



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02425

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री प्रकाश कुमार अवस्थी, पिता—श्री ललित कुमार अवस्थी,
निवासी—विमल इन्क्लेव, फ्लैट क्रमांक—डी-101,
भनपुरी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
डायरेक्टर—श्री संजय बघेल,

(2) डायरेक्टर—श्री शैलेश वर्मा,
मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
कार्यालय —पार्थिवी पेसेफिक,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233
आदेश
(दिनांक—04 / 09 / 2024)

आवेदक श्री प्रकाश कुमार अवस्थी, पिता—श्री ललित कुमार अवस्थी, निवासी—विमल इन्क्लेव, फ्लैट क्रमांक—डी-101, भनपुरी, 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 आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 29.10.2012 को प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स” ग्राम—सरोना, जिला—रायपुर में मकान नं.—टी.टी.—17(बी-17) के विक्रय हेतु क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट के लिये निष्पादित किया गया है, जो वर्तमान में

माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नंबर-PCGRERA190618000233 के साथ पंजीकृत है। अनुबंध के अनुसार पूर्ण सुसज्जित बंगला की कीमत रूपये 46,00,000/- रूपये तथा पी.एल.सी को सम्मिलित करते हुये कीमत रूपये 48,60,750/- थी। विक्रय अनुबंध में अनावेदकगण द्वारा निम्नलिखित सुविधाओं की प्रतिबद्धता की गई थी विशिष्ट अभिलक्षण, मॉड्यूलर किचन ग्रेनाईट टॉप के साथ, पाईपयुक्त कूकिंग गैस कनेक्शन, सामान्य क्षेत्र के लिये पॉवर बैकअप, आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर, वर्ल्ड क्लास इंपोर्टेड विट्रीफाईड टाइल्स, वुडेन डोर एवं पूरी तरह ग्लेज्ड पॉवर कोटेड एल्युमिनियम की खिड़की, समस्त टायलेटों में गीजर एवं एकजास्ट 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। अपूर्ण संरचना के साथ उक्त भूमि का पंजीयन विक्रय विलेख आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा निष्पादित किया गया तथा दिनांक 31.01.2023 को सभी भूमि मालिकों द्वारा विधिवत् हस्ताक्षर किया गया था। पंजीकृत विक्रय विलेख अनुसार अपूर्ण संरचना सहित भूमि की कीमत रूपये 20,37,000/- थी। विक्रय अनुबंध निष्पादित करते समय अनावेदकगण द्वारा आश्वस्त किया गया था कि मकान अनुबंध दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् अक्टूबर, 2024 तक पूरा कर दिया जायेगा। ऐसे आश्वासन के बावजूद अनावेदक द्वारा उक्त मकान को पूरा करने तथा निर्माण संपन्न करने का कोई प्रयत्न नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में टेलीफोन तथा व्यक्तिगत बैठक दोनों रूपों में मकान पूरा करने का निवेदन किया गया, जिस पर अनावेदकगण द्वारा आश्वस्त किया गया था कि कार्य पूरा किया जायेगा और विलंब का कारण अनावेदक वित्तीय संकट में है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदक से अग्रिम में धन प्राप्त करने का निवेदन किया गया था, जिससे अनावेदक द्वारा शेष कार्यों का पूरा करने में समर्थ हो सके। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के मांग अनुसार दिनांक 31.05.2013 तक भुगतान कर दिया गया था, जिसमें रूपये 2,60,750/- भी सम्मिलित हैं:-

- (क) एल.पी.जी. मीटर संयोजन रूपये 30,000/-
- (ख) क्लब सदस्यता शुल्क रूपये 1,00,000/-
- (ग) विद्युत मीटर संयोजन शुल्क रूपये 55,000/-
- (द) रखरखाव शुल्क 5 वर्षों के लिये रूपये 75,750/-

अनावेदकगण द्वारा मई, 2013 में सभी शुल्कों के साथ संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् भी आज दिनांक तक निर्माण पूरा नहीं किया गया है। इसके विपरीत लंबित निर्माण कार्य प्रारंभ करने में भी असफल रहा है तथा संपूर्ण मकान

का आधिपत्य आवेदक को आज दिनांक तक नहीं दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें को आज दिनांक तक पूरी तरह विकसित नहीं किया गया है। 9 होल मिनि गोल्फ फोर्स, डायनिंग क्षेत्र, कार्ड रूम, इनडोर गेम्स सहित सर्वमावेशी क्लब हाउस, 50 एकड़ खुली भूमि, स्वीमिंग पूल, अत्याधुनिक एयर कंडीशन जिम सहित स्पोर्ट्स, लॉन टेनिस कोर्ट, गार्डन। आवेदक द्वारा कुल राशि रूपये 48,60,750/- का भुगतान कर चुका है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक उक्त मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा स्व-घोषणा के तहत वर्तमान प्रोजेक्ट की स्थिति में प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक दिसम्बर, 2013 है, जो अन्यायसंगत है। क्योंकि अनावेदक द्वारा पिछले 10 वर्षों में प्रोजेक्ट को पूरा करने में असफल हुआ है तथा प्रोजेक्ट का पूर्णता दिनांक अयुक्तियुक्त अवधि के लिये है, जिसे संशोधित किया गया। क्योंकि युक्तियुक्त दिनांक नहीं है। प्रोजेक्ट का अभिन्यास सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 18.05.2010 को अनुमोदित किया गया था एवं अनावेदकगण द्वारा विकास अनुज्ञा वर्ष 2010 से प्राप्त की गई थी। आवेदक का कथन है कि अनुमोदन की शर्तों के अनुसार पूर्व ही 2013 में समाप्त हो चुकी है। इसके अतिरिक्त उसके संशोधन का कोई दस्तावेज माननीय प्राधिकरण के समक्ष अभिलेख में नहीं है, जो माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट को पंजीकृत करने के दौरान अनावेदकगण द्वारा किये गये वेबसाइट अपडेट से स्पष्ट है। अनावेदकगण का ले-आउट अनुमोदन भी विधि के अनुसार संशोधित नहीं किया गया है और समाप्त हो चुकी है। परिणाम स्वरूप प्रोजेक्ट अनावेदकगण द्वारा विकसित नहीं किया जा सकता है। आवेदक का कथन है कि आवश्यक दस्तावेज इमारत अनुज्ञा, अनुमोदित अभिन्यास, ब्रोशर इत्यादि आज दिनांक तक माननीय प्राधिकरण के वेबसाइट में अपलोड नहीं किया गया है तथा पंजीयन के अनुशीलन से भी माननीय प्राधिकरण के वेबसाइट से प्रत्यक्ष है कि प्रोजेक्ट को भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में पंजीकृत किया गया है, इसके विपरीत अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में निर्मित बंगलों का विक्रय कर रहा है अर्थात् सामूहिक आवासन शीर्ष के अंतर्गत न्यायहित में माननीय प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही किया जाये। इसी समस्या के संबंध में माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा पूर्व में परिवाद प्रस्तुत किया गया था, जिसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा आवेदक के पास आया था तथा सभी दायित्वों को पूरा करने का आश्वासन दिया गया था। मौखिक आश्वासनों पर प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01539 को पुनः प्रस्तुत करने की छूट के साथ वापस ले लिया गया था। अनावेदकगण द्वारा उक्त परिवाद वापस लेने के तत्काल पश्चात् अपने आश्वासनों को पूरा नहीं किया गया, न तो आवेदक का मकान आज दिनांक तक पूरा किया गया, न तो प्रोजेक्ट को पूरा किया गया। इसके अतिरिक्त आज दिनांक तक आवेदक को कोई क्षतिपूर्ति का भी भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है।

सुसज्जित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आधिपत्य में विलंब किये जाने लागत रूपये 48,60,750/- सौंपने की समयावधि दिनांक से वास्तविक सौंपने की दिनांक तक आवेदक को प्रदाय किये जाने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। विक्रय अनुबंध के खण्ड-16 के अनुसार क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा अनावेदकगण द्वारा स्व-घोषणा के तहत वर्तमान प्रोजेक्ट की स्थिति में प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक दिसम्बर, 2013 है, जो अन्यायसंगत है। क्योंकि अनावेदक द्वारा पिछले 10 वर्षों में प्रोजेक्ट को पूरा करने में असफल हुआ है तथा प्रोजेक्ट का पूर्णता दिनांक अयुक्तियुक्त अवधि के लिये है, जिसे संशोधित किया गया। क्योंकि युक्तियुक्त दिनांक नहीं है। इसके अतिरिक्त ले-आउट अनुमोदनों तथा विकास अनुज्ञा को भी अनावेदकगण द्वारा संशोधित नहीं किया गया है, जिससे वह समाप्त हो चुका है। इसलिये न्यायहित में माननीय प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही किया जाये तथा अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दी गई सुविधाओं को विकसित करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के उल्लंघन के लिये अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित किये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुतोष 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 जवाब में लेख किया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-02 के कथन आवेदक द्वारा त्रुटिपूर्ण अनुबंध के आधार पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिस कारण से आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन पत्र की कंडिका-03 के कथन असत्य होने से अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि TT-17(B-17) का मूल विक्रय अनुबंध दिनांक 30.10.2012 को आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित किया गया। उक्त अनुबंध में प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत रूपये 61,94,500/- आपसी सहमति से तय की गई। आवेदक के द्वारा दुर्भावनापूर्ण आशय से जान-बूझकर त्रुटिपूर्ण विक्रय अनुबंध माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसके आधार पर आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। आवेदक शेष राशि का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्व में प्रकरण को समाप्त किये जाने का मुख्य कारण ही यही था कि वह शेष बकाया राशि भुगतान करेगा। चूंकि मूल अनुबंध दिनांक 30.10.2012 के अनुसार रूपये 14,14,621/- एवं उसका ब्याज भी देने को

आवेदक स्वीकार हो गया था, तदुपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 04.04.2022 को आवेदन पत्र वापस लिया गया था और अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण फिनिशिंग कार्य कराया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-5 के कथन असत्य होने से अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र में उल्लेखित सुविधायें अनावेदक संस्थान द्वारा पूर्ण कर ली गई हैं तथा शेष सुविधायें दिनांक 30.03.2025 तक पूर्ण कर ली जायेगी। आवेदन पत्र की कंडिका-06, 07, 08 एवं 09 के कथन भ्रामक झूठे तथ्यों पर लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि IT-17(B-17) का विक्रय अनुबंध दिनांक 30.10.2012 को आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित किया गया। उक्त अनुबंध में प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत रुपये 61,94,500/- आपसी सहमति से तय की गई थी तथा आवेदक द्वारा जून, 2013 तक प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत की 81 प्रतिशत राशि ही अनावेदक संस्थान को प्रदान की गई है, जिसके उपरांत शेष रकम का भुगतान आवेदक द्वारा जान-बूझकर अनावेदक को प्रदान नहीं की गई है। अनावेदक संस्थान द्वारा बार-बार शेष रकम का भुगतान हेतु आवेदक को स्मरण पत्र भेजे गए, जिसके उपरांत भी आवेदक द्वारा शेष रकम का भुगतान अनावेदक संस्थान को नहीं की गई। जिसके उपरांत भी अनावेदक संस्थान द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण कर लिया गया है तथा आवेदक द्वारा शेष रकम का भुगतान के पश्चात् अनावेदक संस्थान आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्रदान करने हेतु तैयार है। अनावेदक संस्थान द्वारा जान-बूझकर दुर्भावनापूर्ण आशय से प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत की 81 प्रतिशत राशि अनावेदक संस्थान को प्रदान की गई है। आवेदक द्वारा दुर्भावनापूर्ण आशय से जान-बूझकर त्रुटिपूर्ण विक्रय अनुबंध माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अर्थात् आवेदक का आवेदन तकनीकी दृष्टि से पक्षकारों के असंयोजित अवस्था में प्रस्तुत किया गया है। जबकि आवेदक को न्यायालयीन प्रक्रिया एवं विधि की सूक्ष्म जानकारी होने के बावजूद भी तकनीकी रूप से त्रुटिपूर्ण परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदन पत्र की कंडिका-11 के समस्त कथन असत्य, भ्रामक तथा बेबुनियाद तथ्यों पर आधारित होने के कारणवश अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि आवेदक के द्वारा प्रश्नाधीन मकान की तय कुल कीमत के एवज में कुल कीमत का 81 प्रतिशत राशि ही अनावेदक संस्थान को प्रदान की गई है तथा शेष रकम का भुगतान हेतु अनावेदक संस्थान के हक के बकाया राशि का भुगतान जान-बूझकर नहीं किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदक संस्थान द्वारा माननीयता तौर पर सदभाविकता का कार्य पूर्व में ही पूर्ण कर लिया गया है तथा अनावेदक अपने हक के बकाया राशि जो कि रुपये 36,65,452 है। आवेदक द्वारा प्राप्त करने के उपरांत प्रश्नाधीन मकान का कब्जा आवेदक को सौंपने हेतु तैयार

है। आवेदन पत्र की कंडिका-14, 15, 16 एवं 17 के समस्त कथन असत्य, भ्रामक तथा दुर्भावनापूर्ण आशय से लेखबद्ध होने के कारण अस्वीकार है। जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक संस्थान का प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के समक्ष ग्रुप हाउसिंग के नाम से मार्च, 2025 तक अनुमोदित है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर बिना स्वच्छ हाथों के सही तथ्यों को छिपाते हुये आवेदन पत्र में प्राधिकरण को दिग्भ्रमित करने के गलत उद्देश्य से उक्त तथ्यों का समावेश परिवाद पत्र में किया गया है। आवेदक द्वारा मांगी गई अनुतोष किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक संस्थान को आवेदक से रुपये 38,65,452/- दिलाये जाने तथा आवेदक का आवेदन पत्र सव्यय निरस्त किये 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 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 का जवाब यह है, कि आवेदक द्वारा त्रुटिपूर्ण अनुबंध के आधार पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिस कारण से आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है, भू-संपदा TT-17(B-17) का मूल विक्रय अनुबंध दिनांक 30.10.2012 को आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित किया गया। उक्त अनुबंध में प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत रुपये 61,94,500/- आपसी सहमति से तय की गई। आवेदक के द्वारा दुर्भावनापूर्ण आशय से जान-बूझकर त्रुटिपूर्ण विक्रय अनुबंध माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसके आधार पर आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। आवेदक शेष राशि का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्व में प्रकरण को समाप्त किये जाने का मुख्य कारण ही यही था कि वह शेष बकाया राशि भुगतान करेगा। चूँकि मूल अनुबंध दिनांक 30.10.2012 के अनुसार रुपये 14,14,621/- एवं उसका ब्याज भी देने को आवेदक स्वीकार हो गया था, तदुपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 04.04.2022 को आवेदन पत्र वापस लिया गया था और अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण फिनिशिंग कार्य कराया गया है। आवेदक द्वारा जून 2013 तक प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत का 81 प्रतिशत की राशि अनावेदक संस्थान को प्रदान की गई है, शेष राशि बार-बार स्मरण पत्र दिये जाने के उपरांत भी अनावेदक संस्थान द्वारा भुगतान नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा शेष रकम का

भुगतान के पश्चात् अनावेदक आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्रदान करने हेतु तैयार है।

आवेदक द्वारा यह परिवाद इस आधार पर प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 29.10.2012 को प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" ग्राम-सरोना, जिला-रायपुर में मकान नं.-टी.टी.-17(बी-17) के विक्रय हेतु क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट के लिये निष्पादित किया गया है, जो वर्तमान में माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नंबर-PCGRERA190618000233 के साथ पंजीकृत है। अनुबंध के अनुसार पूर्ण सुसज्जित बंगला की कीमत रूपये 46,00,000/- रूपये तथा पी.एल.सी को सम्मिलित करते हुये कीमत रूपये 48,60,750/- थी। विक्रय अनुबंध में अनावेदकगण द्वारा निम्नलिखित सुविधाओं की प्रतिबद्धता की गई थी विशिष्ट अभिलक्षण, मॉड्यूलर किचन ग्रेनाईट टॉप के साथ, पाईपयुक्त 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 की खिड़की, समस्त टायलेटों में गीजर एवं एक्जास्ट 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। अपूर्ण संरचना के साथ उक्त भूमि का पंजीयन विक्रय विलेख आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा निष्पादित किया गया तथा दिनांक 31.01.2023 को सभी भूमि मालिकों द्वारा विधिवत् हस्ताक्षर किया गया था। पंजीकृत विक्रय विलेख अनुसार अपूर्ण संरचना सहित भूमि की कीमत रूपये 20,37,000/- थी।

आवेदक द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 29.10.2012 जो कि संचालक संजय बघेल एवं आवेदक श्री प्रकाश कुमार अवस्थी के मध्य निष्पादित हुआ है के मूल प्रति जिसमें आवेदक एवं अनावेदक दोनों के ही हस्ताक्षर हैं, प्रस्तुत किया गया है, उक्त विक्रय अनुबंध के पैराग्राफ में प्रश्नगत भू-संपदा की लागत "Basic sale price(super area): @Rs. 1821.78/-per sq.ft. (Rs...../-per sq.ft.) aggregating to Rs. 46,00,000/- (Rupees Fourty Six Lacs only)-----

Total PLC: Rs...../--(Rupees.....Only) Total Price payable for the said house Rs. 48,60,750/- (Rupees fourty eight lacs sixty thousand seventy hundred fifty Only) इस प्रकार आवेदक द्वारा

प्राधिकरण के समक्ष मूल विक्रय अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कुल लागत 48,60,750/- रुपये प्रदर्शित किया गया है।

अनावेदक द्वारा दिनांक 30.10.2012 को संचालक अनावेदक श्री संजय बघेल एवं आवेदक श्री प्रकाश कुमार अवस्थी आवेदक द्वारा निष्पादित विक्रय अनुबंध की मूल प्रति जिसमें आवेदक एवं अनावेदक दोनों के ही हस्ताक्षर हैं, प्रस्तुत किया गया है, उक्त विक्रय अनुबंध के पैराग्राफ में प्रश्नगत भू-संपदा की लागत "Basic sale price(super area): @Rs. 2350/-per sq.ft. (Rs...../-per sq.ft.) aggregating to Rs. 59,33,750/- (Rupees Fifty nine lacs thirty three thousands seven hundred fifty only)-----

Total PLC: Rs/-(Rupees.....Only) Total Price payable for the said house Rs.61,94,500/- (Rupees sixty one lacs ninty four thousand five hundred Only) इस प्रकार आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष मूल विक्रय अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कुल लागत 6194500 रु. प्रदर्शित किया गया है।

आवेदक एवं अनावेदक पक्ष दोनों के ही द्वारा मूल विक्रय अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें दोनों ही पक्ष के मूल हस्ताक्षर हैं, जिससे उभय पक्ष का किसी भी पक्ष द्वारा इंकार नहीं किया गया है। उक्त मूल अनुबंध पत्र के आधार पर परिवाद की याचना एवं प्रतिवाद आधारित है।

परिवाद का निराकरण इस आधार पर संभव है कि दोनों मूल अनुबंध पत्र में कौन सा अनुबंध पत्र वैध एवं प्रभावशील है, किसी भी दस्तावेज की वैधता एवं अवैधता अथवा शून्यता, अशून्यता निराकृत करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। इस संबंध में माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-242/2024 संजीव कुमार पिता श्री किशन लाल शेठी विरुद्ध 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.

इस प्रकरण में यद्यपि कॉट छॉट एवं कुटरचना किये जाने संबंधी दावा प्रतिदावा नहीं किया गया है तथापि आवेदक एवं अनावेदक पक्ष

द्वारा मूल स्वरूप में विक्रय अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रश्नगत भू-संपदा की लागत राशि भिन्न भिन्न है एवं परिवाद की विषयवस्तु लागत के भुगतान पर ही टिकी हुई है। उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत अनुबंध में दोनों ही पक्ष के हस्ताक्षर हैं, जिससे दोनों ही पक्ष द्वारा समुचित अवसर प्राप्त होने के बाद इसे अस्वीकार नहीं किया गया है कि मूल दोनों अनुबंध में उनके हस्ताक्षर नहीं है एवं किसी प्रकार कोई कूटरचना इत्यादि की गई है। किसी भी अनुबंध को सक्षम प्राधिकारी अथवा निष्पादक द्वारा निरस्त नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि दो अनुबंध पत्र निष्पादन की अवस्था में जबकि दोनों अनुबंध लागत राशि भिन्न हो, उभय पक्ष द्वारा भिन्न लागत राशि के आधार पर विवाद विद्यमान हो, विक्रय अनुबंध की प्रभावशीलता निराकरण करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। अतः क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है। आवेदक सक्षम सिविल एवं दांडिक न्यायालय से समुचित अनुतोष की प्राप्ति कर सकता है।

यह स्पष्ट है कि एक ही भू-संपदा के लिये प्रोजेक्ट में प्रमोटर (अनावेदक) एवं आवेदक द्वारा अलग अलग विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है, जो कि उचित नहीं है, अतः रजिस्ट्रार, रेरा प्राधिकरण को यह निर्देश दिया जाता है, कि इस संबंध में पृथक से कारण बताओं नोटिस अनावेदक को जारी करते हुए प्रकरण संस्थित करें।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 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।
- 7 अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य