



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02008

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

तिरूपति ट्रेड विंग प्रा.लि., द्वारा—श्री राजेन्द्र तिवारी,
कार्यालय—निवासी—बी—5, सेक्टर—5,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (2) श्री संजय बघेल,
- (3) श्री शैलेश वर्मा,
- (4) श्रीमती वीरा वर्मा,
कार्यालय —पार्थिवी पेसेफिक, एक्सिस बैंक के समीप,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्रीमती कंचन सचदेव,
निवासी—रमन मंदिर वार्ड,
फाफाडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

आदेश

(दिनांक—22 / 05 / 2024)

आवेदक तिरूपति ट्रेड विंग प्रा.लि., द्वारा—श्री राजेन्द्र तिवारी, कार्यालय— निवासी—बी—5, सेक्टर—5, देवेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के 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।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक क्रमांक-5 के मध्य प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" के निर्माण एवं विकास के लिये अनुबंध निष्पादित किया गया तथा दिनांक 27.04.2010 को पंजीकृत कराया गया। प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन नंबर-PCGRERA190618000233 है। अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर द्वारा आवेदक कंपनी के डायरेक्टर श्री राजेन्द्र तिवारी को प्रलोभन दिया गया कि प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" में कई सुविधाएँ हैं तथा उक्त प्रोजेक्ट बाउंड्रीवाल तथा पर्याप्त सुरक्षा रखते हुये रहवासियों की सुरक्षा को सुनिश्चित किया जायेगा। अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर द्वारा आवेदक को प्रोजेक्ट का ब्रोशर प्रदान किया गया, जिसमें बहुत सी सुविधाओं को प्रदान किये जाने का वर्णन था। माननीय प्राधिकरण के सहज संदर्भ के लिये प्रोजेक्ट में सुविधाओं की श्रंखला अनावेदकगण द्वारा प्रलोभित किया गया- मॉड्यूलर किचन ग्रेनाइट टॉप के साथ, पाईट कूकिंग गैस कनेक्शन, सामान्य क्षेत्र के लिये पॉवर बैकअप, आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, वर्ल्ड क्लास इंपोर्टेड विट्रीफाईड टाइल्स, बुडेन डोर एवं पूरी तरह ग्लेज्ड पॉवर कोटेड एल्युमिनियम विन्डो, समस्त टायलेटों में गीजर एवं एगजास्ट पाईट, ढकी हुई कॉपर वायरिंग, ब्रान्डेड मॉड्यूलर स्विचेज, चेजिग कमरों सहित टायलेट्स, किचन में चिमनी एवं एगजास्ट पाईट्स, उच्च तकनीक युक्त सुरक्षा प्रणाली, निजी बंगलों में इन्टरकॉम सुविधा, 24 घंटे जल आपूर्ति, बच्चों के खेल मैदान सहित लैण्डस्केप पर आधारित उद्यान, प्रत्येक कमरों में फॉल्स सीलिंग, ढकी नालियाँ, अंडरग्राउण्ड विद्युत केबलिंग, कोई ओवरहेड वायर नहीं। अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर द्वारा वचन दिया गया कि आवेदक द्वारा क्रय किये जाने वाले प्रस्तावित मकान विक्रय अनुबंध के निष्पादित दिनांक से दो वर्ष के भीतर पूरी तरह निर्माण कर दिया जायेगा। अनावेदक क्रमांक-1 के उपलक्षित आश्वासनों पर भरोसा करके आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" में डीलक्स डूप्लेक्स मकान क्रमांक-डी.डी.-67, सुपर बिल्टअप एरिया 1128 वर्गमीटर को क्रय करने के लिये दिनांक 12.03.2012 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। उक्त मकान के लिये कुल कीमत रूपये 31,42,000/- है, जिसमें रूपये 30,000/- एल.पी. मीटर कनेक्शन चार्ज, रूपये 1,00,000/- क्लब सदस्यता शुल्क, रूपये 45,000/- विद्युत मीटर कनेक्शन शुल्क तथा रूपये 35,000/- पांच वर्षों के लिये रखरखाव शुल्क सम्मिलित है। इसके पश्चात् दिनांक 23.03.2012 को आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-01 व 02 के मध्य विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा विक्रय-विलेख के निष्पादन के समय रूपये 6,25,000/- का भुगतान किया गया, जिसमें स्टाम्प ड्यूटी, पंजीयन शुल्क तथा अधिवक्ता शुल्क सम्मिलित है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 23.03.2012 तक अनावेदक

क्रमांक-1 को किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आज दिनांक तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और न ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा गया है। आवेदक अपने डायरेक्टर तथा अधिकारियों द्वारा लगातार मूल संदेश, वाट्सअप संदेश अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर तथा अधिकारियों को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण करने तथा उसका आधिपत्य सौंपने हेतु प्रेषित किया गया, परन्तु वह सब व्यर्थ रहा। आवेदक कंपनी के डायरेक्टर एवं अधिकारीगण द्वारा अनावेदकगण के कार्यालय एवं निवास में निजी रूप से मिलने का प्रयास किया गया, परन्तु कोई सकारात्मक परिणाम नहीं निकला। अनावेदकगण द्वारा एक-दूसरे बहाने बनाकर अपने दायित्व से भागने का प्रयास किया गया तथा दायित्वों को पूरा करने में विलंब किया जाता रहा है। आवेदक द्वारा अंतिम रूप में अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 06.10.2022 को अनावेदकगण को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त नोटिस को कोई जवाब नहीं दिया गया। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-01 से 05 को निर्देशित किया जाये कि विक्रय अनुबंध एवं विक्रय-विलेख में वांछित अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करें तथा आदेश दिनांक से एक माह के भीतर आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करें। अनावेदक क्रमांक-01 से 05 को निर्देशित किया जाये कि भुगतान की गई राशि रूपये 31,42,000/- पर 10.05 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वसूली दिनांक 23.03.2012 से ब्याज का भुगतान करें। आवेदक द्वारा क्षतिपूर्ति राशि पर ब्याज दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा 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 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 लेख किया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-04 की उप कंडिका-03 एवं 04 के कथनों में यह तथ्य स्पष्ट किया जाता है कि अनुबंध दिनांक 12.03.2012 में उल्लेखित प्रश्नाधीन मकान की कीमत रूपये 31,42,000/- को आवेदक द्वारा अनावेदक संस्थान को कभी भी भुगतान नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन मकान वर्तमान कीमत मय ब्याज कुल रूपये 60,04,668.69/- होती है, जो कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण को भुगतान नहीं की गई है। राशि भुगतान नहीं किये जाने की परिस्थिति में आवेदक किसी भी प्रकार के अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक का संपूर्ण वाद मिथ्या स्वयं ही प्रमाणित होता है। क्योंकि आवेदक द्वारा

कथित राशि प्रदान किये जाने के संबंध में कोई रसीद संलग्न नहीं की गई है। आवेदक लगभग 10 वर्ष पश्चात् आधारहीन मिथ्या दावा कर रहा है। आवेदन पत्र की कंडिका-06 एवं 07 के कथन असत्य भ्रामक एवं झूठे आधारों पर लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। आवेदन पत्र की कंडिका-08 के कथन असत्य भ्रामक और झूठे आधारों पर लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि एनेक्सर-सी-05 में संलग्न दस्तावेज सारगर्भित नहीं है और न ही आवेदक द्वारा संपत्ति के संबंध में कोई राशि देने का कथन प्रमाणित नहीं होता है। आवेदन पत्र की कंडिका-09 एवं 10 के कथन असत्य भ्रामक और झूठे आधारों पर लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक संस्थान को किसी प्रकार की कोई विधिक सूचना पत्र की प्राप्ति नहीं हुई है। उक्त संपत्ति का विक्रय अनुबंध दिनांक 12.03.2012 को किया गया है। जबकि कथित विधिक सूचना पत्र दिनांक 06.10.2022 को अर्थात् 10 वर्ष के विलंब के उपरांत प्रेषित की गई, जो कि आवेदक की सुसुप्तता को प्रमाणित करती है। आवेदन पत्र की कंडिका ग्राउंड की उप कंडिका (ए) में वर्णित कथन असत्य भ्रामक और झूठे आधारों पर लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार की कोई भी अनियमितता नहीं की गई है। जबकि आवेदक द्वारा झूठे एवं भ्रामक तथ्यों के आधार पर लगभग 10 वर्षों के विलंब से प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र की अनुतोष की उपकंडिका-A,B,C,D,E,F,G में मांगे गए अनुतोष आवेदक, अनावेदक संस्थान से प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक संस्थान को उक्त संपत्ति के संबंध में किसी प्रकार का कोई भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया गया, जिससे उपरोक्त वर्णित कंडिका में लेखबद्ध कथन प्रमाणित ही नहीं होता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने तथा आवेदक से प्रश्नाधीन मकान का कुल कीमत पर ब्याज राशि रूपये 60,04,688.69/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के अवलोकन अध्ययन एवं उभय पक्ष के मध्य उपस्थित अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क का परिशीलन उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
 5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक की आपत्ति यह है, कि उसे प्रश्नगत भू-संपदा के लिये कोई भी भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है, एवं आवेदक का संपूर्ण वाद मिथ्या है।

आवेदक द्वारा सी.पी.सी. आदेश-07, नियम-14 के अधीन आवेदन प्रस्तुत कर दस्तावेज प्रस्तुत किया गया, जिसमें उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ है और इसमें दिनांक 18.11.2012 तक 25,71,000/- रुपये भुगतान किया गया अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि कूट रचित फर्जी दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, आवेदक का कथन है, कि आवेदक द्वारा पूर्व में ही कथन किया गया है कि उभय पक्ष के मध्य रहे सौहार्दपूर्ण संबंध के कारण मौखिक अनुबंध के तहत आवेदक द्वारा किशतों में अनावेदकगण को दिनांक 25,71,000/- रुपये, दिनांक 18.11.2012 तक भुगतान किया गया, चूँकि वित्तीय वर्ष समाप्ति पर था, इसलिये दिनांक 12.03.2012 को उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादित किया गया। पूर्ण गणना दो फोटोकॉपी में की गई, जिसे बाद में भरा जाकर मूल प्रति में लागत भरी गई, जिसकी फोटोकॉपी नहीं कराई जा सकती, आवेदक द्वारा अनावेदकगण से अनुरोध किया गया, कि शेष लागत राशि 5,71,000/- रुपये वित्तीय वर्ष के अंत में भुगतान किया जाएगा, जिसे आवेदक द्वारा दिनांक 23.03.2012 को भुगतान कर दिया गया, चूँकि संपूर्ण लागत राशि का भुगतान कर दिया गया था, अतः रजिस्ट्रीकृत विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया। आवेदक (परिवादी) द्वारा अनुबंध की छायाप्रति, जिसमें भुगतान राशि का कॉलम निरंक है, प्रस्तुत किया गया। गणना के पश्चात् यह पाये जाने पर कि अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण लागत राशि 25,71,000/- रुपये अनावेदकगण द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदकगण द्वारा अनुबंध की दूसरी प्रति में लागत राशि भर दी गई है। उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित मूल अनुबंध के स्थान पर लिपिकीय त्रुटिवश अनुबंध की वह प्रति जिसमें लागत राशि अपूर्ण भरी गई है, प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर दी गई। इस आवेदन के साथ उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित मूल अनुबंध प्रस्तुत किया जा रहा है, जो कि प्रकरण के निराकरण के लिये अत्यावश्यक है, क्योंकि यह मूल प्रश्न आवेदक के लागत राशि को अनावेदकगण द्वारा प्राप्त किया जा चुका है, को प्रदर्शित करता है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि आधारहीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है एवं प्रस्तुत परिवाद में आवेदन के साथ विक्रय अनुबंध का दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जा चुका है, चूँकि शिकायतकर्ता द्वारा प्रश्नाधीन भूखंड की संपूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है, अतः तथ्यों को प्रमाणित करने में असफल रहने पर कूटरचित फर्जी दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने पर दुष्प्रयास किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा कंडिकावार अंतरिम आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया, यह भी कथन किया गया, कि पूर्व अधिवक्ता द्वारा सत्यापित प्रति प्रमाणित करते हुए अनुबंध की प्रति इंडेक्स परिशिष्ट सी-3 के पेज क्रमांक-36 से कंडिका-47 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया, उक्त दस्तावेज

एवं वर्तमान में प्रस्तुत किये जा रहे दस्तावेज अंतर्गत आदेश-07 नियम-14 सी.पी. सी. दस्तावेजों में भिन्नता है, यह भिन्नता स्पष्ट रूप से कूटरचित दस्तावेज होने का प्रमाण प्रस्तुत करता है, जबकि दस्तावेज पृष्ठ क्रमांक-36 से 37 अनावेदकगण द्वारा हस्ताक्षर किया गया है। विक्रय अनुबंध की मूल प्रति शिकायतकर्ता के पास थी, जिस पर शिकायतकर्ता के द्वारा छल कपट के उद्देश्य से कूटरचना करते हुए 25,71,000/- रुपये एवं शब्दों में लेख्य किया गया है जो कि कूट-रचना छलकपट एवं धोखाधड़ी एवं भारतीय दंड संहिता धारा-420, 467, 468, 471 के अधीन दंडनीय है। अस्तु आपराधिक कृत्य के अंतर्गत कूटरचित दस्तावेज को न्यायालय के साक्ष्य में नहीं लिया जा सकता है। प्रस्तुत अनुबंध आवेदक की ही अभिरक्षा में रखा हुआ दस्तावेज कूटरचित है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आवेदन अधीन दस्तावेज के साक्षी श्री जगदीश सिंग दत्ता का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया। जिसमें आवेदक एवं जवाब के तथ्यों दोहराया गया।

अनावेदकगण की यह आपत्ति है कि आवेदन अधीन दस्तावेज कूटरचित दस्तावेज है एवं शिकायतकर्ता का कृत्य भारतीय दंड संहिता धारा-420, 467, 468, 471 के अधीन दंडनीय अपराध है, अपराधिक कृत्य के अंतर्गत कूटरचित दस्तावेज को न्यायालय के अभिलेख में नहीं लिया जा सकता, प्रस्तुत दस्तावेज कूटरचित दस्तावेज है अथवा नहीं एवं परिवादी का कृत्य आपराधिक कृत्य है या नहीं। यह प्राधिकरण के विचारण की विषय वस्तु नहीं है।

माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-242/2024 संजीव कुमार पिता श्री किशन लाल शेठी विरूद्ध मेसर्स नेक्सस डेवकॉन प्रा.लि. द्वारा संचालक तरुण मरवाह में पारित आदेश दिनांक 12.04.2024 में आदेश पारित किया गया है, जिसके हेड नोट में निर्देश दिया गया है:-

1. The RERA cannot decide that allegedly an allottee has tempered the agreement for sale. It is only the Civil Court which can give the answer on this issue.
2. If the RERA can not decide that allegedly an allottee has tempered the agreement for sale, than the RERA cannot resolve the dispute between parties, it is only the civil court who can resolve the dispute between the parties.

चूँकि संपूर्ण प्रकरण इसी आधार पर टिका हुआ है कि प्रश्नगत भू-संपदा का प्रतिफल भुगतान किया जा चुका है एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है अथवा प्रतिफल प्राप्त ही नहीं हुआ है, अतः आधिपत्य प्रदान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है, प्रस्तुत कथित अनुबंध कूट रचित है। उक्त प्रश्न के

विनिश्चयन का अधिकार प्राधिकरण को नहीं है, अतः माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के द्वारा अपील क्रमांक-242/2024 में पारित आदेश दिनांक 12.04.2024 में प्रतिपादित न्याय दृष्टांत के अनुसार प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आवेदन पत्र की विषय वस्तु प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदन पत्र की विषयवस्तु प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण इस विषय पर विचारण नहीं किया जा सकता है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- पूर्व विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01 की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदन पत्र की विषयवस्तु प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण इस विषय पर विचारण नहीं किया जा सकता है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष