



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02557

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री मुकेश अग्रवाल, पिता—श्री गोपीराम अग्रवाल,
निवासी—604, ब्लॉक क्रमांक—20, अशोकारत्न
विधानसभा रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

ऋषभ बिल्टेक इंडिया प्रा.लि., एवं
कचना इन्फ्रा डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर—(1) श्री बसंत कटारिया,
(2) श्री प्रीतेश कटारिया,
पता—डी—13—14, शैलेन्द्र नगर,
बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“द पार्कसाईड”, कचना, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—

आदेश

(दिनांक—11 / 12 / 2024)

आवेदक श्री मुकेश अग्रवाल, पिता—श्री गोपीराम अग्रवाल, निवासी—604, ब्लॉक क्रमांक—20, अशोकारत्न, विधानसभा रोड, शंकर 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 आवेदक द्वारा अनावेदकगण के उक्त पार्कसाईड प्रोजेक्ट में विला सहित एक भूखण्ड क्रय करने के लिये अनावेदकगण से संपर्क किया गया है। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक—डी—1 बुक किया गया है, जिसमें आवेदक की आवश्यकताओं तथा निवेदनों के अनुसार विला संनिर्माण करने की अनावेदकगण की

अपेक्षा थी। आवेदक को बुकिंग के समय प्रारंभिक रूप से आश्वस्त किया गया है कि विला का संनिर्माण नवंबर, 2020 तक पूरा कर दिया जायेगा। आवेदक द्वारा संनिर्मित विला सहित उक्त भूखण्ड की कीमत बुकिंग के समय रूपये 1,50,00,000/- बताई गई है। आवेदक, अनावेदकगण द्वारा किये गये आश्वासनों पर विश्वास करके चेक नं.-722682 दिनांक 22.11.2018 को रूये 1,00,000/- आई.एम.पी. सी. द्वारा दिनांक 10.06.2019 को रूपये 2,00,000/- तथा चेक नं. -674770 दिनांक 11.01.2022 को रूपये 20,00,000/- का भुगतान कर दिया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा कुल रूपये 23,00,000/- का भुगतान कर चुका है, जिसे अनावेदकगण द्वारा अभिस्वीकृति किया जा चुका है। रूपये 20,00,000/- का अंतिम भुगतान करने पर दिनांक 11.01.2022 को अनावेदकगण द्वारा आवेदक को आश्वस्त किया गया कि भूखण्ड क्रमांक-डी-1 विला का संनिर्माण अप्रैल, 2022 तक पूरा हो जायेगा। तत्पश्चात् आधिपत्य प्रदान कर दिया जायेगा। आवेदक का कथन है कि वर्ष 2020 एवं 2021 में पूरा भारत कोविड-19 वैश्विक महामारी से प्रभावित रहा था, जिससे अत्यावश्यक स्वास्थ्य संकट निर्मित हुआ और देश में बार-बार और राज्य में लॉकडाउन लगाया गया। ऐसी अप्रत्याशित स्थिति के कारण छ.ग. राज्य में मार्च, 2020 से लॉकडाउन लगाया गया था। अनावेदकगण का कार्यालय कई महीनों तक बंद था और बाद में कठोर निर्देशों के अधीन अत्यावश्यक विषयों के लिये सीमित स्टाफ के साथ काम किया गया है। निर्माण कार्य अगस्त, 2020 के करीब प्रारंभ कर दिया गया है। परन्तु तथ्य यह है कि विला को नवम्बर, 2020 तक आवेदक को आधिपत्य प्रदान कर देने की अपेक्षा थी, परन्तु आज दिनांक तक विला का संनिर्माण प्रारंभ नहीं किया गया है। वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण वर्ष 2020 एवं 2021 को विचारण से बाहर रख दिया जाये, तो भी अनावेदकगण के पास आवेदक द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड में उक्त विला को पूरा करने का पर्याप्त समय था। परन्तु कई अवसरों में आश्वासनों के पश्चात् रूपये 23,00,000/- दिनांक 22.01.2022 तक प्राप्त करने के बावजूद अनावेदकगण आवेदक द्वारा बुक किये गये भूखण्ड में विला बनाने में असफल हुये हैं। परन्तु आवेदक के लिये यह आघातकारी तथा आश्चर्य करने वाला है। इसके अतिरिक्त विला के निर्माण के संबंध में आवेदक के किन्हीं प्रश्नों का अनावेदकगण द्वारा उत्तर नहीं दिया जा रहा है। अनावेदकगण के उक्त कृत्यों के कारण आवेदक तथा उसके परिवार को अपने निवास के लिये किराये के मकान में रहने को मजबूर होना पड़ा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को फ्लैट का वैकल्पिक आवास का प्रस्ताव दिया गया था, जिससे स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि अनावेदकगण जल्दी में आवेदक के भूखण्ड में विला निर्माण को प्रारंभ कराने का इरादा नहीं है। इससे आवेदक को वित्तीय एवं मानसिक आधारों पर कठिनाई सहन करने को मजबूर हो गया है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य सद्भाविक व्यवसाय नीति के विरुद्ध है और संविदा

सर्वथा पालनीय के पूरी तरह विरोध में है, जिसका अभिप्राय यह है कि “अनुबंध का पालन अवश्य किया जाना चाहिये” आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदक द्वारा पार्कसाईड प्रोजेक्ट में क्रय किये गये उक्त भूखण्ड क्रमांक-1 को समय सीमा के भीतर संनिर्माण करके आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा विला के संनिर्माण में विलंब के लिये आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 23,00,000/- पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से दिनांक 22.11.2018 से आधिपत्य सौंपने तक ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। विला को निर्मित नहीं किये जाने तथा आवेदक को आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण नवंबर, 2020 से आज दिनांक तक किराये के रूप में रुपये 6,03,537/- प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आर्थिक एवं मानसिक क्षतिपूर्ति राशि रुपये 5,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद एवं अन्य व्यय के लिये रुपये 1,00,000/- दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये परिवाद में किये गये सभी कथनों को आधारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विरुद्ध होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदन की कंडिका-3 की विषयवस्तु स्वविरोधाभासी है। क्योंकि उसका शीर्षक “अनावेदकगण की विशिष्टियाँ” कथित है। परन्तु इसकी विषयवस्तु माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से संबंधित है, इसलिये माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका-4(ख) की विषयवस्तु काल्पनिक, बनावटी तथा स्वरूप में मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा संबंधित विला के प्रतिफल के संबंध में मनमाना, काल्पनिक अभिकथनों को किया गया है और उसके विषय में कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि विला सहित संबंधित भूखण्ड का प्रतिफल रुपये 2,43,42,222/- था। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा विला के पूर्ण होने की दिनांक के संबंध में काल्पनिक एवं मिथ्या अभिकथन किया गया है। क्योंकि विला के पूर्ण होने की दिनांक के संबंध में साक्ष्य का कोई चिन्ह प्रस्तुत करने में आवेदक पूरी तरह असफल हुआ है। माह दिसम्बर, 2020 का त्रैमासिक अपडेशन से भी यह तथ्य पूरी तरह स्थापित होता है कि प्रोजेक्ट 1 प्रतिशत तक

भी पूरा नहीं किया गया है, इससे अनावेदकगण के लिये असंभव था कि संबंधित विला के को नवम्बर, 2020 तक आधिपत्य प्रदान करना है, इसलिये आवेदक का अभिकथन बिना किसी आधार के होने तथा स्वरूप में बदन्ती होने से खारिज किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका-4(ग) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा विला के नवम्बर, 2020 में पूर्ण होने की दिनांक से संबंधित आवेदक को कोई आश्वासन नहीं दिया गया है। क्योंकि उसका पूरा होना आवेदक द्वारा किये जाने वाले भुगतान के अधीन है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा कथित आश्वासनों के संबंध में साक्ष्य का कोई चिन्ह तक आवेदक द्वारा प्रस्तुत करने में असफल हुआ है तथा अनावेदकगण पर आधारहीन तथा काल्पनिक आरोप लगाया गया है। इस कारण आवेदक का परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। विला के पूरा होने की दिनांक विक्रय अनुबंध के निष्पादन दिनांक से 03 वर्ष हानो सदैव ही कथित एवं सहमति हुई थी और वर्तमान प्रकरण में आवेदक की तरफ से विलंब होने के कारण आज दिनांक तक कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदन की कंडिका-4(घ) की विषयवस्तु आधारहीन, काल्पनिक तथा स्वरूप में बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा पुनः संबंधित विला का पूर्ण होने के दिनांक के संबंध में मनमाना एवं भ्रामक अभिकथन किया गया है। क्योंकि उसके संबंध में कोई साक्ष्य पेश करने में आवेदक पूरी तरह असफल हुआ है तथा उसके संबंध में आधारहीन अभिकथन कर रहा है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा बुकिंग राशि का भुगतान वर्ष 2022 में पूरा किया गया है और इसके पश्चात् विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है तथा उस तथ्य की दृष्टि से आवेदक के पक्ष में कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है एवं आवेदक को वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने का कोई वाद कारण प्राप्त नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा संबंधित विला के पूर्ण होने के दिनांक के संबंध में विरोधाभासी अभिकथन किया गया है। क्योंकि एकतरफ आवेदक द्वारा अपने आवेदन की कंडिका-4(ड.) में कथन किया गया है कि पूर्णता दिनांक नवम्बर, 2020 होगी तथा दूसरी तरफ आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(च) में उल्लेखित किया गया है कि संबंधित विला की पूर्णता दिनांक अप्रैल, 2022 है, जिससे यह तथ्य स्थापित होता है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण को अनावश्यक रूप से परेशान करने के अप्रत्यक्ष रूप से संबंधित विला के पूर्णता दिनांक के संबंध में काल्पनिक अभिकथन किया गया है। माननीय प्राधिकरण अनावेदकगण पर प्रस्तुत मार्च, 2022 एवं जून, 2022 के त्रैमासिक अपडेशन का अनुशीलन किया गया है। स्पष्ट हो जाता है कि प्रोजेक्ट 3 प्रतिशत तक पूरा नहीं हुआ है, जो प्रमोटर के लिये यह आश्वासन देना व्यवहारिक रूप से असंभव बना देता है कि विला की पूर्णता दिनांक अप्रैल, 2022 होगी, जिससे आवेदक का कृत्रिम अभिकथन अनावेदकगण के सुनाम को खराब करने का अप्रत्यक्ष

रूप से प्रकट हो जाता है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा संबंधित विला के लिये कुल प्रतिफल का 10 प्रतिशत भी भुगतान नहीं किया गया है और माननीय प्राधिकरण के समक्ष विधिपूर्ण तरीके से नहीं आया है। क्योंकि अनावेदकगण है, जो वर्तमान प्रकरण में पीड़ित है और उनके साथ गलत हुआ है। क्योंकि आवेदक द्वारा संबंधित विला की महत्वपूर्ण राशि रोकी हुई है ताकि अनावेदकगण को अनावश्यक रूप से तंग करने के लिये तोड़ मोड़ रीति का सहारा लिया गया है। इस आधार पर आवेदक का परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(छ) की विषयवस्तु काल्पनिक, मनमाना तथा स्वरूप में भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक को अनावेदकगण के कार्यालय के कार्यात्मकता के ऊपर टिप्पणी करने तथा अभिनिश्चय करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है और प्रश्नगत विवाद से असंगत होने तथा बिना किसी गुण-दोष के होने से किसी जवाब की आवश्यकता नहीं है। इस तथ्य का उल्लेख करना समाचीन है कि आवेदक द्वारा संनिर्माण प्रारंभ होने के संबंध में अगस्त, 2020 होने के संबंध में असत्य अभिकथन किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा प्रकरण को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य चिन्ह प्रदान करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा संबंधित विला की पूर्ण होने की दिनांक नवंबर, 2020 होने के संबंध में मिथ्या एवं काल्पनिक अभिकथन किया गया है, इसलिये इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ज) की विषयवस्तु असद्भावपूर्ण होने, छलयुक्त होने तथा स्वरूप में गुमराहकारी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध की एक प्रति हस्ताक्षर एवं निष्पादन के लिये आवेदक को दिया गया है, जिसे आवेदक द्वारा कभी निष्पादित नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा बार-बार विलंब किया गया है। उसके अधिवक्ता द्वारा अभिपुष्टि की आवश्यकता है, परन्तु आज दिनांक तक आवेदक द्वारा उसको निष्पादित करने की अपने इच्छा कभी प्रमाणित नहीं किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा न तो संबंधित विला के लिये पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया गया है और न ही आवेदक द्वारा अनावेदकगण के साथ कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है और आवेदक के इस व्यवहार ने अनावेदकगण को दुविधा की स्थिति में डाल दिया है। क्योंकि आवेदक द्वारा संबंधित विला के लिये कुल प्रतिफल का 10 प्रतिशत भी भुगतान नहीं किया गया है, जिससे विला बुक करने के उसके आशय के संबंध में संदेह पैदा करता है और संबंधित विला के बुकिंग करने के तथा विक्रय अनुबंध निष्पादित करने के संबंध में और अधिक प्रकाश एवं स्पष्टता करने के स्थान पर आवेदक असद्भावपूर्ण आशय से माननीय प्राधिकरण के समक्ष अनावेदकगण से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के आशय से अनावेदकगण को लाया गया है, इसलिये वर्तमान परिवाद माननीय

प्राधिकरण द्वारा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकन की कंडिका-4(अ) की विषयवस्तु काल्पनिक, भ्रामक तथा स्वरूप में मनमाना होने के कारण अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि आवेदक यह तथ्य स्थापित करने में असफल हुआ है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक को किराये के मकान में रहने के लिये मजबूर कर दिया गया है। तथ्य यह है कि आवेदक द्वारा संबंधित विला का 10 प्रतिशत न तो भुगतान किया गया है, न ही संबंधित विला को पूर्णता दिनांक को अभिलेख में लाया गया है तथा आवेदक द्वारा आक्षेपित किया गया है, जिससे स्पष्ट रूप से परेशान करना चाहता है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण को असद्भावपूर्ण रूप से अनावश्यक रूप से परेशान करना चाहता है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा विषयवस्तु से संबंधित अभिकथनों के बारे में कोई सबूत पेश नहीं किया गया है तथा संपूर्ण अभिकथन खोखले अनुमान पर आधारित किया गया है, जिस कारण से वर्तमान परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकन की कंडिका-4(ट) की विषयवस्तु मिथ्या, गुमराहकारी तथा स्वरूप में छलपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा निराशाजनक रूप से माननीय प्राधिकरण को यह अभिकथित करते हुये गुमराह किया गया है कि आवेदक रूपये 23,00,000/- अनावेदकगण के पास वर्ष 2018 से रूका हुआ है। जबकि पैरा-4(ग) परिवाद में आवेदक द्वारा अभिकथन किया गया है कि वह रूपये 23,00,000/- में से रूपये 20,00,000/- की राशि दिनांक 11.01.2022 को भुगतान किया गया है, जिससे आवेदक का अनावेदकगण से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने का असद्भावपूर्ण आशय स्पष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से परिलक्षित होता है। अनावेदकगण को इससे बड़ा आघात लगा है कि संबंधित विला का विधिपूर्ण भुगतान करने से आवेदक द्वारा इंकार करने के बावजूद आवेदक बिना किसी सार के वैकल्पिक आवास प्रदान न करने के लिये अनावेदकगण पर आरोप लगा रहा है, जो साम्य सिद्धांत के विरोध में है, जिस कारण माननीय प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद को भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकन की कंडिका-4(झ) एवं 4(ञ) की विषयवस्तु गलत, काल्पनिक तथा स्वरूप में असद्भावपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक का पूरा प्रकरण काल्पनिक अनुमानों तथा असारभूत अभिकथनों की श्रृंखला से बनाया गया है। अनावेदकगण दोहराते हैं कि अनावेदकगण द्वारा पूर्व ही आवेदक द्वारा रूपये 20,00,000/- का भुगतान करने के पश्चात् आवेदक के साथ अनुबंध साझा किया गया था, परन्तु आवेदक द्वारा उसका निष्पादन करने में बहाना करके सदैव विलंब किया गया है एवं नजरअंदाज किया गया है और आवेदक की तरफ से विलंब होने के कारण दोनों पक्षकारों के मध्य कभी निष्पादित नहीं किया गया है। यह आवेदक है, जो प्रथमतया विक्रय

अनुबंध निष्पादित करने से अस्वीकार किया गया है, इसलिये “संविदा अवश्य पालनीय” का सिद्धांत लागू नहीं होता है। क्योंकि आवेदक कभी भी अनावेदकगण के साथ कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है, जिस कारण वर्तमान परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक आवेदक का मानसिक पीड़ा तथा आर्थिक हानि के संबंध में अभिकथनों का संबंध है। आवेदक यह प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल हुआ है कि अनावेदकगण कैसे उनको यह कब कारित किया गया है। क्योंकि अनावेदकगण अपने दायित्वों को पूरा करने हेतु तैयार एवं इच्छुक है और इस तथ्य से परिलक्षित होता है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध आवेदक को दे दिया गया है, परन्तु आवेदक उसे निष्पादित करने में कभी भी तैयार नहीं है। एतद् द्वारा अनावेदकगण से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने का असद्भावपूर्ण आशय परिलक्षित होता है। इस आधार पर वर्तमान परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ट) की विषयवस्तु निरंकुश, अड़ियल एवं स्वरूप में असद्भाविक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि यह आवेदक है, जो अनावेदकगण के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित करने में असफल हुआ है। यह आवेदक है, जो संबंधित विला की कीमत रूपये 1,50,00,000/- स्थापित करने में असफल रहा है। यह आवेदक है, जो यह स्थापित करने में असफल हुआ है कि अनावेदकगण द्वारा नवंबर, 2020 तक संबंधित विला आवेदक को आधिपत्य प्रदान करने वचन दिया गया है और अप्रैल, 2022। इसके अतिरिक्त तथ्य यह है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण को पूरी बुकिंग राशि तक भुगतान नहीं किया गया है, जिससे संबंधित विक्रय अनुबंध के साथ प्रक्रिया करने में उसका अनिच्छुक होना परिलक्षित होता है। चूँकि माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण तमिल चटर्जी विरुद्ध रवि त्रिपाठी प्रकरण में भी निर्णीत किया गया है। जब आबंटिती प्रमोटर को भुगतान करने के संबंध में गलती किया गया है, तो आबंटिती क्षतिपूर्ति सहित ब्याज का अनुतोष पाने का हकदार नहीं है। तदनुसार वर्तमान प्रकरण में पूरी तरह स्थापित है कि आवेदक द्वारा बार-बार अनावेदकगण से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये मांग किया गया है, इसलिये इन आधारों पर परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ट) की विषयवस्तु तोड़-मोड़, असद्भावपूर्ण तथा स्वरूप में अनुचित होने से अस्वीकार किया गया है। प्रकरण का तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रारंभ में प्रोजेक्ट के फेस-1 से संबंधित कमियों एवं त्रुटियों को इंगित करते हुये माननीय प्राधिकरण को पत्र प्रेषित किया गया है, तदनुसार माननीय प्राधिकरण पत्र दिनांक 11.08.2023 के माध्यम से उसके संबंध में अनावेदकगण से स्पष्टीकरण मांगा गया है और अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 11.08.2013 द्वारा तत्परता से स्पष्टीकरण देते हुये उत्तर दिया गया है कि प्रोजेक्ट का फेस-1 अनावेदकगण

द्वारा विधिवत् पूरा कर लिया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 02.08.2023 भी प्राप्त कर चुका है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के फेस-1 का आबंटिती भी नहीं है, इसलिये आवेदक को फेस-1 के संबंध में सुनवाई का कोई अधिकार नहीं है तथा प्रत्यक्ष रूप से स्थापित हो जाता है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध बिना किसी आधार के एक आधारहीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो अनावेदकगण से असद्भावपूर्ण आशय मात्र से पैसा ऐंठने के लिये है, जिससे माननीय प्राधिकरण द्वारा परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण का कथन है कि यदि आवेदक द्वारा भविष्य में नये दस्तावेज प्रस्तुत किये जाते हैं, तो अनावेदकगण प्राकृतिक न्यायहित में उसका जवाब देने के अधिकार को आरक्षित करता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5(क) की विषयवस्तु विधि विरुद्ध होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि यह आवेदक है, जो बार-बार माननीय प्राधिकरण को गुमराह कर रहा है तथा प्रकरण को प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल रहा है, जिस आधार पर आवेदक माननीय प्राधिकरण से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5(ख) की विषयवस्तु विरोधाभासी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि एकतरफ आवेदक परिवाद में कथन करता है कि उसने राशि का बड़ा भाग जनवरी, 2022 में भुगतान कर दिया गया है और दूसरी तरफ आवेदक द्वारा अनावेदकगण से उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर 2018 से ब्याज प्राप्त करने की प्रार्थना करता है, जो विरोधी है। रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के उल्लंघन में है। क्योंकि यह आवेदक है, जो रेरा अधिनियम के उपबंधों का सम्मान न करने का दोषी है, इसलिये आवेदक किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5(ग) एवं 5(च) की विषयवस्तु भ्रामक, बिना सार के, स्वरूप में मनमाना तथा क्षेत्राधिकार के बगैर होने से अस्वीकार किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का 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 :- अधिनियम की धारा-2 (1)(घ) के अनुसार आबंटिती की परिभाषा निम्नानुसार है:- भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-02(घ) "किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, 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 वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।"

क्या आवेदक आबंटिती की श्रेणी में है?

आवेदक द्वारा प्रस्तुत तीन पावती जो 1 लाख, 2 लाख एवं 20 लाख रुपये की है, उक्त पावती में भू-संपदा डी-1 का उल्लेख है। प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है। अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि आवेदक को अनुबंध का प्रारूप अनावेदक द्वारा भिजवाया गया था, किंतु आवेदक द्वारा अनुबंध नहीं किया गया। उक्त ड्राफ्ट अनुबंध में जो किसी द्वारा हस्ताक्षरित नहीं है, किंतु जिसे भिजवाया जाना अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, कि कंडिका 1.10 में अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, कि "The Allottee has paid a sum of Rs. 23,00,000/- (Rupees Twenty Three Lakh Only), being 9.45% of the Total Price of the unit, as the Advance Payment/Application Fee, in terms of the provisions of Sec. 13(1) of the RERA Act, being part payment towards the Total Price of the Unit, the receipt of which the promoter hereby acknowledges and the allottee hereby agrees to pay the remaining price of the Unit as prescribed in the Payment Plan [Schedule C] as may be demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein: The Booking Amount as mentioned in Schedule C, to be paid by the Allottee, immediately upon the execution of this Agreement, is inclusive of the Advance Amount /Application Fee paid as per the provision that if the Allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be liable to pay interest at the rate prescribed in the Rules."

चूँकि उक्त अहस्ताक्षरित अनुबंध में अनावेदक द्वारा आवेदक को आबंटिती स्वीकार किया गया है तथा भू-संपदा के एवज में 23 लाख रुपये आवेदक से डी-1 के पेटे में लेना स्वीकार किया गया है, अतः प्राधिकरण का मत है कि आवेदक प्रश्नगत भू-संपदा के लिये आबंटिती है एवं अनावेदक संप्रवर्तक है। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। उभय

पक्ष के मध्य भू-संपदा के निर्माण एवं आधिपत्य व प्रतिफल के संदर्भ में विवाद विद्यमान है, जिसके चलते आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि उक्त आवेदन पर विचारण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि प्रश्नगत भू-संपदा के संदर्भ में अनावेदक द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु अभी तक प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है एवं अनावेदक द्वारा प्राप्त अग्रिम आवेदक को वापिस भी नहीं किया गया है, अतः आवेदक के पक्ष में परिवाद की परिस्थिति निरंतर बनी हुई है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन में समय-सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** इस प्रकरण में विवाद का मुख्य बिंदु यह है कि प्रश्नगत भू-संपदा डी-1 की लागत राशि आवेदक के आवेदन अनुसार 150 लाख रुपये है अथवा अनावेदक के कथनानुसार 243 लाख रुपये है?

आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ ऐसा कोई दस्तोवज अथवा साक्ष्य के रूप में ग्राह्य प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित हो कि आवेदित भू-संपदा की लागत राशि 150 लाख रुपये है। चूंकि परिवाद आवेदक की ओर से है, इसलिये प्रश्नगत भूसंपदा की लागत राशि 150 लाख रुपये आवेदक को बताई गई थी, यह प्रमाणित करने का भार आवेदक के ऊपर में है, जिसे आवेदक द्वारा न तो प्रमाणित किया गया है न ही प्राधिकरण से इस संबंध में प्रमाणित करने हेतु कोई याचना की गई है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में कहीं भी लागत राशि का उल्लेख नहीं है।

आवेदक द्वारा अपने पक्ष में प्रश्नगत भूसंपदा पार्क साईड प्रोजेक्ट विला डी-1 का अनावेदक की ओर से अपने पक्ष में कोई आबंटन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक एवं आवेदक के मध्य निष्पादित कोई अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। यद्यपि आवेदक द्वारा कथन किया गया है, कि प्रश्नगत भूसंपदा की लागत 150 लाख रु. की दस प्रतिशत से अधिक राशि 23 लाख रु. प्राप्त करने के उपरांत भी संप्रवर्तक द्वारा विक्रय करार आवेदक के साथ नहीं किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, वहीं अनावेदक का कथन है, कि कथित भू-संपदा की लागत 243 लाख रु. है, जिसका दस प्रतिशत से कम राशि का भुगतान आवेदक द्वारा किया गया है, इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम के

प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है, किंतु आवेदक द्वारा दस प्रतिशत से कम राशि का भुगतान कर भू-संपदा को बुक ही नहीं किया है।

चूँकि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा की लागत राशि 150 लाख रु. होने संबंधी कोई अनुबंध, अनावेदक की ओर से कोई स्वीकारोक्ति आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है, इसलिये आवेदक द्वारा याचित अनुतोष "(a) That, the respondents be directed to get the construction of the villa in the said booked plot D-1 in THE PARKSYDE project purchased by the complainant within a time frame and handover the possession immediately to complainant". प्रदान नहीं किया जा सकता है। चूँकि आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल भुगतान के उपरांत प्रश्नगत भू-संपदा को क्रय ही नहीं किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से इस अनुतोष की याचना भी की गई है, "(b) That, respondent be directed to pay interest for delay of construction of villa at the rate of 18% per annum on the total amount of Rs. 23,00,000 (Rs. Twenty Three Lakhs) paid by the complainant from 22.11.2018 i.e., date of first payment till the handover the possession of the villa to the complainant."

चूँकि अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा के एवज में प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु वास्तविक लागत राशि के संबंध में आवेदक को वैधानिक रूप से स्पष्टतः सूचित नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(3) संप्रवर्तक के कृत्य का उल्लंघन किया गया है। यदि आवेदक द्वारा अनावेदक के कथनानुसार लागत राशि 243 लाख रुपये के अनुसार भुगतान नहीं किया गया, उस स्थिति में अनावेदक को आवेदक से प्राप्त आंशिक प्रतिफल की राशि आवेदक को वापिस कर तत्काल स्थिति स्पष्ट करना चाहिये था जो कि अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः आवेदक भुगतान किये गये आंशिक प्रतिफल पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है, चूँकि आवेदक द्वारा 01 लाख रुपये दिनांक 22.11.2018 को भुगतान किया गया, 2 लाख रुपये दिनांक 20.06.2019 को भुगतान किया गया एवं 20 लाख रुपये दिनांक 11.01.2022 को भुगतान किया गया। अतः आवेदक वैश्विक महमारी कोविड-19 जिसमें सभी प्रकार के विनिर्माण प्रभावित हुए थे, कि अवधि मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 की अवधि को छोड़कर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः आवेदक 1 लाख रुपये पर 04 वर्ष 02 माह, 2 लाख रुपये पर 03 वर्ष 07 माह तथा 20 लाख रु. पर 02 वर्ष 09 माह अवधि के लिये अनावेदक से ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

आवेदक द्वारा किरायानामा की राशि 6,03,537/- रुपये प्राप्त करने के लिये याचना की गई है, इस संबंध में प्राधिकरण को अधिनियम में कोई प्रावधान

नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा यह अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता। आवेदक पृथक से क्षतिपूर्ति के लिये वाद प्रस्तुत कर सकता है।

अनावेदक द्वारा भी लागत राशि 243 लाख के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा वर्ष 2018 से 2024 तक वास्तविक लागत नहीं बताई गई है। अनावेदक द्वारा प्रदर्शित लागत राशि बचने के उद्देश्य से प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध का निष्पादन नहीं किया गया है, जो अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. आवेदित भू-संपदा के संदर्भ में आधिपत्य प्रदान किये जाने संबंधी आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।
 2. अनावेदक, आवेदक को प्रश्नगत भू-संपदा के एवज में प्राप्त आंशिक प्रतिफल 23 लाख रुपये मय ब्याज 45 दिवस के भीतर ब्याज राशि अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर 01 लाख रुपये हेतु 46,250/- रुपये, 2 लाख रुपये हेतु 79,550/- रुपये, 20 लाख रुपये हेतु 6,10,500/- रुपये अर्थात् कुल ब्याज राशि 7,36,300/- रुपये सहित आंशिक प्रतिफल 23 लाख रुपये अर्थात् कुल राशि 30,36,300/- रुपये 45 दिवस के भीतर आवेदक को भुगतान करें।
 3. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक पर रुपये 5 लाख की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर निर्धारित शास्ति शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य