



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01839

— समक्ष —

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

- (1) श्री प्रकाश सोनी, पिता—श्री लेखराम सोनी,
- (2) श्री विकास सोनी, पिता—श्री लेखराम सोनी,
निवासी—कुदुदण्ड, तहसील व जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

श्री पवन कुमार अग्रवाल, पिता—स्व. श्री राय साहब बनवारीलाल अग्रवाल,
निवासी—नया सरकण्डा,
मेन रोड सरकण्डा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री ओम कुकरेजा, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अंकित पाण्डेय, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कृष्णा विहार कॉलोनी”, बिरकोना, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—23 / 06 / 2023)

आवेदकगण श्री प्रकाश सोनी एवं श्री विकास सोनी, निवासी—कुदुदण्ड, तहसील व जिला—बिलासपुर (छ.ग.) 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।

संक्षेप में आवेदकगण का प्रकरण इस प्रकार है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट “कृष्णा विहार कॉलोनी” विकसित किया गया है, जिसमें अनावेदक द्वारा आवेदकगण से संपर्क किये जाने पर भूमि खसरा नंबर—1271 एवं खसरा नंबर—1270, ग्राम—बिरकोना, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) स्थित प्लॉट—सी—19 (एच. आई.जी.) लागत रुपये 13,50,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 02.12.2014 को अनुबंध हस्ताक्षर किया गया। आवेदकगण द्वारा रुपये 10 लाख का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा अनुबंध दिनांक 02.12.2014 के समय वचन दिया गया कि समस्त विकास कार्य करते हुए तीन वर्ष के भीतर आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान किया जायेगा। तीन वर्ष के व्यतीत होने के उपरांत वर्ष 2017 में आवेदकगण द्वारा अनावेदक से संपर्क किये जाने पर तथा 02 वर्ष की

समयावधि दिये जाने के उपरांत भी अनावेदक के सम्मानित नागरिक होने के कारण पुनः जनवरी, 2020 में आवेदकगण द्वारा संपर्क किया गया, जिस पर अनावेदक द्वारा मौखिक रूप से विक्रय-विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य देने हेतु अप्रैल, 2020 तक का समय दिया गया एवं रोड, लाईट, गॉर्डन, जल आपूर्ति का विकास कार्य करने का वचन दिया गया। आवेदकगण कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण अनावेदक से संपर्क नहीं कर पाये एवं पुनः फरवरी, 2021 में आवेदकगण से संपर्क किया, जिस पर अनावेदक द्वारा स्थगन आदेश का हवाला दिया गया और कहा गया कि जैसे ही स्थल पर से स्थगन आदेश हट जायेगा, अनावेदक द्वारा विक्रय-विलेख का पंजीयन करवाते हुए आधिपत्य प्रदान कर दिया जायेगा। अगस्त, 2022 में आवेदकगण को जानकारी प्राप्त हुई कि प्रोजेक्ट की कॉलोनी में कुछ भूखण्डों का कुछ लोगों को विक्रय करते हुये विक्रय-विलेख निष्पादित किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान किया गया है, जिस पर आवेदकगण द्वारा दिनांक 09.09.2022 को अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया है। इसके उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदकगण द्वारा भूखण्ड की लागत राशि रुपये 13,50,000/- के विरुद्ध रुपये 10 लाख का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक, भूखण्ड को विकसित करते हुए आधिपत्य सौंपने हेतु दायित्वाधीन है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को प्लॉट नंबर सी-19 (एच.आई.जी.) का विक्रय-विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्देश जारी करें तथा तीन वर्ष से अधिक अवधि में आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण अनावेदक द्वारा आवेदकगण को ब्याज राशि का भुगतान किया जाये।

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 प्रारंभिक आपत्ति में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक द्वारा शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है, जिसे विचारण करते हुये दिनांक 09.01.2023 को प्राधिकरण द्वारा निरस्त किया गया तथा प्रकरण गुण-दोष पर निर्णय किये जाने हेतु विचारार्थ लिया गया। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब दावा में आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया। आवेदकगण द्वारा अनुबंध पत्र की शर्तों का उल्लंघन करते हुये निष्पादित अनुबंध पत्र के अनुपालन में किसी भी प्रकार की रूचि नहीं दिखाई गई। तब अनावेदक के द्वारा दिनांक 19.09.2015 को आवेदकगण को सूचना पत्र जारी किया गया, जिसमें उक्त अनुबंध पत्र के अनुसार 07 दिवस के भीतर निष्पादन कराने की उक्त सूचना पत्र प्राप्ति के उपरांत भी आवेदकगण द्वारा

निष्पादन हेतु संपर्क निष्पादन नहीं किया और अनुबंध दिनांक से 07 वर्ष 11 माह 11 दिन के उपरांत यह भ्रामक तथ्य प्रस्तुत किया गया है। यह अनुबंध दिनांक 02.12.2014 को निष्पादित किया गया था, जबकि रेरा अधिनियम 1 मई, 2016 से प्रवर्तनीय है। अतः प्राधिकरण के समक्ष लाभ लेने की पात्रता आवेदकगण नहीं रखते हैं। आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध नहीं है, न ही अनावेदक परिभाषा अनुसार संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता की परिभाषा में आता है। संविदा दिनांक 02.12.2014, एक मकान मालिक/भूस्वामी और क्रेता के मध्य निष्पादित है, जो कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के परिधि में नहीं है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के सूचना के उपरांत भी अनुबंध पत्र की शर्तों अनुसार संपत्ति का विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं कराया गया। अतः आवेदन पत्र कालातित एवं परिसीमा वर्जित होने के कारण पोषणीय नहीं है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदक द्वारा यह आपत्ति ली गई है कि प्रस्तुत अनुबंध दिनांक 02.12.2014 का है। जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 दिनांक 01.05.2016 से प्रभावशील हुआ। अतः यह रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत विचारण योग्य नहीं है। अनुबंध का अवलोकन किया गया। अनुबंध के कैफियत में स्पष्ट है कि "खसरा नंबर-1270 एवं खसरा नं.-1271 का टुकड़ा का स्वीकृत नक्शा "कृष्णा विहार कॉलोनी" प्लॉट नंबर सी-19 (एच. आई. जी.) रकबा 3000 वर्गफीट की भूमि का अनावेदक विक्रेता है। उक्त भूमि के एवज में क्रेता आवेदकगण से रूपये 13,50,000/- में से अनावेदक द्वारा रूपये 10 लाख प्राप्त किया गया है व भौतिक कब्जा दे दिया गया है। क्रेता पक्ष भूमि का विक्रय पत्र अपने पक्ष में अथवा जिसके भी नाम पर निष्पादित कराने के वक्त देगा, उस वक्त पक्ष क्रमांक-01 बिना हिल-हवाला के उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित होकर विक्रय पत्र निष्पादित करेगा।" उक्त अनुबंध पत्र में "आवासीय नक्शे भूखण्ड का टुकड़ा 3000 वर्गफीट प्लॉट क्रमांक-सी-19 (एच. आई. जी.) का उल्लेख है," स्पष्ट है कि यह अनुबंध कॉलोनी निर्माण के लिये भूखण्ड के क्रय विक्रय के संदर्भ में है।

अनुबंध में नक्शा स्वीकृत होने का भी उल्लेख है। अतः यह रियल एस्टेट से संबंधित होना अभिनिश्चित होता है। चूँकि अनुबंध पत्र में विक्रय पत्र निष्पादित होने के लिये यह अनुबंध होना उल्लेखित है तथा अभी तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हुआ है। अस्तु वाद कारण जीवित होने (Cause of action) निरंतर एवं सतत् बने रहने के कारण ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है। अतः अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है कि अनुबंध दिनांक 02.12.2014 का है, व रेरा अधिनियम दिनांक 01.05.2016 से प्रवर्तनीय हुआ, इसलिये आवेदन पत्र विचारण योग्य नहीं है। अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदन अनुबंध के 07 वर्ष 11 माह 11 दिन पश्चात् किया गया। अतः काल सीमा बाधित है। चूँकि वाद कारण जीवित है। विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है। अनुबंध पत्र में विक्रय विलेख की कोई समय सीमा नहीं दी गई है। अतः वाद कारण निरंतर बने रहने एवं जीवित होने के कारण प्रस्तुत शिकायत काल सीमा बाह्य नहीं माना जा सकता एवं विचारण योग्य है।

अधिनियम की धारा-2(zk)(ii) के अनुसार “ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भूखण्ड पर असंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना चाहे उन पर संरचना है या नहीं में सभी या कुछ भूखण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन लिए विकास करता है।” अधिनियम की धारा-2(d) के अनुसार किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा यथास्थिति कोई भूखंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है, जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। परन्तु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है, जिसे यथास्थिति ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराये पर दिया गया है।” आवेदकगण व अनावेदक उपरोक्त प्रावधानों अंतर्गत क्रमशः आबंटिती व प्रमोटर की श्रेणी में आते हैं। अतः आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न यह विवाद भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन में स्वतः कहा गया है कि उसके द्वारा विकास कार्य वर्ष 2017 तक अपेक्षित था। तदुपरांत उनके द्वारा 02 वर्ष का समय दिया गया। तदुपरांत आवेदक द्वारा 01 वर्ष का पुनः अनावेदक को समय दिया गया, एवं आवेदकगण का स्वयं का कथन है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के चलते उसके द्वारा फरवरी, 2021 तक अनावेदक से संपर्क स्थापित नहीं किया जा सका। अगस्त, 2022 में आवेदकगण किसी कार्यवाही हेतु तत्पर हुआ। जबकि अनावेदक द्वारा कतिपय व्यक्ति को कतिपय भूखण्ड का विक्रय किया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि वर्ष 2014 से वर्ष 2022 तक स्वयं

आवेदकगण की जागरूकता के अभाव में अथवा यह माना जायेगा कि उनकी मौन सहमति के आधार पर समय आवेदकगण द्वारा अनावेदक को दिया गया त्रस्तु आवेदकगण इस कालावधि के लिये किसी अनुतोष की पात्रता नहीं रखते हैं। आवेदकगण द्वारा दिनांक 09.09.2022 को कानूनी नोटिस दिया गया। उक्त नोटिस के जवाब में अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि उनके द्वारा दिनांक 19.09.2015 को ही दिनांक 30.09.2015 के पूर्व विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किये जाने की स्थिति में ब्याना राशि डूबने का सूचना पत्र आवेदकगण को दिया गया था, इसलिये अनुबंध पत्र दिनांक 02.12.2014 को निरस्त कर दिया जाएगा एवं रूपये 10 लाख राशि को डूबा माना जाएगा। आवेदकगण के अनुसार यह पत्र उनको कभी भी प्राप्त नहीं हुआ। प्राधिकरण के समक्ष सूचना पत्र पठनीय है, किंतु भारतीय डाक के लिये जो यह नोटिस आवेदकगण को दिया जाना बताया जा रहा है। वह पठनीय नहीं है। अनुबंध पत्र में ऐसी कोई शर्त भी उल्लेखित नहीं है, न ही अनुबंध पत्र को अनावेदक द्वारा निरस्त किया गया है। अनुबंध में बिना उल्लेख के अथवा अनुबंध में ही पश्चात्वर्ती कोई एकतरफा मनमाना शर्त अधिरोपित नहीं किया जा सकता, जो व्यवहार्यतः स्वीकार योग्य न हो, इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय भी सुस्पष्ट न्याय दृष्टांत है। अतः रूपये 10,00,000/- डूब जाने की सूचना (यद्यपि ऐसी कोई सूचना आवेदकगण को प्राप्त होना प्रमाणित नहीं होता है) प्रकरण में स्वीकार योग्य नहीं है। अतः यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि विक्रय-विलेख निष्पादित करने में आवेदक द्वारा चूक की गई हो। अनुबंध के अनुसार तथा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार चूँकि भूखण्ड की लागत रूपये 13,50,000/- में से रूपये 10 लाख महत्तम अनुपात में आवेदकगण से अनावेदक द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। अतः आवेदकगण विक्रय-विलेख निष्पादन के अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखते हैं। साथ ही आवेदकगण भुगतान की गई राशि पर अधिनियम की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 अनुसार सितम्बर, 2022 से जून, 2023 तक निर्धारित ब्याज दर के अनुरूप ब्याज राशि प्राप्त करने की भी पात्रता रखते हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदकगण, भूखण्ड की शेष राशि रूपये 3,50,000/- में से भुगतान की गई राशि रूपये 10 लाख पर सितम्बर, 2022 से लेकर जून, 2023 तक अर्थात् 10 माह के ब्याज की राशि भारतीय स्टेट बैंक के ऋण के उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.50% + 2% = 10.50% जो कि रूपये 87,500/- घटाकर अर्थात् रूपये 2,62,500/- अनावेदक को भुगतान करे।

2. अनावेदक, दो माह के भीतर किन्तु आवेदकगण से शेष राशि प्राप्त होते ही तत्काल खसरा नंबर-1270 एवं खसरा नं.-1271 में से भूखण्ड सी-19, 3000 वर्गफीट के टुकड़े का विक्रय-विलेख आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित करते हुये, आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष