



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02112

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती श्यामवती पटेल, पति—श्री एस. के. पटेल,
निवासी—साई मंदिर के सामने, शासकीय आवास,
एच—टाईप, कन्टीनजेन्सी, कचहरी पारा,
बैकुण्ठपुर, जिला—कोरिया (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) सौम्या बाजपेयी, पिता—श्री आशीष बाजपेयी,
- (2) श्रीमती जया बाजपेयी, पति—श्री आशीष बाजपेयी,
निवासी—वाटर वर्ल्ड रोड, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री महेशमणी साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“चन्द्रा टाउन”, भाठागांव, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA140818000690

आदेश

(दिनांक—05 / 06 / 2024)

आवेदिका श्रीमती श्यामवती पटेल, पति—श्री एस. के. पटेल, निवासी—साई मंदिर के सामने, शासकीय आवास एच—टाईप, कन्टीनजेन्सी, कचहरी पारा, बैकुण्ठपुर, जिला—कोरिया (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि प्रोजेक्ट “चन्द्रा टाउन” में स्थित भूखण्ड में घर खरीदने के लिये अनुबंध किया गया था, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा सक्षम प्राधिकारी अर्थात् नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर से घर निर्माण के लिये विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई थी तथा नगर निगम, रायपुर (छ.ग.) से भी घर निर्माण के लिये अनुमति ली गई थी। भूखण्ड क्रमांक—50, 1395 वर्गफुट में मकान की कुल कीमत रूपये 32,00,000/- थी। मकान नं.—50 के रूप में

क्रमांकित किया गया था 890 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र में सिंगल मकान के रूप में बनना था। अनुबंध में यह उल्लेखित है कि यदि कोई अतिरिक्त निर्माण किया जायेगा, तो निर्माण लागत प्रति वर्गफीट 4,000/- रुपये होगी। 890 वर्गफीट में सिंगल मकान के निर्माण के लिये अनुबंध अनुसार कुल प्रतिफल रुपये 32,00,000/- था। कुल प्रतिफल में से आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 को इंटरनेट बैंकिंग से दिनांक 16.02.2017 को रुपये 50,000/- भुगतान किया गया तथा इसके पश्चात् रुपये 50,000/- दिनांक 18.02.2017 को इंटरनेट बैंकिंग से भुगतान किया गया। शेष राशि रुपये 19,43,000/- विक्रय विलेख दिनांक 06.12.2017 को निष्पादन के समय भारतीय स्टेट बैंक से ऋण लेकर अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किया गया है। अनुबंध अनुसार पंजीयन के पूर्व रुपये 4,00,000/- का भुगतान आवश्यक रूप से किया जाना था। शेष राशि रुपये 7,57,000/- का भुगतान अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसार किया जाना था। आवेदिका का कथन है कि शेष राशि का 10 प्रतिशत अर्थात् शेष राशि 7,57,000/- भुगतान अनुसूची अनुसार मकान का आधिपत्य प्राप्त करने 15 दिन पूर्व दिया जाना था, परन्तु उक्त मकान का आधिपत्य आवेदिका को आज दिनांक तक नहीं प्राप्त हुआ है। अनुबंध का खण्ड-2(ख) विशेष रूप से उल्लेखित है कि यदि आवेदिका भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान करने में भूल करता है, तो अनावेदक अनुबंध अनुसार कार्यवाही करने के लिये स्वतंत्र होगा तथा भुगतान की गई राशि अनावेदक द्वारा जब्त कर ली जायेगी। इसके विपरीत विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदिका को कोई उपचार उपलब्ध नहीं है। अनुबंध की शर्तों एकतरफा है तथा मनमाना पूर्ण है और रेरा अधिनियम, 2016 के समादेश तथा मुख्य उद्देश्य के विपरीत है। इसके अतिरिक्त माननीय अपीलीय अधिकरण ने बहुत से प्रकरणों में यह अवधारित किया है कि शर्तों जो विक्रय अनुबंध में एकतरफा है, विधि विरुद्ध है तथा उनमें प्रोजेक्ट के समुचित विकास के लिये रेरा के हस्तक्षेप की आवश्यकता है। विक्रय अनुबंध अनुसार मकान का निर्माण आवेदिका को प्रदान किये गये ब्रोशर के अनुसार किया जाना था। अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता खराब है। मकान में कई स्थानों में दरारें एवं छिद्र हैं। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा उपयोग की गई निर्माण सामग्री आश्चर्यजनक रूप से निम्न स्तरीय है। अनावेदकगण की लापरवाही गैर-जवाबदेही तथा अविचारशीलता तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 के अधीन कर्तव्यों का उल्लंघन है। क्योंकि आवेदिका एवं उसके परिवार की सुरक्षा खतरे में पड़ गई है। मकान का निर्माण करने के पश्चात् अनावेदकगण की जवाबदेही थी कि जो भी नुकसान हुआ है, उसकी मरम्मत करे, समस्याओं को ठीक करें, कमियों तथा त्रुटियों को दूर करे और इस प्रकार गुणवत्ताओं को ठीक करें। कई माह गुजर जाने के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा मकान के लिये कोई जागरूकता प्राप्त नहीं हुई है। आवेदिका

भारी दबाव में है। रेरा अधिनियम के अनुसार डेव्हलपर किसी संरचनात्मक त्रुटि या कोई अन्य त्रुटि क्रेता को आधिपत्य सौंपने की तारीख से 05 वर्ष की अवधि के भीतर ठीक करायेगा। अधिनियम की धारा-14(3) में उल्लेखित है कि प्रमोटर से बिना किसी अतिरिक्त कीमत के अनुचित या खराब निर्माण गुणवत्ता साबित होने की स्थिति में किसी त्रुटि को सुधार करवाने की आवश्यकता समझा जायेगा। त्रुटि सुधार को क्रेता द्वारा सूचित किये जाने से 30 दिनों के भीतर ठीक कराने की आवश्यकता है। यदि प्रमोटर विहित समय के भीतर त्रुटियों को ठीक कराने में असफल होता है, तो क्रेता भी अधिनियम के अंतर्गत पर्याप्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी है। मकान का आधिपत्य आज दिनांक तक अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा मकान का निर्माण करने के लिये अधिनियम की धारा-61 अंतर्गत शास्त्र प्रदान करे। अनावेदकगण को दो माह के भीतर उच्च गुणवत्ता और बेहतर कारीगरी सुनिश्चित करते हुये मकान निर्माण पूरा करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा आवेदिका को हुये मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 10,00,000/- भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। संपूर्ण राशि पर प्रतिवर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु राहत चाहा 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत में लिखित समस्त तथ्यों, आकड़े एवं आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष के दावे का पूर्णतः प्रत्याख्यान करता है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत आधारहीन, मनमानापूर्ण एवं अत्यंत बढ़ा-चढ़ाकर साशय दुर्भावनापूर्वक विधिक कार्यवाही का लोप करते हुये अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत वाद कारण के अभाव में प्रचलन योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत तथ्यहीन, आधारहीन होने के कारण भारी परिव्यय सहित निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को साशय दुर्भावनापूर्वक छुपाया जाकर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रारंभतः निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत की विषय वस्तु विशुद्ध रूप से व्यवहार वाद का विषय वस्तु है। आवेदिका द्वारा अपने प्रस्तुत शिकायत के अनुतोष में वांछित अनुतोष आधिपत्य आदेश विशुद्ध रूप से व्यवहार वाद का अनुतोष है, ऐसी स्थिति

में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के विशिष्ट रूप से स्वीकृत किये गये कथन के अतिरिक्त समस्त तथ्यों दस्तावेज एवं वांछित अनुतोष को विवादित होने से अस्वीकार किया है। अधिनियम में उपबंधित प्रावधान अनुसार केवल अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन के विरुद्ध शिकायत प्रचलन योग्य है। वर्तमान शिकायत में ऐसा कोई भी तथ्य लिखित नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के किस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा ग्राम-भाटागांव, तहसील व जिला-रायपुर में "चन्द्रा टाउन" नामक एक आवासीय परिसर विकसित किया गया है, जिसमें एक बहुमंजिला आवासीय परिसर प्रस्तावित रहा है, इसके अतिरिक्त विकसित आवासीय भूखण्ड का विक्रय किया गया है। उक्त आवासीय परिसर में भूखण्ड क्रमांक-50 का भाग रकबा 1395 वर्गफीट भूमि का विक्रय आवेदिका को किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर बहुमंजिला आवासीय परिसर के संबंध में जारी ब्रोशर है, तथापि अनावेदकगण द्वारा उक्त संबंध में निवेदन किया गया है कि ब्रोशर एक आंतरित दस्तावेज है, जो लिखित करार नहीं होकर मात्र प्रदर्शन के लिये तैयार दस्तावेज है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के साथ किये गये करार एवं अपने प्रोजेक्ट में स्वीकृत एवं अनुमोदित समस्त विकास कार्य किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के हक आधिपत्य एवं स्वामित्व की भूमि पर उक्त प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया है तथा तत्कालीन समय में अनावेदक क्रमांक-1 सौम्या बाजपेयी अवस्यक थी, जिसके कारण विधिवत् न्यायालय की अनुमति/अनापत्ति प्राप्त किया जाकर माता एवं संरक्षक अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा विभिन्न दस्तावेजी कार्यवाही के अंतर्गत विकास अनुज्ञा दिनांक 19.08.2014 भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने नाम पर प्राप्त किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण द्वारा विकसित किये गये चन्द्रा टाउन में एक आवासीय भूखण्ड क्रमांक-50 क्रय किया गया है, जिसका विधिवत् विक्रय-विलेख दिनांक 13.11.2017 से 05.12.2017 तक कुल राशि रूपये 20,43,000/- का भुगतान किया गया है। उक्त राशि के अतिरिक्त अन्य कोई भी भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा भूखण्ड क्रय किये जाने का निवेदन करते हुये बैंकिंग कार्य हेतु अनुबंध पत्र की आवश्यकता होने का कथन करते हुये विक्रय-विलेख निष्पादन पंजीयन के उपरांत कराया गया था, किन्तु उक्त इकरारनामा में उल्लेखित अनुसार कोई भी राशि आवेदिका द्वारा भवन निर्माण के पेटे में अनावेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल की राशि ही प्राप्त किया गया है। आवेदिका द्वारा स्वयं ही किसी अन्य से भवन निर्माण कार्य प्रारंभ

कराया गया तथा भवन निर्माण के लिये अनावेदकगण द्वारा कोई रकम प्राप्त नहीं किया गया था, जिसके कारण अनावेदकगण द्वारा पूर्व में निष्पादित विक्रय इकरारनामा के निरस्तीकरण हेतु कोई कार्यवाही नहीं किया गया। वास्तव में अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड का विक्रय किया गया है, निर्मित भवन का विक्रय नहीं किया गया है। आवेदिका को बैंकिंग कार्य हेतु आवश्यकता होने का कथन किया जाकर अनावेदकगण से इकरारनामा हस्ताक्षर कराया गया था। विक्रय विलेख निष्पादन के उपरांत इकरारनामा का निष्पादन कराया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के साथ भवन निर्माण के संबंध में इकरारनामा अपने बैंकिंग कार्य हेतु तैयार कराया गया था, किन्तु आवेदिका द्वारा उक्त इकरारनामा में लिखित अनुसार कोई भी राशि अनावेदकगण को प्रदान नहीं किया जाना है, ऐसी स्थिति में आवेदिका को भवन का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने का आरोप मिथ्या एवं निराधार होकर स्वीकार योग्य नहीं है।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये कथन असत्य, मिथ्या, मनगढ़ंत झूठा व बनावटी होने से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा भवन निर्माण के पेटे में कोई भी राशि अनावेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है और ना ही अनावेदकगण द्वारा आवेदिका का भवन निर्माण का कार्य किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा मात्र भूखण्ड का विक्रय कर भूखण्ड का विक्रय प्रतिफल प्राप्त किया गया है।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये कथन असत्य, मिथ्या, मनगढ़ंत झूठा व बनावटी होने से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किये गये लेजर से ही स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को मात्र भूखण्ड का विक्रय प्रतिफल की राशि ही प्रदान किया गया है तथा शेष राशि अन्य फर्म को प्रदान किया गया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध प्रस्तुत प्रकरण आधारहीन होकर तंग व प्रताड़ित किये जाने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये कथन असत्य, मिथ्या, मनगढ़ंत झूठा व बनावटी होने से अस्वीकार है कि नगर निगम सीमा क्षेत्र संपत्ति धारण किये जाने से संपत्ति कर का दायित्व उत्पन्न होता है तथा भूखण्ड क्रय दिनांक से ही संपत्ति कर का दायित्व आवेदिका का है, इसमें अनावेदकगण का कोई त्रुटि नहीं है। उक्त कथन आवेदिका द्वारा मात्र माननीय प्राधिकरण के सहानुभूति प्राप्त किये जाने के उद्देश्य से किया गया है।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये कथन असत्य, मिथ्या मनगढ़ंत झूठा व बनावटी होने से अस्वीकार है। अनावेदकगण द्वारा उक्त निर्माण कार्य नहीं कराया जा रहा है। ऐसी स्थिति में लगाये गये आरोप अनावेदकगण के संबंध सुसंगत नहीं होने से स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका

का भवन निर्माण नहीं किया जा रहा है, ऐसी स्थिति में सी/8 के छायाचित्र के संबंध में अनावेदक सुसंगत नहीं होने से कोई भी कथन करने में असमर्थ है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में किये गये कथन असत्य, मिथ्या मनगढ़ंत झूठा व बनावटी होने से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा भूखण्ड विक्रय निष्पादन पंजीयन दिनांक 06.12.2017 को ही अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है, जिसके उपरांत आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड में भवन निर्माण कराया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड का विक्रय प्रतिफल प्राप्त किया जाकर भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान किया गया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा साशय दुर्भावनापूर्वक मिथ्या आधारों पर अनावेदकगण के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा इस संबंध में कथन किया गया है कि उल्लेखित न्याय दृष्टांत फ्लैट के आधिपत्य के संबंध में निराकृत प्रकरण है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिशा निर्देश जारी किया गया है और अनावेदकगण के द्वारा भूखण्ड का विक्रय कर भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में लिखित कथन स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में किये गये कथन के संबंध में निवेदन किया है कि आवेदिका द्वारा अपने आवेदन में वाद कारण के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में आवेदिका को अनावेदकगण के विरुद्ध कोई वाद कारण प्राप्त नहीं है, तो माननीय प्राधिकरण को वर्तमान प्रकरण के सुनवाई का कोई क्षेत्राधिकारिता प्राप्त नहीं होता है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में वर्णित दस्तावेज संबंधी कथन के संबंध में निवेदन किया गया है कि आवेदिका को अपने आवेदन से संबंधित समस्त दस्तावेज दावा आवेदन के साथ ही प्रस्तुत किया जाना चाहिये, पश्चात्वर्ती दस्तावेज फर्जी व कूटरचित व बनावटी होने से स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र में अनुतोष की कंडिका में वांछित अनुतोष पर ऊपर वर्णित तथ्यों एवं अतिरिक्त कथन में प्रस्तुत तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष विधि अनुसार स्वीकार योग्य नहीं है। वास्तविकता यह है कि आवेदिका द्वारा साशय दुर्भावनापूर्वक अनावेदकगण को तंग व प्रताड़ित करने के उद्देश्य से मिथ्या आधारों पर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो भारी व्यय सहित निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को भारी व्यय अधिरोपित किये जाने तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

- दिनांक 22.03.2024 को आवेदक द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन प्रस्तुत किया गया, कि प्रश्नगत मकान जिसका आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिसके संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, का स्थल निरीक्षण करवाया जाए, कि उक्त मकान सुधार करने योग्य है, भी अथवा नहीं? प्राधिकरण द्वारा

विचारण पश्चात् कमिश्नर नियुक्त करते हुए प्रतिवेदन मँगवाया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष को तर्क हेतु समय प्रदान किया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त होने के उपरांत आवेदक द्वारा परिवाद के लिये संशोधित आवेदन प्रस्तुत करने हेतु अनुरोध किया गया। संशोधित आवेदन प्रस्तुत करने के आवेदन पर अनावेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा सहमति प्रदान की गई। आवेदक पक्ष द्वारा परिवाद हेतु संशोधित आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिस पर जवाब प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। उभय पक्ष द्वारा प्रकरण में तर्क प्रस्तुत किया गया।

5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब का अध्ययन करने दस्तावेजों का अवलोकन करने एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—
 1. क्या आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय—सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की प्राप्त करने की पात्रता रखती है?
 4. यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा चंद्रा टॉउन आवासीय परिसर प्रोजेक्ट विकसित किया गया है, जिसमें भूखंड क्रमांक—50, क्षेत्रफल 1395 वर्गफीट भूखंड का विक्रय आवेदिका को किया गया है, आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य विक्रय विलेख दिनांक 06.12.2017 को निष्पादित किया गया है, प्रश्नगत् भू—संपदा रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक—PCGRERA140818000690 है, अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से प्रतिफल प्राप्त किया गया है। प्रोजेक्ट के लिये ब्रोशर प्रकाशित करवाया गया है, उभय पक्ष के मध्य विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है, जिसमें 32,00,000/- रुपये में 890 वर्गफीट भवन निर्माण हेतु उभय पक्ष के मध्य अनुबंध किया गया है। स्पष्ट है, कि अनावेदकगण संप्रवर्तक है, आवेदिका प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट जो कि भू—संपदा है, की आबंटिती है, अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिफल स्वीकार किया गया है, अनुबंध निष्पादित किया गया है। उभय पक्ष के मध्य प्रश्नधीन भू—संपदा का आधिपत्य प्राप्त न होने के संबंध में विवाद है, जिसके फलस्वरूप आवेदिका द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम—2016 की धारा—31, नियम—35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रकरण प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।

अनावेदक पक्ष का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि यह व्यवहार वाद की विषयवस्तु है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-79 के अधीन प्रकरण की विषय वस्तु विचारण से सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन किया गया है, अतः इस संबंध में अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** विक्रय अनुबंध जिसमें उभय पक्ष का हस्ताक्षर है, के अनुसार मकान का निर्माण किया जाकर आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है, अनुबंध के अनुसार मकान का निर्माण अनावेदक पक्ष को करना था एवं आधिपत्य प्रदान करना था, किंतु प्रतिफल 32,43,000/- रूपये की राशि प्राप्त करने के उपरांत भी मकान निर्माण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण अनुबंध की शर्त का उल्लंघन हुआ है, अस्तु आवेदिका के पक्ष में परिवाद प्रस्तुत करने हेतु सतत् जीवित वाद कारण है। अस्तु प्रकरण में समय-सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है और न ही इस संदर्भ में अनावेदक पक्ष द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है। परिवाद हेतु सतत् जीवित कारण विद्यमान होने के कारण प्राधिकरण का अभिमत है, कि समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रस्तुत विक्रय इकारनामा में अनावेदक श्रीमती जया बाजपेयी का सभी पृष्ठों पर हस्ताक्षर है, उनके द्वारा हस्ताक्षर करने से इंकार नहीं किया गया है, अतः विक्रय इंकारनामा नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदक पक्ष का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है।

उभय पक्ष के मध्य मकान बनाकर आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में अनुबंध का निष्पादन हुआ है, मकान बनाकर आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है, आवेदिका द्वारा प्रतिफल राशि 32,43,000/- रूपये का भुगतान अनावेदक पक्ष को किया जा चुका है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदिका प्राधिकरण से अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

अनावेदक पक्ष का यह तर्क आग्राह्य योग्य है कि आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर बहुमंजिला आवासीय परिसर के संबंध में जारी ब्रोशर है और यह एक आंतरिक दस्तावेज है, जो लिखित करार नहीं होकर मात्र प्रदर्शन के लिये तैयार दस्तावेज है। माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनेक न्याय दृष्टांतों में यह प्रतिपादित किया गया है कि संप्रवर्तक को ब्रोशर में प्रदर्शित वचनों का पालन करना अनिवार्य होगा और यह मात्र प्रदर्शन के लिये तैयार दस्तावेज नहीं है, अनावेदक पक्ष का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है, कि अनावेदकगण द्वारा मात्र भूखंड का विक्रय किया गया है, भवन निर्माण का विक्रय नहीं किया गया है, आवेदिका को बैंकिंग कार्य हेतु आवश्यकता होने का कथन किया जाकर अनावेदकगण से इंकारनामा हस्ताक्षर कराया गया था, आवेदिका

द्वारा अनावेदकगण के साथ भवन निर्माण के संबंध में अपने बैंकिंग कार्य हेतु तैयार कराया गया था, किंतु आवेदिका द्वारा उक्त इकारनामा में लिखित अनुसार कोई भी राशि अनावेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है।

अनावेदक पक्ष की यह आपत्ति भी ग्राह्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा विक्रय अनुबंध अनुसार कोई भी राशि भवन निर्माण के पेटे में अनावेदकगण को प्रदान नहीं की गई है, अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से भूखंड से विक्रय प्रतिफल की राशि ही प्राप्त की गई है, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज परिशिष्ट सी/6 बैंक संव्यवहार के अवलोकन से स्पष्ट है, कि बैंक ऑफ बड़ौदा से सौम्या बाजपेयी एवं साईं चंद्रा इंफ्रा के बैंक अकाउंट में विभिन्न दिनांक क्रमशः 16.02.2017, 18.02.2017, 11.11.2017, 13.11.2017, 13.11.2017, 14.11.2017, 14.11.2017, 27.12.2017, 14.12.2017, 29.02.2020, 05.12.2017, 26.12.2017, 30.12.2017, 27.02.2018, 27.06.2019 भुगतान राशि क्रमशः 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 43,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 50,000/- रूपये, 18,00,000/- रूपये, 3,02,800/- रूपये, 3,02,800/- रूपये, 3,00,000/- रूपये, 94,400/- रूपये कुल राशि 32,43,000/- रूपये का भुगतान अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है।

प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा में अनावेदक श्रीमती जया बाजपेयी का सभी पृष्ठों पर हस्ताक्षर है, उनके द्वारा हस्ताक्षर करने से इंकार नहीं किया गया है, अतः विक्रय इकरारनामा नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदक पक्ष का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है।

नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा प्रोजेक्ट विकास की अनुज्ञा श्रीमती जया बाजपेयी को प्रदान की गई है, जो कि अनावेदक क्रमांक-02 है, विक्रय विलेख अनावेदक क्रमांक-01 सौम्या बाजपेयी आयु 21 वर्ष एवं आवेदिका के मध्य दिनांक 06.12.2017 को निष्पादित हुआ है, आवेदिका का यह तर्क स्वीकार योग्य है, कि मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेयर्स के वेब पेज से प्राप्त किये गये कंपनी सूचना दिनांक 02.03.2024 के अनुसार साईं चन्द्रा इंफ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स लिमिटेड की निदेशक अनावेदक क्रमांक-02 श्रीमती जया बाजपेयी है, बैंक संव्यवहार के अनुसार प्रतिफल का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है, अनुबंध कुमारी सौम्या बाजपेयी एवं श्रीमती जया बाजपेयी दोनों के द्वारा निष्पादित किया गया है, जिसमें मकान निर्माण कर प्रदान कर दिये जाने का उल्लेख है। स्पष्ट है, कि प्रतिफल की राशि उभय पक्ष द्वारा प्राप्त की गई है। अस्तु आवेदिका प्राधिकरण से अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के प्रतिवेदन का अवलोकन किया गया एवं फोटोग्रॉफस का अवलोकन किया गया फाउंडेशन, कॉलम, बीम, स्लैब, लो बीयरिंग वॉल, पार्टीशन वॉल, प्लोरिंग, भवन के सभी संरचनाओं के संबंध में कमिश्नर द्वारा नकारात्मक टिपणी की गई है, कमिश्नर द्वारा भवन को सुधार योग्य भी नहीं पाया गया है, यह भी उल्लेख किया गया है, कि फाउंडेशन का सही उपचार नहीं किया गया और भवन की मृदा काली मिट्टी है, जिसके ऊपर में भवन बनाया दिया गया है, जिसके कारण भवन का सेटलमेंट होने से रिपेयर करने के उपरांत भी संरचनात्मक त्रुटि पुनः आएगी, फोटोग्रॉफस के अवलोकन एवं कमिश्नर रिपोर्ट से स्पष्ट है, कि काली मिट्टी पर बिना अभियांत्रिकी कौशल एवं उपचार के कारण भवन बनाने के कारण भवन की संरचना इतनी दोष पूर्ण है, कि इसकी मरम्मत नहीं की जा सकती है, और इसमें रहना मानव जीवन के लिये संकटापन्न हो सकता है, अतः आवेदिका द्वारा परिवाद में कंडिका-06 द्वारा याचित अनुतोष की मयब्याज प्रतिफल की राशि आवेदिका को वापिस की जाए तथा आवेदिका विक्रय विलेख अनावेदिका के पक्ष में समर्पित करने हेतु तैयार है, स्वीकार की जाती है। आवेदिका प्रदत्त प्रतिफल की राशि 32,43,000/- रुपये मय ब्याज जुलाई, 2019 से जुलाई, 2024 तक अनावेदकगण से प्राप्त करने की पात्रता रखती है।
10. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदकगण आवेदिका को 32,43,000/- रुपये मयब्याज अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर जुलाई 2019 से जुलाई 2024 तक ब्याज राशि 17,59,328/- रुपये अर्थात् कुल राशि 50,02,328/- रुपये 45 दिवस के भीतर संयुक्त रूप से भुगतान करें। पृथक-पृथक भुगतान किये जाने की दशा में अनावेदक क्रमांक-01, दिवस 45 दिवस के भीतर 25,01,164/- रुपये आवेदिका को तथा अनावेदक क्रमांक-02 दिवस 45 दिवस के भीतर 25,01,164/- रुपये आवेदिका को भुगतान करें।
 2. राशि प्राप्त होने पर तत्क्षण आवेदिका भूखंड क्रमांक-50, क्षेत्रफल-1395 वर्गफीट की भूमि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा अनावेदकगण के पक्ष में समर्पित करें। रजिस्ट्री शुल्क आवेदिका द्वारा देय होगी।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष