



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02006

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री दीपेश कुंदनानी, पिता—श्री किशोर कुंदनानी,
निवासी—मकान नं.—ई—41,
समता कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) आर.एस. ड्रीमलैण्ड प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर
- (2) श्री खुशीराम कुंदनानी, (डायरेक्टर)
- (3) श्री तोपचंद वर्मा (डायरेक्टर)
निवासी—इम्प्रेशिया एलाईट ई—2, बिल्डिंग नंबर—672, 673,
सेक्टर—8ए के पास, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सौरभ चौधरी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“इम्प्रेशिया एलाईट (ई—2)”, देवपुरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनांक—28 / 02 / 2024)

आवेदक श्री दीपेश कुंदनानी, पिता—श्री किशोर कुंदनानी, निवासी—मकान नं.—ई—41, समता कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है, जो सन्निर्माण व्यवसाय में लगी है तथा अनावेदक क्रमांक—2 एवं 3 उक्त कंपनी के डायरेक्टर हैं, जो अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा किये गये प्रत्येक अनुबंध, व्यापारिक सम्बन्ध तथा सभी प्रकार के सव्यवहारों के लिए पूर्णतः उत्तरदायी हैं। उसके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “इम्प्रेशिया एलाईट (ई—2)”, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.) में ब्लॉक—बी के प्रथम तल पर स्थित प्लैट क्रमांक—108,

क्षेत्रफल 1015 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 1,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 08.03.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 30 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक द्वारा केनरा बैंक, रायपुर से होम लोन के लिये आवेदन प्रस्तुत किया तथा आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 08.03.2015 को त्रिपक्षीय समझौता निष्पादित किया गया। उक्त होम लोन की राशि को अनावेदकगण के खाते में रूपये 14,51,150/- को दो किश्तों में अर्थात् दिनांक 10.04.2015 को रूपये 11,28,150/- तथा दिनांक 17.07.2015 को रूपये 3,23,000/- का भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा 30 माह की समयवधि समाप्त होने उपरांत भी प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं किया गया है और न ही पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक गण को रजिस्ट्री कराने हेतु अनेकों बार संपर्क करने पश्चात् भी अनावेदक द्वारा लगभग दो-ढाई माह तक टाल-मटोल किया जाता रहा। अनावेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध के शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन नहीं किया गया है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय समझौते के कारण आवेदक को कई परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक नियमित रूप से होम लोन के किश्तों का भुगतान किया जा रहा है। बैंक द्वारा बार-बार अनावेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक क्रमांक-2 तथा आवेदक के मध्य निष्पादित होने वाले पंजीकृत विक्रय विलेख के लिये कह रहा है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया जा रहा है और पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में विलंब किया जा रहा है। परिणामस्वरूप आवेदक को बैंक द्वारा डिफाल्टर घोषित करने की चेतावनी दी गई है और बैंक की अभिरक्षा में पंजीकृत विक्रय विलेख की मूल प्रति जमा नहीं करने पर विधिक कार्यवाही की जावेगी। बैंक द्वारा आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय अनुबंध का पालन नहीं करने पर आवेदक पर रूपये 96,128/- की शास्ति अधिरोपित की गई है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा पालन नहीं किये जाने के कारण आवेदक बड़ी कमजोर स्थिति में है। आवेदक तथा केनरा बैंक के संबद्ध प्राधिकारियों द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये अनावेदक क्रमांक-2 से संपर्क किया है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उल्लेखित फ्लैट का आधिपत्य को सौंपने के लिये संपर्क किया है, जिससे आगे की कार्यवाही करने में विचार किया जा सके, परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 अनभिज्ञ है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विधि का गंभीर उल्लंघन किया गया है, जिसके लिये विधि न्यायालय के समक्ष अनावेदक क्रमांक-2 को अभियोजित किया जा सकता है और कार्य विधि के आज्ञापक उपबंधों के अधीन दण्डनीय है। अतः आवेदक द्वारा

प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा बैंक, आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-2 मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय समझौते का पालन नहीं किये जाने के कारण बैंक द्वारा अधिरोपित शास्ति रूपये 96,128/- को आवेदक को वापस किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष संपूर्ण तथ्यों को नहीं लाया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को अग्रिम राशि के रूप में रूपये 1,00,000/- का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 08.03.2015 निष्पादित करते समय कभी कोई अग्रिम राशि का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में सभी तथ्यों को जान-बूझकर छिपाया गया है। आवेदक का पिता अनावेदक क्रमांक-1 के कंपनी में डायरेक्टर की हैसियत रखता है। आवेदक के पिता श्री किशोर कुंदनानी ही है, जो अनावेदकगण से छल करने के विद्वेषपूर्ण आशय से कंपनी की डायरेक्टर की हैसियत से आवेदक के नाम से उक्त फ्लैट को क्रय किया है। आवेदक के पिता तत्कालीन डायरेक्टर श्री किशोर कुंदनानी दिनांक 13.04.2015 को रूपये 10,00,000/- तथा दिनांक 20.07.2015 को रूपये 3,15,000/- वापस प्राप्त कर लिया गया है। आवेदक ने भी अनावेदकगण की ओर से अपने खाता में रूपये 10,45,000/- प्राप्त किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक पर निःस्वार्थ रूप से भरोसा करते हुये श्री किशोर कुंदनानी अनावेदक क्रमांक-2 के सगे बड़े भाई द्वारा निर्दिष्ट किया जा रहा है। वह निकट संबंधी से छल कारित करने में तथा अनावेदकगण की कंपनी से एक या दूसरे से धन प्राप्त करने में सम्मिलित है। आवेदक द्वारा बैंक ऋण अपने नाम में तथा खाते में प्राप्त किया है, बहाना करते हुये ऋण फ्लैट के लिये है। वह व्यक्तिगत रूप से अपने पिता श्री किशोर कुंदनानी से प्रभावित है तथा ऋण राशि निजी रूप से उसके द्वारा निकाला गया और उपयोग की गई है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक का निपेक्षित राशि पूरी तर आवेदक और उसके पिता को वापस कर दिया गया है। अनावेदकगण कर्मठतापूर्वक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि आवेदक को वापस करके अपने वित्तीय दायित्वों को पूर्ण कर चुका है। राशि वापसी के प्रकाश में दोनों पक्षकारों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये विक्रय अनुबंध कचित रूप से निरस्त हो चुका है। निरस्तीकरण आपसी सहमति से किया गया है। अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय

प्रतिफल राशि आवेदक तथा उसके पिता श्री किशोर कुंदनानी को वापस कर दिया गया है तथा प्रस्तावित आपसी निस्तारण या निरस्तीकरण अनुबंध विलेख निष्पादित करने का प्रयत्न किया है। तथापि सहमत होना अभिव्यक्त करने के पश्चात् आवेदक का मन बदल गया और उसने गलत तरीके से प्रश्नाधीन फ्लैट में बने रहने तथा आधिपत्य करने का चुनाव किया। आवेदक माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत करने में लगा है। अनावेदकगण गलत करने का प्रभावी रूप से इंकार करता है और आवेदक मिथ्या रूप से इस प्रकारण में अनावेदकगण को फंसा रहा है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदक का कथन अतार्किक एवं अन्यायोचित है। आवेदक लगभग 7-8 वर्षों के बीत जाने के पश्चात् इस न्यायालय में आया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध आवेदन को प्रस्तुत करने में भारी विलंब को न्यायसंगत बताने में असफल रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से वर्ष 2015 एवं 2018 के मध्य विक्रय प्रतिफल राशि प्राप्त कर चुका है, जिसे उन्होंने अपने आवेदन में विद्वेषपूर्ण आशय से प्रकट नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को विक्रय प्रतिफल की राशि वापस करने के पश्चात् उक्त फ्लैट के आंतरिक कार्यों को स्वयं के धन से रुपये 20,00,000/- तक व्यय किया गया है। आवेदक का प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करना तथा अवैध रूप से धारण करने का निर्णय रियल एस्टेट संव्यवहारों का प्रसारित करने वाले विधिक ढांचा का स्पष्ट उल्लंघन है। विक्रय अनुबंध के निरस्तीकरण तथा विक्रय प्रतिफल की राशि को वापस कर देने पर, अनावेदकगण आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये बाध्य नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदकगण बनावटी तथ्यों तथा आधारहीन अभिकथनों पर उक्त लिखित कथन प्रस्तुत किया है और भारी लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक-2 आवेदक का चाचा है तथा अनावेदक क्रमांक-2 के साथ उनके मध्य फर्म अर्थात् आर.एस. फाइनेन्स तथा आर.एस. आटोमोबाईल्स, दो पाहिया वाहनों के विक्रय, खरीदी एवं फाइनेन्स में लगी है, के प्रबंध में कार्य किया जाता है। श्री किशोर कुंदनानी कंपनी से सेवानिवृत्त हो चुके हैं और कोई पद धारण नहीं किये हैं, जिसके लिये कंपनी के रजिस्ट्रार के समक्ष सेवानिवृत्त की उचित प्रक्रिया की गई है। अनावेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 08.03.2015 को निरस्त करने के संबंध में कोई सिविल वाद प्रस्तुत नहीं किया गया है। विक्रय अनुबंध दिनांक 08.03.2015 के निरस्तीकरण की स्थिति में बैंक को सूचित किये जाने की आवश्यकता है और बैंक निरस्तीकरण विलेख का आज्ञापक पक्षकार है। अनावेदक क्रमांक-2 रुपये 7,80,000/- की राशि आवेदक के खाते में दिनांक 09.02.2016 को अंतरित कर दिया है, जिसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-2 धन की राशि को

आवेदक से दिनांक 10.02.2016 को आर.एस. फाइनेन्स के खाते में प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 आर.एस. आटोमोबाइल्स तथा आर.एस. फाइनेन्स का एक मात्र स्वामी है, जो नई एवं सेकण्ड हैंड दो पाहिया वाहनों का विक्रय, खरीदी एवं फाइनेन्स के व्यवसाय किया जाता है। उक्त व्यवसाय में अनावेदक क्रमांक-2 के साथ आवेदक एवं एक अन्य श्री उमेश श्रेष्ठ द्वारा चलाया जाता है। आवेदक के खाते में अंतरित धन कई रूपों में अनावेदक क्रमांक-2 के अन्य खातों में वापस प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में श्री किशोर कुंदनानी ने कंपनी के खाता से धन आहरित किया गया है। परन्तु किसी दस्तावेज द्वारा साबित करने में असफल रहे हैं। अनावेदकगण एक्सल सीट प्रस्तुत किये है, जिस पर विश्वास नहीं किया जा सकता है। क्योंकि यह कम्प्यूटर से पैदा की गई लेजर है, जिसे अनावेदकगण द्वारा बनाया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 की कंपनी से श्री किशोर कुंदनानी के सेवानिवृत्त के पूर्व नगद आहरण की दशा में सभी डायरेक्टरों का हस्ताक्षर अनिवार्य है। उस स्थिति में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत लेजर जाली तथा कूटरचित है, इसलिये अभिलेख में नहीं लिया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक-2 को इस तथ्य की पूरी तरह अवगत है कि विक्रय विलेख निष्पादित किया जाता है तथा आवेदक द्वारा प्राप्त किये गये होम लोन के प्रतिफल में बैंक में जमा नहीं किया जाता है, तो आवेदक पर भारी शास्तियाँ अधिरोपित की जावेगी। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विद्वेषपूर्वक विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किया गया, जिस कारण से आवेदक को शास्तियाँ देनी पड़ी तथा भारी नुकसान उठाना पड़ा है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा अनावेदकगण पर भारी शास्ति अधिरोपित किये जाने तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन करने एवं तर्क के परिशीलन करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

(i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?

(ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?

(iii) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक एक संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट "इम्प्रेशिया ईलाइट (ई-2)" विकसित किया गया है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में उभय पक्ष के मध्य दिनांक 02.02.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ है। अतः आवेदक उक्त प्रोजेक्ट का आबंटिती है, अनुबंध अनुसार आवेदक को अनुबंध अधीन फ्लैट नंबर-108 का आधिपत्य

प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके कारण आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन आधिपत्य प्राप्त करने प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

आवेदन अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है तथा ऑनगोईंग है। आवेदक आबंटिती है, अनावेदक प्रमोटर है, आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा प्रोजेक्ट में आधिपत्य संबंधी विवाद है, अस्तु अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 02.02.2015 को अनुबंध का निष्पादन हुआ था आवेदक के आवेदन अनुसार अप्रैल 2014 से 30 माह के भीतर आवेदक को प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य प्राप्त हो जाना था, अर्थात् अक्टूबर 2016 तक आवेदक को आधिपत्य प्राप्त हो जाना था। आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के पश्चात् आवेदक द्वारा अक्टूबर 2023 में अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जो कि अनुबंध दिनांक से जो कि 07 वर्ष 10 माह पश्चात् परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अधिनियम के प्रभावशील होने के पश्चात् तथा प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन 23 जुलाई 2018 से 05 वर्ष 03 माह पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया गया है, विलंब के संबंध में युक्तियुक्त एवं ग्राह्य योग्य कारण आवेदक द्वारा नहीं बताया गया है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क में यह आपत्ति की विलंब से प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य नहीं है, ग्राह्य योग्य है। अतः आवेदन भारतीय कालसीमा अधिनियम-1963 के अंतर्गत साधारण समयसीमा 03 वर्ष से अधिक होने के कारण प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आवेदन विचारण योग्य नहीं है, अतः निरस्त किया जाता है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** चूँकि प्राधिकरण द्वारा आवेदन को कालसीमा बाह्य मानकर निरस्त किया गया है, अतः इस बिंदु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य होने के कारण निरस्त किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष