूचित करने के बावजूद भी आवेदक द्वारा लगातार तीन वर्षों तक भुगतान नहीं किये जाने के कारण वर्ष 2019 में बुकिंग निरस्त करने का लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 27.05.2015, 28.05.2015, 13.07.2016, 22.08.2016, 29.10.2016, 07.03.2017, 21.06.2017, 14.07.2017, 28.08.2017 की छायाप्रति प्रेषित की गई है। साथ अनावेदक ने अपने सर-रिजार्डन्डर में आवेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 28.08.2017, 14.07.2017 की अभिस्वीकृति भी प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने उक्त दोनो पत्रों के माध्यम से आवेदक को राशि का भुगतान करने की सूचना प्रेषित की है। इसके बावजूद भी आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने पर निरस्तीकरण की सूचना पत्र दिनांक 26.09.2019 के माध्यम से प्रेषित की है, जिसकी अभिस्वीकृति भी अनावेदक ने प्रस्तुत की है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने लगातार आवेदक को राशि भुगतान करने हेतु सूचित किया है और आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने पर ही बुकिंग

निरस्त की है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा किये गये निरस्तीकरण को एकतरफा नहीं माना जा सकता। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन दुकान को निरस्तीकरण उपरांत अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक को प्रश्नाधीन दुकान दिलाया जाना संभव नहीं है और न्यायहित में उचित भी नहीं है।

अनावेदक ने उक्त पत्र दिनांक 26.09.2019 के माध्यम से आवेदक को पूर्व भुगतान की गई जमा राशि का चेक सौदे अनुसार वापस प्राप्त करने की भी सूचना दी है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि अनावेदक से सूचना प्राप्त होने उपरांत, राशि वापस प्राप्त करने का प्रयास किये जाने पर भी अनावेदक ने राशि नहीं लौटाई हो। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा स्वयं ही राशि प्राप्त करने में रुचि नहीं ली गई है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक को पूर्व जमा राशि पर कोई ब्याज दिलाया जाना भी उचित नहीं है। बुकिंग की नियम व शर्तों अनुसार आवेदक को निरस्तीकरण उपरांत 15 प्रतिशत की कटौती कर राशि लौटाई जानी है। इसके अतिरिक्त शर्तों में सर्विस टैक्स का भी उल्लेख है। हाँलाकि अनावेदक ने अपने जवाब में बुकिंग दिनांक से रखरखाव शुल्क भी लागू होने का उल्लेख किया है। किन्तु सामान्यतः किसी भी सौदे में रखरखाव शुल्क आधिपत्य की दिनांक से देय होता है, इसलिये निरस्तीकरण हो जाने के कारण भुगतान की गई राशि में रखरखाव शुल्क की कटौती किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि रुपये 6,37,000/- में रुपये 95,550/- (15 प्रतिशत) तथा अनावेदक द्वारा अपने जवाब में उल्लेखित टैक्स की राशि रुपये 25,980/- अर्थात् कुल 1,21,530/- की कटौती उपरांत रुपये 5,15,470/- वापस प्राप्त करने का हकदार है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 5,15,470/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष