



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02606

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती ममता गुप्ता, पति—श्री संजीव गुप्ता,
निवासी—फ्लैट नं.—201, चन्द्रा पैराडाईज,
चन्द्रा नगर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स वास्तुभूमि रियल एस्टेट इंडिया प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुशीतल फौजदार,
निवासी—वास्तुशिखर परिसर, एन.एच. 130ए,
जैन इंटरनेशनल स्कूल के समीप, संकरी रोड,
उसलापुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री भूपेन्द्र जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वास्तु शिखर अपार्टमेंट”, ग्राम—संकरी, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA151018000807

आदेश

(दिनांक 06/03/2025)

आवेदिका श्रीमती ममता गुप्ता, पति—श्री संजीव गुप्ता, निवासी—फ्लैट नं.—201, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, जिला—रायगढ़ (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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वास्तु शिखर” नामक प्रोजेक्ट का आबंटिती है। अनावेदक के प्रोजेक्ट में इकाई बुकिंग करते समय अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर में उल्लेखित कई सुख-सुविधाओं को प्रोजेक्ट में वर्णित करते हुये आबंटिती तथा अन्य इकाई मालिकों को प्रलोभन दिया गया है। प्रश्नगत इकाई के आधिपत्य विभिन्न सुविधाओं को प्रदान करने के अनावेदक के वचन पर आधारित होकर आवेदिका इकाई को

क्रय करने के लिये सहमत हो गया। आवेदिका द्वारा "वास्तु शिखर" प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-एफ-04 क्षेत्रफल 204 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रुपये 4,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 18.02.2021 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। परन्तु संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने के बावजूद अनावेदक द्वारा इकाई का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब कर रहा है। उक्त संबंध में पंजीकृत विक्रय विलेख में उल्लेखित है:-

“(7) विक्रेता इस बात पर सहमत है कि भविष्य में क्रेता के व्यय पर पैसे अन्य दस्तावेज हस्ताक्षरित कर देंगे, जिससे विक्रीत संपत्ति पर क्रेता के स्वामित्व की पुष्टि सिद्ध होती हो। की सुरक्षा के लिये अपने व्यय से बीमा करवा सकेंगे।

(9) फ्लैट का कब्जा क्रेता स्वामी द्वारा लेने के पश्चात् "वास्तु शिखर" सोसायटी द्वारा निर्धारित मेंटनेंस चार्ज का भुगतान नियमित रूप से क्रेता करेगा। भले ही फ्लैट क्रेता द्वारा खाली रखा गया हो।”

प्रश्नगत इकाई को आज दिनांक तक आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है तथा आज दिनांक तक न तो संनिर्माण तथा विकास कार्य पूर्ण हुआ है। प्रश्नगत इकाई स्वतः अपूर्ण है तथा आधारभूत सुविधाओं से रहित है। अर्थात् आवेदिका की इकाई अपूर्ण है, इसमें दरवाजे, खिड़कियाँ, विद्युत संयोजन, प्लंबिंग का संयोजन तथा पुताई का कार्य नहीं हुआ है। प्रोजेक्ट में इकाईयों को पूरा नहीं किया गया है एवं अपार्टमेंटो का ढाँचा अपूर्ण है। बुनियादी सुविधायें जलापूर्ति का लाईन, पानी का टैंक, सीवरेज लाईन, निकास नाली, लिफ्टे, टाईल्स कार्य नहीं किया गया है और आज दिनांक तक प्रारंभ नहीं किया गया है। आशवासित सुविधाओं को पूरा करने तथा अपूर्ण कार्य को पूरा करने एवं इकाई का आधिपत्य सुपुर्द करने हेतु अनावेदक से निवेदन करते हुये दर-दर भटकने को मजबूर हो गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने भाग का दायित्वों का पूरा करने में पूरी तरह असफल हुआ है। पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुसार अनावेदक प्रतिफल राशि के पूर्ण भुगतान करने के पश्चात् इकाई का आधिपत्य सुपुर्द करने का आश्वासन दिया गया है। परन्तु आज दिनांक तक अनुपालन करने में असफल हुआ है। प्रोजेक्ट में आशवासित सुविधाओं को आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया गया है:- 02 side plot, Air-Conditioned reception hall, business lounge, Car wash area, Convention Store, Bird aviary, Rose Garden, Mini Amphitheatre, Gazebos, Muraled Walls, Booms Barriers with smart card entry, Land scap walk area, Entrance Lobby in each tower, Lobbies with CCTV, 4 high speed elevators for 3 apartments, 100% power backup for complete essential service, sit out desk, Pedestrian friendly pathway, Wide land scape avenue, Multiple children play zone, Vega/aerobics room, Badminton Court, Ac reception hall and waiting lounge, Water supply throughout hydro pneumatic

pumping system, Intercom phone facility in each apartment, 3 tire security system, State of art centralized securiry system, Central Club including wellness centre and modern gym, reading room with library and kids play area, Indore Activities Billiards Table Tennis, Card room, 24x7 convention store for daily Needs.

यह जानकर आवेदिका को बड़ा आघात लगा कि संबद्ध विभाग से भवन अनुज्ञा प्राप्त करने के 6 वर्षों के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का सिविल कार्य आज दिनांक तक पूरा नहीं किया गया है और छठवीं मंजिल का संनिर्माण कार्य आज दिनांक तक प्रारंभ ही नहीं किया गया है। बहुमंजिला अपार्टमेंट जिसमें 5वीं मंजिल तथा 6वीं मंजिल अनावेदक द्वारा नहीं बनाया गया है। अनावेदक द्वारा आश्वासित कई सुविधाओं को प्रदान करने का कोई संकेत नहीं है। और इमारत भी अपूर्ण बनी हुई है तथा विकास कार्य स्थल में रूका हुआ प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का आश्वासित विकास तथा पूर्ण होने की दिनांक समाप्त होने के बावजूद अनावेदक प्रोजेक्ट में अधिकांश सुविधाओं के लिये संकर्म आज दिनांक तक प्रारंभ नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा लगातार अनावेदक द्वारा आश्वासित प्रश्नगत इकाई प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिये अनावेदक से संपर्क किया गया था, परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका के निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। अनावेदक द्वारा प्रारंभ से ही असद्भावपूर्ण आशय रखता है एवं आश्वासित प्रोजेक्ट को पूरा करने तथा कमियों को दूर करने के बार-बार निवेदनों के बावजूद अनावेदक द्वारा कई महीनों तक आवेदिका के फोन कॉल्स को नजरअंदाज करता रहा है। अनावेदक का कार्यालय कई महीनों तक हमेशा बंद रहने से कार्यात्मक नहीं है। फोन पर मौखिक संसूचना में अनावेदक अचानक आवेदिका को सूचित किया गया है, वह प्रोजेक्ट में बाकी संकर्मों को पूरा नहीं करेगा, उसने प्रोजेक्ट को छोड़ दिया गया है तथा परिणामस्वरूप आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करने को मजबूर हो गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक से मौखिक रूप से प्रोजेक्ट के सभी दस्तावेजों, अनुमोदनों स्वीकृत नक्शों तथा अनुज्ञाओं के लिये निवेदन किया गया है, परन्तु उसे आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया गया है, जिससे प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों को दुविधाग्रस्त तथा गुमराह की स्थिति में छोड़ दिया गया है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि प्रोजेक्ट पूर्ण होने की दिनांक भी समाप्त हो चुका है। अनावेदक द्वारा न तो विस्तार किया जा सकता है और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार भारी शास्ति अनावेदक पर अधिरोपित किया जाये। इसके अतिरिक्त अनावेदक के प्रोजेक्ट में पंजीयन निलंबित या प्रतिसंहरण की कार्यवाही की जाये। अनावेदक की तरफ से पूरी तरह अनुचित है कि प्रारंभ में कई सुविधाओं को दिखाकर प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने के रहवासियों को प्रलोभित किया गया, इसके पश्चात् प्रोजेक्ट के अनुमोदन से लगभग 10 वर्षों की अवधि के पश्चात् भी उन्हें प्रदान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा

प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है कि क्रय की गई इकाई में आधिपत्य देने में 3 वर्ष 09 महीनों के विलंब के लिये रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। ब्रोशर में आशवासित इकाई को पूर्ण करने तथा आधिपत्य प्रमाण पत्र एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदिका को प्रदान करे। आधिपत्य में हुये विलंब के लिये दिनांक 18.02.2021 से आवेदिका को इकाई का आधिपत्य दिये जाने तक ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट को ब्रोशर के आशवासन के अनुसार पूर्ण करे। अनावेदक के प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित एवं इकाई के विक्रय तथा बैंक खाता संचालन पर रोक लगाये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक पर अधिनियम की धारा-60, 61 एवं 63 के अंतर्गत शास्ति अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका को हुई मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 5,00,000/- की राशि प्रदान करे, जिसके लिये आवेदिका प्रकरण माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्णीत होने के पश्चात् निर्धारित नियमों के अनुसार प्रारूप-एन में न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा के समक्ष प्रस्तुत करेगा। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जबाब प्रस्तुत किया गया। आवेदन पत्र की कंडिका-01 से 09 व उनके अंतर्गत कंडिकाओं के कथनों को जब तक स्पष्ट रूप से स्वीकार न किया जाये, तब तक उन्हें अस्वीकृत ही समझा जाने योग्य है। परिवाद पत्र की कंडिका क्रमांक-01 से 03 के कथनों को प्रमाणित दस्तावेजों द्वारा सिद्ध करने का भार आवेदिका पर है। परिवाद पत्र की कंडिका-04 प्रकरण के तथ्य की उपकंडिका-01 के कथन को सिद्ध करने का भार आवेदिका पर है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-04 की उपकंडिका-02 व 03 के कथन भ्रामक असत्य व काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को रेसीडेन्सियल यूनिट ब्लॉक-बी अरावली के पंचम तल का प्रकोष्ठ क्रमांक-एफ-04 बिल्टअप एरिया 204 वर्गफुट क्रय करने पर बहुत सी सुविधायें देने का भरोसा दिया गया है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा उक्त यूनिट संपूर्ण प्रतिफल राशि 4,00,000/- भुगतान कर दिनांक 18.02.2021 के बैनामा द्वारा क्रय की गई। यह भी अस्वीकार है कि उक्त सुविधायें देने का वादा अनावेदक द्वारा किया गया है।

परिवाद पत्र की कंडिका-04 से 07 के कथन प्रमाणित दस्तावेजों व असल दस्तावेज जिसमें अनावेदक के हस्ताक्षर हो, के प्रस्तुत होने के बाद ही उसका समुचित उत्तर दिया जा सकेगा। उक्त कथनों से यह स्पष्ट है कि बैनामा पंजीयन से क्रेता द्वारा कब्जा ले लिया गया है तथा कोई भी इकरारनामा सुविधायें हेतु नहीं किया गया है, न ही सुविधायें व संपत्ति करार है, न ही बैनामा में उसका कोई उल्लेख है, न ही तत्संबंध में कोई राशि भुगान किया गया है। अतएव प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त प्रकरण प्रीमेच्योर है। क्योंकि परिसर प्राजेक्ट अभी भी निर्माणाधीन है। जब तक उक्त प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं होगा एवं तब तक वास्तु शिखर सोसायटी को हस्तांतरण नहीं होगा, तब तक प्रोजेक्ट के संबंध में किये गये कथन रेरा प्रावधानों के विपरीत है। उक्त कंडिकाओं के शेष कथन पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि परिवादी द्वारा संबंधित यूनिट का कब्जा नहीं लिया गया है।

अनावेदक द्वारा परिवाद पत्र की कंडिका-08 से 10 के कथन भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को किसी भी प्रकार की सुविधा देने का भरोसा दिया गया है। यह भी अस्वीकार है कि उक्त यूनिट के दरवाजा, खिड़की, विद्युतीकरण, प्लंबिंग, रंगरोगन आदि कार्य अनावेदक को कराकर देना था, जो अपूर्ण है। यह भी अस्वीकार है कि मात्र ईट की दीवाल खड़ी है। यह भी अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट की लिफ्ट, वाटरटैंक, सीवरेज लाईन ट्रेनिंग सुविधायें आदि पूर्ण नहीं हुआ है। यह भी अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को उक्त क्रय की गई यूनिट को बनाकर पूर्ण कर देने कई बार कहा गया। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका से किया गया वादा से विफल हुआ है। यह भी अस्वीकार है कि दिनांक 18.02.2021 के बैनामा अनुसार आवेदिका को कब्जा नहीं मिला है। यह भी अस्वीकार है कि पूर्ण प्रतिफल प्राप्ति के पश्चात् भी आवेदिका को सुविधायें नहीं दी गई है व प्रोजेक्ट की सुविधायें अपूर्ण है। उक्त कंडिका-10 में वर्णित सुविधायें के संबंध में स्पष्ट कथन है कि उक्त प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित 90 प्रतिशत सुविधायें तैयार है तथा प्रोजेक्ट के रहवासी आनंदपूर्वक रहवास कर रहे हैं। यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा जो यूनिट क्रय किया गया है। वास्तव में उक्त यूनिट क्रय करने का कोई करार आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। किन्तु आवेदिका के पति द्वारा अनावेदक से प्रकरण से संबंधित यूनिट व अन्य कॉमर्शियल यूनिट व फ्लैटों के निर्माण हेतु बार्टर इकरारनामा दिनांक 10.11.2020 को बिल्डर कॉन्ट्रैक्टर बार्टर अनुबंध किया गया है, जिसके अनुसार आवेदिका द्वारा क्रय संपत्ति उक्त अनुबंध का हिस्सा है तथा आवेदिका द्वारा जिस प्रतिफल में उक्त यूनिट क्रय किया गया है, वह उक्त अनुबंध के परिणाम स्वरूप किया गया है, न कि किसी अन्य स्वतंत्र करार के माध्यम से क्रय किया गया है। इस प्रकार

कंडिका-10 के उक्त वर्णित सुविधायें प्राप्ति का प्रश्न ही नहीं है। यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक का प्रोजेक्ट अभी निरंतर निर्माणाधीन है। अर्थात् प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ है, इसलिये उक्त कंडिका-10 में सीरियल नंबर-01 से 30 तक मांग गये सुविधायें व उनके कथन भी प्रीमेच्योर स्थिति में होने से व किसी करार का बैनामा का अंग नहीं होने से स्वीकार योग्य नहीं है। यह स्पष्ट कथन है कि प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर बैनामा का अंग नहीं है, न ही ऐसा कोई भी ब्रोशर आवेदिका को अनावेदक द्वारा दिया गया है, इसलिये उक्त कंडिका के कथन पूर्णतः अस्वीकार है।

अनावेदक द्वारा परिवाद पत्र की कंडिका क्रमांक-11, 12 एवं 13 के कथन स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार है कि आवेदिका यह जानकर बहुत हैरानी हुई कि संबंधित विभाग से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त करने के लगभग 06 वर्ष पश्चात् अनावेदक द्वारा आज तक सिविल कार्य भी पूरा नहीं किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि परियोजना की छठी मंजिल का निर्माण कार्य भी आज तक शुरू नहीं हुआ है, बहुमंजिला अपार्टमेंट इमारत में केवल 05 मंजिलें हैं और छठी मंजिल अनावेदक द्वारा नहीं बनाई गई है। साथ ही अनावेदक द्वारा वादा किये गये कई सुविधाओं और सुख-सुविधाओं के प्रावधान का कोई संकेत नहीं है और इमारत अधूरी रह गई है और विकास कार्य साइट पर रूके हुये प्रतीत होता है। यह भी अस्वीकार है कि परियोजना के विकास और पूरा होने की सुनिश्चित तिथि भी समाप्त हो जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा आज तक परियोजना में अधिकांश सुविधाओं और सुविधाओं के लिये काम भी शुरू नहीं किया गया है। यह भी स्वीकार योग्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक से बार-बार संपर्क किया गया है कि अनावेदक द्वारा दिये गये आश्वासन के अनुसार परियोजना और संबंधित इकाई को पूरा किया जाये। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक के इरादे प्रारंभ से ही गलत थे और आश्वासन के अनुसार परियोजना को पूरा करने और विसंगतियों को दूर करने के बार-बार अनुरोध के पश्चात् भी अनावेदक कई महीनों तक आवेदिका के फोन कॉल को टालता रहा, अनावेदक का कार्यालय कई महीनों तक बंद रहा। कंडिका क्रमांक-13 में वर्णित कथन को सिद्ध करने का भार आवेदिका पर है।

अनावेदक द्वारा परिवाद पत्र की कंडिका-14, 15 एवं 16 तक के कथन भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक से मौखिक रूप से परियोजना के सभी दस्तावेज, अनुमोदन, स्वीकृत योजना और अनुमति मांगी गई है, परन्तु आज तक उन्हें उपलब्ध नहीं कराया गया है, जिससे परियोजना के यूनिट मालिक भ्रमित और गलत तरीके से प्रस्तुत हो रहे हैं। यह भी अस्वीकार है कि परियोजना के पूरा होने की तिथि भी समाप्त हो चुकी है। यह भी

विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक की ओर से प्रारंभ में निवासियों को विभिन्न सुविधायें और सुख-सुविधायें दिखाकर परियोजना में प्लॉट खरीदने के लिये लुभाना और सुविधायें प्रदान न करना, वह भी परियोजना की मंजूरी के लगभग 10 वर्ष पश्चात् पूरी तरह अनुचित है। कंडिका क्रमांक-16 में वर्णित कथन को सिद्ध करने का भार आवेदिका पर है।

अनावेदक द्वारा परिवाद पत्र की कंडिका-17 एवं 18 के कथन स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा प्रारंभ में एक लग्जरी प्रोजेक्ट की तस्वीर पेश की थी, जिसमें ले-आउट स्वीकृति और स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सुविधाओं और सुविधाओं का वादा किया गया था, ताकि आवेदिका को प्रोजेक्ट में अपने पैसा लगाने के लिये लुभाया जा सके। यह भी अस्वीकार है कि अभ्यावेदन और वादे पूरे नहीं किये गये। क्योंकि वादा किये गये अनुसार सुविधायें और आवेदिका और उक्त प्रोजेक्ट के निवासियों को कभी प्रदान नहीं की गई। परिवाद पत्र की कंडिका-18 की उपकंडिका-01 से 10 तक के समस्त कथन भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। परिवाद के अनुतोष की कंडिका-05 के उपकंडिका क्रमांक-ए से एच तक के समस्त कथन भ्रामक असत्य व काल्पनिक होने से अस्वीकार है। परिवाद की कंडिका-06 अंतरिम अनुतोष, कंडिका क्रमांक-07, 08 एवं 09 तक के समस्त कथन स्पष्ट रूप से अस्वीकार है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है। अनावेदक वास्तु शिखर परिसर का निर्माण वर्तमान में जारी है तथा उक्त प्रोजेक्ट में वर्ष 2019 तक के अनुमति अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण हुआ है तथा उसके पश्चात् अनुमोदित व अनुमति के अनुसार निर्माण कार्य वर्तमान में भी जारी है तथा उक्त परिसर व प्रोजेक्ट वर्तमान में निर्माणाधीन है। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्रकरण से संबंधित परिसर निर्माणाधीन है तथा प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है, इसलिये प्रोजेक्ट के संबंध में किया गया कोई भी दावा, प्रकरण प्रीमेच्योर होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। प्रकरण से संबंधित यूनिट हेतु व परिसर के सुविधायें हेतु आवेदिका द्वारा अनावेदक से न कोई पंजीकृत करार किया गया है, न अपंजीकृत करार किया गया है, न ही परिसर व प्रोजेक्ट के किसी भी सुविधा हेतु कोई भी राशि भुगतान नहीं की गई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि कोई भी व्यक्ति, उपभोक्ता या क्रेता जो राशि जिस उत्पाद, वस्तु, सेवा, सुविधा या संपत्ति हेतु भुगतान कर क्रय करता है, उसे प्राप्त करने का अधिकार है। प्रकरण में आवेदिका द्वारा नाम मात्र राशि देकर परिवाद में वर्णित संपत्ति को क्रय करने व कब्जा प्राप्त न होने का मिथ्यात्मक कथन किया गया है व वास्तविकता को प्राधिकरण से छिपाया गया है। जबकि सत्यता यह है कि प्रकरण में उल्लेखित संपत्ति का पूर्ण निर्माण व सर्व सुविधा के साथ कीमत लगभग 30 लाख रूपये से अधिक है। किन्तु आवेदिका द्वारा किसी भी

सुविधा हेतु करार नहीं किया गया है, न ही संपत्ति की वास्तविक राशि अदा की गई है। सत्यता यह है कि बैनामा पंजीयन के ही बैनामा के संपत्ति का क्रेता द्वारा कब्जा यथास्थिति जो जैसा है, जहाँ है, प्राप्त किया गया है और मिथ्या आधार पर प्रकरण प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

प्रकरण में अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि इस जवाब का अंग माना जावे। यह स्पष्ट है कि आवेदिका के पति श्री संजीव गुप्ता द्वारा अनावेदक से बिल्डर कॉन्ट्रैक्टर बार्टर अनुबंध किया गया है व उक्त करार दिनांक 10.11.2020 में प्रकरण से संबंधित संपत्ति का स्पष्ट उल्लेख है कि आवेदिका के पति बार्टर अनुबंध के अनुसार वास्तु शिखर परिसर के करारशुदा भाग के संपूर्ण निर्माण कार्य करेंगे और उसके एवज में प्रतिफल प्रकरण से संबंधित संपत्ति व अन्य संपत्तियाँ उन्हें प्राप्त होंगी, जो श्री संजीव गुप्ता अपने व अपने परिवार व उनके बताये अनुसार बैनामा पंजीयन करेंगे, कहा गया था। प्रकरण से संबंधित संपत्ति भी बार्टर इकरारनामा का अंग है, जिसकी वास्तविक कीमत 30 लाख रूपये से अधिक है। किन्तु बार्टर अनुबंध अनुसार उक्त संपत्ति का बैनामा पंजीयन हुआ है, जिसका संपूर्ण निर्माण श्री संजीव गुप्ता को करना है, इस प्रकार आवेदिका द्वारा यह जानते हुये संपत्ति के बैनामा पंजीयन करवाये हैं, विचारणीय है कि यदि सामान्य उपभोक्ता या सामान्य क्रेता की तरह आवेदिका उक्त संपत्ति क्रय की होती, तो सबसे पहले इकरारनामा किया होता, सभी सुविधायें प्राप्ति का करार करती व वास्तविक राशि में इकरारनामा कर बैनामा पंजीयन करवाती, किन्तु आवेदिका द्वारा श्री संजीव गुप्ता के कहने पर बैनामा पंजीयन करवाया गया है, वह भी यथास्थिति विचारणीय है कि आवेदिका द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट के उस भाग को क्रय किया गया है, जिसका निर्माण उसके पति को करना है।

आवेदिका द्वारा अनावेदक से मात्र बैनामा का पंजीयन निष्पादन कराकर संपत्ति का कब्जा बैनामा ही ले लिया गया है तथा उसके अतिरिक्त तीन-चार बैनामा पंजीयन और भी हुये हैं, जो आवेदिका के पति संजीव गुप्ता से बार्टर अनुबंध का हिस्सा है। आवेदिका व उनके पति व परिजन के द्वारा आपसी दुरभिसंधि कर, अपराधिक षडयंत्र करते हुये पूर्व श्री संजीव गुप्ता द्वारा अनावेदक से बार्टर अनुबंध किया गया, उसके पश्चात् संपत्ति के वास्तविक कीमत से अत्यंत कम में बैनामा पंजीयन कह कर करा लिया कि बार्टर अनुबंध के संपत्तियों के निर्माण हेतु बैंक से ऋण लेने उक्त संपत्तियों को बंधक गुप्ता परिवार व उसके रिश्तेदार रखेंगे, उसके पश्चात् निर्माण कार्य पूर्ण होगा। किन्तु इस बीच अनावेदक को ज्ञात हुआ कि साइट पर सभी निर्माण कार्य बंद है, जो आवेदिका के पति व परिवार को पूर्ण करना था। इस पर जब संपर्क करने का प्रयास किया गया, तो ज्ञात हुआ कि आवेदिका, संजीव गुप्ता सहित उसके परिवार सभी रिश्तेदार फरार है। क्योंकि ओड़िशा व अन्य जगहों पर आवेदिका व उनका परिवार छल, कपट, धोखाधड़ी कर

अपराधिक षडयंत्रों में शामिल है और अपने नाम, सरनेम अपनी विधिक पहचान छिपाकर बहुत से लोगों, संस्थानों, बैंक, व्यक्ति आदि से करोड़ों की हेराफेरी, जालसाजी कूटरचना व धोखाधड़ी की गई है व उनके विरुद्ध विभिन्न एफ.आई.आर दर्ज हैं तथा अंगुल न्यायालय में जमानत आवेदन भी निरस्त हुये है, की जानकारी प्राप्त हुई है, जिससे प्राप्त दस्तावेज इस जवाब के साथ प्रस्तुत है। इस प्रकार सुस्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रकरण में स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है।

प्रकरण में आवेदिका द्वारा ऐसा कोई भी करार या बैनामा या ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित व साबित हो कि आवेदिका द्वारा मांगे गये सुविधा लेने हेतु वह अनुबंधित है। विचारणीय है कि जब निर्माणाधीन प्रोजेक्ट के किसी यूनिट, व्यवसायिक यूनिट फ्लैट या अन्य किसी संपत्ति का कोई बैनामा पंजीयन होकर कब्जा ले लिया गया हो, तो उसके बाद कब्जा व उससे संबंधित कोई भी विवाद हेतु प्रकरण रैरा अधिनियम के तहत प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है। यहाँ यह भी विचारणीय है कि किसी भी निर्माणाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण हुये बिना कोई भी प्रोजेक्ट की पूर्ण सुविधायें प्रदान नहीं की जा सकती है, इसलिये ऐसे प्रीमेच्योर प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। जबकि प्रकरण से संबंधित संपत्ति के निर्माण की जवाबदारी आवेदिका के पति की है और उन्होंने आपसी मिलीभगत कर योजनाबद्ध तरीके से अनावेदक के विरुद्ध विधि विरुद्ध अपराधिक षडयंत्र कर अनावेदक से धोखाधड़ी की गई है और मिथ्या प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अतएव प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त प्रकरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत प्रस्तुत किये जाने से निरस्त किये जाने योग्य है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी ऐसे प्रकरणों को जो अधिनियम के अंतर्गत प्रचलन योग्य नहीं है, उन्हें शास्ति सहित निरस्त किया गया है। अतएव प्रकरण को भी शास्ति सहित निरस्त किये जाने योग्य है। प्रकरण से संबंधित संपत्ति का बैनामा पंजीयन व कब्जा प्राप्ति उपरांत मिथ्या प्रकरण व त्रुटिपूर्ण प्रकरण प्रस्तुत कर आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समय व संसाधनों को व्यर्थ किया गया है व अनावेदकगण के परेशान के शरीरिक, आर्थिक व मानसिक पीड़ा पहुँचाई है, जिसके भरपाई के जवाबदार आवेदिका है। आवेदिका को बैनामा की गई संपत्ति के विक्रय विलेख को विधि के अधीन शून्य करने निरस्त कराने की प्रक्रिया हेतु अनावेदक स्वतंत्र है। क्योंकि आवेदिका व उसके परिवार व पति के द्वारा अपराधिक षडयंत्र कर उक्त बैनामा पंजीयन कराया है और विधि के अधीन ऐसा विलेख, दस्तावेज जो अपराधिक गतिविधियों व षडयंत्रों के परिणामस्वरूप निर्मित है, उस अभिलेख या दस्तावेज का लाभ किसी भी वैधानिक गतिविधि में उपयोग नहीं किया जा सकता है, अतएव उक्त प्रकरण विधिक बिन्दुओं के आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा प्रकरण दुर्भावनावश प्रस्तुत किया गया है, इसलिये बैनामा पंजीयन व बैनामा में वर्णित संपत्ति का कब्जा ले लिया है, जिसका निर्माण उसके परिवार को करना है।

अतएव उक्त प्रकरण में अनावेदक के विरुद्ध कोई भी विधिक वाद कारण नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य 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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका 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 :-** “वास्तु शिखर” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA 151018000807 द्वारा पंजीकृत है, यह स्वीकृत तथ्य है, कि अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। यह भी स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदिका उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लैट नंबर-एफ-04, 204 वर्गफीट क्रय किए जाने हेतु राशि भुगतान कर दिनांक 18.02.2021 को विक्रय विलेख का निष्पादन प्राप्त की गई है। अतः आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31, नियम-35 के अधीन उक्त प्रोजेक्ट में ब्रोशर में किए गए वादे के अनुरूप कतिपय विकास कार्य नहीं किए जाने एवं प्रश्नगत भू-संपदा एफ-04 का निर्माण कार्य पूर्णकर आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने के संबंध में अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान किया जाना एवं निर्माण कार्य पूर्ण किए जाने के दायित्व से इंकार किया गया है। स्पष्ट है कि भू-संपदा के आधिपत्य निर्माण एवं परियोजना में विकास कार्य को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन की निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा आवेदन में कथन किया गया है कि उसे भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, आवेदिका का यह भी कथन है कि भू-संपदा एक रहवासी प्लैट है। जिसका निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है, आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। जबकि अनावेदक का कथन है कि आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है, चूँकि आधिपत्य के संबंध में विवाद है। अधिनियम के प्रावधान के अधीन आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करते हुए संप्रवर्तक को आधिपत्य प्रदान किया जाना है। विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से प्रकोष्ठ/प्लैट का उल्लेख है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि भू-संपदा के संदर्भ में आधिपत्य

प्राप्त होने संबंधी विवाद की स्थिति है, अतः वाद कारण सतत् एवं जीवित है एवं कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। अस्तु प्रकरण काल सीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है?

आवेदिका का कथन एवं तर्क है कि क्रय किए गए भू-संपदा प्लैट क्रं.-एफ-04 का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है, केवल ईट की दीवार खड़ी की गई है, विक्रय विलेख के अनुसार आधिपत्य निर्माण कार्य पूर्ण कर दिनांक 18.02.2021 को अनावेदक द्वारा दिया जाना चाहिए था, किंतु अभी तक निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, न ही आधिपत्य प्रमाण पत्र व सक्षम प्राधिकारी से भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। अतः दिनांक 18.02.2021 से 03 वर्ष 09 माह के लिए विलंब हेतु अनावेदक से ब्याज राशि आवेदिका को दिलाई जाए एवं आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाए।

अनावेदक का तर्क एवं कथन है कि विक्रय-विलेख निष्पादित करते समय ही आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है, आवेदिका द्वारा देख सुनकर कर विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, चूंकि आवेदिका को दिनांक 18.02.2021 को ही आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है, अतः विलंब हेतु ब्याज प्रदान किए जाने का प्रश्न ही नहीं उठता है।

विक्रय विलेख की कंडिका-04 में उल्लेखित है कि वास्तु शिखर नामक बहुमंजिलीय निर्माण की निवेश अनुज्ञा प्राप्त कर ली है, विक्रेता ने उक्त भूमि पर निर्माण उस प्लॉन के अनुसार कर दिया गया है, जिसे नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, बिलासपुर के द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी गई है, वहीं विक्रय विलेख के कंडिका-09 में यह उल्लेख है कि प्रकोष्ठ/प्लैट का कब्जा क्रेता स्वामी द्वारा लेने के पश्चात् वास्तु शिखर सोसायटी द्वारा निर्धारित मेंटनेंस चार्ज का भुगतान नियमित रूप से क्रेता करेगा भले ही प्रकोष्ठ/प्लैट क्रेता के द्वारा खाली रखा गया है। स्पष्ट है, कि विक्रय विलेख में कब्जा देने के संबंध में कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं है। आवेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य है, कि अनावेदक द्वारा न तो आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है और न ही सक्षम प्राधिकारी का भवन पूर्णता प्रमाण प्रस्तुत किया गया है, जो कि रहवासी प्लैट के लिए अधिनियम की धारा-11(4)(बी) के अधीन अज्ञापक प्रावधान है। अपने जवाब में अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति के माध्यम से यह कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका के पति श्री संजीव गुप्ता द्वारा अनावेदक से बार्टर अनुबंध किया गया था, जिसके अनुसार करार शुदा भाग के संपूर्ण निर्माण कार्य श्री संजीव गुप्ता द्वारा किया जाएगा और आवेदिका द्वारा क्रय किया गया हिस्सा उक्त करार शुदा भाग में सम्मिलित है, जिसका निर्माण श्री संजीव गुप्ता को करना था। अतः अनावेदक का दायित्व नहीं

ठहरता है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि रहवास हेतु प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है, एक तरफ अनावेदक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किया जाना, विक्रय विलेख के अनुसार बता रहा है, वहीं दूसरी ओर उक्त रहवासी भू-संपदा का निर्माण कार्य बार्टर अनुबंध के अनुसार कोई अन्य व्यक्ति श्री संजीव गुप्ता के द्वारा पूर्ण करने का दायित्व बताया जा रहा है, स्पष्ट है, कि रहवासी भू-संपदा फ्लैट क्रमांक-एफ-04 का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, अस्तु अधिनियम के उद्देश्य के अधीन रहने योग्य आधिपत्य का आदान-प्रदान नहीं हुआ है। अतः आवेदिका का यह तर्क स्वीकार्य योग्य है कि उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है और न ही अनावेदक के द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र एवं सक्षम प्राधिकारी से भवन पूर्णता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः आवेदिका भू-संपदा का निर्माण कार्य पूर्ण किए जाने के लिए निर्देश अनावेदक को दिए जाने की पात्रता रखती है।

अनावेदक का यह तर्क है कि आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण किए जाने के संदर्भ में अनावेदक से कोई अनुबंध नहीं किया गया। अतः विलंब का प्रश्न नहीं उठता है एवं विलंब के लिए ब्याज भुगतान किए जाने का प्रश्न भी नहीं उठता है। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि अधिनियम की धारा-13(1) के अधीन :-“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना-(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा।” अनुबंध निष्पादन का दायित्व अज्ञापक रूप से संप्रवर्तक/अनावेदक के ऊपर है। चूँकि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य कोई अनुबंध नहीं हुआ है, इसलिये यह निर्णय नहीं किया जा सकता है कि अपूर्ण फ्लैट को कब तक पूर्ण किया जाकर आधिपत्य आवेदिका को हस्तांतरित किया जाये, इसलिये आवेदिका को विलंब के लिये ब्याज का अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदिका का इस संबंध में तर्क स्वीकार योग्य है कि अधिनियम की धारा-13(1) के अधीन अनुबंध निष्पादन का अज्ञापक दायित्व अधिनियम द्वारा संप्रवर्तक/अनावेदक के ऊपर अधिरोपित किया गया है, अतः विलंब के लिए आवेदिका ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। अनुबंध निष्पादन नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि रजिस्ट्रार रेरा को यह निदेश दिया जाए कि अनावेदक के विरुद्ध पृथक से प्रकरण दर्ज कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जाए।

8. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) क्या प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण करने की अवधि समाप्त हो चुकी है अथवा विकास कार्य निर्माणाधीन है ?

आवेदिका के विद्वान अभिभाषक का तर्क एवं कथन है, कि पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट की समयावधि पूर्ण हो चुकी है, अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विस्तारण नहीं किया गया है, यदि प्रोजेक्ट का विस्तारण भी होता है, उसके लिए आबंटिती को दी गई समय-सीमा का विस्तार अवधि बढ़ाए जाने से कोई अंतर नहीं पड़ता है, यद्यपि अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य जारी है, किंतु आवेदिका द्वारा उठाए गए प्रोजेक्ट वैलिडिटी पीरियड पूर्ण होने के संबंध में कोई कथन नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण इस संबंध में रजिस्ट्रार को यह निर्देश देता है, कि रजिस्ट्रार द्वारा परीक्षण की जाए कि भू-संपदा प्रोजेक्ट रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA151018000807 की समयावधि पूर्ण हुई है अथवा नहीं यदि वैलिडिटी अवधि समाप्त हो चुकी है, उस स्थिति में अधिनियमों के प्रावधानों के अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जाए।

9. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) क्या प्रोजेक्ट में प्रश्नगत भू-संपदा के लिए बार्टर अनुबंध दिनांक 10.11.2020 प्राधिकरण द्वारा विचारणीय है एवं क्या भू-संपदा के निर्माण कार्य के लिए अनावेदक का दायित्व नहीं होकर किसी अन्य का है ?

अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि आवेदिका द्वारा जो यूनिट क्रय किया गया है। वास्तव में उक्त यूनिट क्रय करने का कोई करार आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। किन्तु आवेदिका के पति द्वारा अनावेदक से प्रकरण से संबंधित यूनिट व अन्य कॉमर्शियल यूनिट व फ्लैटों के निर्माण हेतु बार्टर इकरारनामा दिनांक 10.11.2020 को बिल्डर कॉन्ट्रैक्टर बार्टर अनुबंध किया गया है, जिसके अनुसार आवेदिका द्वारा क्रय संपत्ति उक्त अनुबंध का हिस्सा है तथा आवेदिका द्वारा जिस प्रतिफल में उक्त यूनिट क्रय किया गया है, वह उक्त अनुबंध के परिणाम स्वरूप किया गया है, न कि किसी अन्य स्वतंत्र करार के माध्यम से क्रय किया गया है। इस प्रकार कंडिका-10 के उक्त वर्णित सुविधायें प्राप्ति का प्रश्न ही नहीं है।

आवेदिका के पति श्री संजीव गुप्ता द्वारा अनावेदक से बिल्डर कॉन्ट्रैक्टर बार्टर अनुबंध किया गया है व उक्त करार दिनांक 10.11.2020 में प्रकरण से संबंधित संपत्ति का स्पष्ट उल्लेख है कि आवेदिका के पति बार्टर अनुबंध के अनुसार वास्तु शिखर परिसर के करारशुदा भाग के संपूर्ण निर्माण कार्य करेंगे और उसके एवज में प्रतिफल प्रकरण से संबंधित संपत्ति व अन्य संपत्तियाँ उन्हें प्राप्त होंगी, जो आवेदिका के पति संजीव गुप्ता अपने परिवार व उनके बतायें अनुसार बैनामा पंजीयन करेंगे, कहा गया था। प्रकरण से संबंधित संपत्ति भी बार्टर इकरारनामा का अंग है, जिसकी वास्तविक कीमत 30 लाख रुपये से अधिक है। किन्तु बार्टर अनुबंध अनुसार उक्त संपत्ति का बैनामा पंजीयन हुआ है, जिसका संपूर्ण निर्माण आवेदिका के पति श्री संजीव गुप्ता को करना है, इस प्रकार आवेदिका द्वारा यह जानते हुये संपत्ति के बैनामा पंजीयन करवाये हैं, विचारणीय है कि यदि सामान्य उपभोक्ता या सामान्य क्रेता की तरह आवेदिका उक्त संपत्ति क्रय

की होती, तो सबसे पहले इकरारनामा किया होता, सभी सुविधायें प्राप्ति का करार करती व वास्तविक राशि में इकरारनामा कर बैनामा पंजीयन करवाती, किन्तु आवेदिका द्वारा श्री संजीव गुप्ता के कहने पर बैनामा पंजीयन करवाया गया है, वह भी यथास्थिति विचारणीय है कि आवेदिका द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट के उस भाग को क्रय किया गया है, जिसका निर्माण उसके पति को करना है।

कथित बार्टर अनुबंध दिनांक 10.11.2020 आबंटिती आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित नहीं हुआ है। बार्टर अनुबंध के आधार पर किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा प्राधिकरण में प्रमोटर के रूप में पंजीकरण भी नहीं करवाया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अनुज्ञा क्र./1682/न.ग्रा.नि/62/2014, दिनांक 16.04.2014 वास्तुभूमि रियल एस्टेट इंडिया प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर-श्री सुशीतल फौजदार को प्रदान किया गया है। कॉलोनाईजर का लाईसेंस सक्षम प्राधिकारी नगर पंचायत संकरी, बिलासपुर द्वारा अनावेदक श्री सुशीतल फौजदार को प्रदान किया गया है। स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रावधान के अधीन बार्टर अनुबंध प्राधिकरण के लिए विचारण योग्य नहीं है। अधिनियम के विचारण का दायरा सीमित है, जो कि संप्रवर्तक आबंटिती सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों से ब्रोशर के माध्यम से किए गए वादे के अनुपालन एवं स्थानीय सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र के दायरे में रहता है, अपने व्यावसाय/व्यापार को सुकर बनाने हेतु किए गए व्यावसायिक अनुबंध के लिए विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है और न ही व्यावसायिक अनुबंध के चलते संप्रवर्तक आबंटिती के मूल दायित्व/कर्तव्य से विरत हो सकता है। अस्तु प्राधिकरण का स्पष्ट अभिमत है, कि बार्टर अनुबंध प्राधिकरण के लिए विचारणीय नहीं है और न ही अनावेदक द्वारा इसका आलंबन लिया जा सकता है।

10. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) क्या प्राधिकरण द्वारा विक्रय विलेख राशि के युक्तियुक्त होने के संबंध में विचारण किया जा सकता है?

अनावेदक का यह तर्क है कि प्रश्नगत भू-संपदा की कीमत लगभग 30,00,000/- रुपये से अधिक है, जिसे नाम मात्र की राशि देकर विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। इससे स्पष्ट है, कि क्रेता/आवेदिका द्वारा यथास्थिति निर्माण के आधार पर विक्रय-विलेख निष्पादन किया गया है।

इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट के अधीन कलेक्टर गाईड लाईन को देखते हुए संपत्ति का सक्षम प्राधिकारी द्वारा पंजीयन किया जाता है, पंजीयन होने के उपरांत सक्षम प्राधिकारी द्वारा पंजीकृत भू-संपदा की कीमत के संबंध में कोई अन्यथा विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। विक्रय-विलेख की कंडिका-05(1) में स्पष्ट रूप से निर्मित प्रकोष्ठ/प्लैट का उल्लेख है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा क्र./8705/प्र.क्र 62/न.ग्रा.नि./2019, दिनांक 31.12.2018 में आवासीय प्रकोष्ठ सह वाणिज्यिक उपयोग का उल्लेख है, सक्षम प्राधिकारी नगर

पंचायत संकरी जिला-बिलासपुर द्वारा क्रं./1029/भवन अनुज्ञा/न.पं./2019, दिनांक 18.06.2019 को अनावेदक को प्लैट निर्माण की अनुमति प्रदान की गई है, स्पष्ट है, कि अधिनियम के प्रावधान के अधीन रहवासी प्लैट के लिए ही भू-संपदा प्लैट क्रमांक-एफ-04 का विक्रय-विलेख निष्पादन हुआ है और उक्त विक्रय-विलेख निष्पादन की राशि के संबंध में विचारण करने का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है, अतः अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है।

11. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(v) क्या आवेदिका क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी है?

आवेदिका द्वारा 5,00,000/- रुपये क्षतिपूर्ति की माँग की गई है, जिसमें स्वतः ही कथन किया गया है कि सक्षम प्राधिकारी न्याय निर्णायक अधिकारी, रेरा के समक्ष फार्म-एन में प्रकरण प्रस्तुत किया जाएगा। अतः इस याचना पर प्राधिकरण द्वारा विचारण किये जाने का औचित्य नहीं है।

12. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण कार्य स्थानीय सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त भवन निर्माण अनुमति के अधीन पूर्ण करते हुये सक्षम प्राधिकारी से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुये आवेदिका को उपलब्ध करावें।
2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13(1) के उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरुद्ध पृथक से प्रकरण दर्ज करें।
3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि प्रोजेक्ट-"वास्तु शिखर अपार्टमेंट", ग्राम-संकरी, जिला-बिलासपुर) रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA 151018000807 की समयावधि के संबंध में परीक्षण कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार समुचित कार्यवाही करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष