



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01889

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सौरभ बनर्जी, पिता—श्री डी.जी. बनर्जी,
निवासी—डैजे—510, ब्लॉक—बी,
तालपुरी कॉलोनी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

फोनिक्स इन्फ्रा इस्टेट इंटरनेशनल प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री विजय गौतम,
कार्यालय—16, फोनिक्स टॉवर, कंचन सरिता,
लोकमत स्क्वेयर, रामदास पेठ,
वर्धा रोड, नागपुर (महाराष्ट्र) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री बी. केशरवानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट— “ग्लोम (फेस-2)”, ग्राम—धनसुली, जिला—रायपुर)
संशोधित आदेश (दिनांक 06 / 12 / 2024)
मूल आदेश (दिनांक—11 / 10 / 2023)

आवेदक श्री सौरभ बनर्जी, पिता—श्री डी.जी. बनर्जी, निवासी—
डैजे—510, ब्लॉक—बी, तालपुरी कॉलोनी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा
भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की
धारा—31 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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के
प्रोजेक्ट “ग्लोम (फेस-2)” ग्राम—धनसुली, तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) में
भूखण्ड क्रमांक—4 क्षेत्रफल 1926 वर्गफीट को रुपये 575.67 प्रति वर्गफीट की दर से
विक्रय करने हेतु दिनांक 21.11.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया
था। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 11,08,620/- का भुगतान चेक के

माध्यम से दिनांक 11.11.2012 को अनावेदक को कर दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को रूपये 1500/- कानूनी फीस हेतु भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा अनुबंध अनुसार संपूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक ने 11 वर्ष पश्चात् भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण प्रारंभ नहीं किया है। आवेदक द्वारा अनावेदक कार्यालय में आधिपत्य सौंपने के लिये अनावेदक से बार-बार संपर्क करने का प्रयास किया गया, परन्तु विकास के कार्यों और परियोजना स्थल पर कार्य की प्रगति को ध्यान में रखते हुये अनावेदक आधिपत्य सौंपने में बिल्कुल भी इच्छुक नहीं है। अनावेदक द्वारा कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जाकर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(3) और धारा-19(4) का उल्लंघन किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आवेदक के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने कोई प्रयास नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर काम बंद कर दिया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 (1) का स्पष्ट उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा न तो विक्रय पत्र निष्पादित करने में कोई संभावित तारीख बताई गई है और न ही उसने प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के लिये कोई प्रयास किया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि भुगतान की गई राशि तथा कानूनी फीस हेतु रूपये 1500/- वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11,08,620/- पर नवम्बर, 2012 से 18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 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 प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि उभय पक्ष के मध्य ग्राम-धनसुली, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित भूमि के संबंध में दिनांक 21.11.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उक्त इकरारनामा के निष्पादन के लगभग 11 वर्षों के पश्चात् माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः निष्पादित इकरारनामा के अनुसार आवेदक को अनावेदक के विरुद्ध 3 वर्षों की समयावधि के अंतर्गत उक्त प्रकरण को सक्षम अधिकारिता न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना था। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक संस्था कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत विधिवत् पंजीकृत है और अनावेदक संस्था द्वारा आवासीय भूमि पर विकास कार्य

कर प्रस्तावित/इच्छुक क्रेताओं को विक्रय करने का कार्य करती है। आवेदक द्वारा अनावेदक संस्था के स्वामित्व की ग्राम-धनसुली, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर में स्थित खसरा नं.-216 का टुकड़ा, रकबा-926 वर्गफीट कृषि भूमि को क्रय करने का इकरारनामा किया गया था, इकरारनामा में अनावेदक संस्था द्वारा आवेदक को स्पष्ट रूप से बताया गया था कि अनावेदक संस्था का यह प्रस्तावित आवासीय योजना है, जो इकरारनामा निष्पादन दिनांक 21.11.2012 को नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से अनुमोदित नहीं है और ना ही भूमि को संबंधित राजस्व विभाग से आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तित करवाया गया है, इसलिये आवेदक द्वारा अनावेदक संस्था का तथाकथित भूखण्ड को क्रय करने की बात सर्वथा गलत है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का नाम "ग्लीम (फेस-2)" को सही बताया गया है। अनावेदक द्वारा विशेष कथन किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 21.11.2012 को विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीयन के संबंध में कोई स्पष्ट समयावधि का उल्लेख नहीं है। अनावेदक संस्था द्वारा आवेदक को इस बात को स्पष्ट रूप से अवगत कराया गया था कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर द्वारा भू-अभिन्यास अनुमोदन एवं सक्षम राजस्व विभाग, रायपुर से विधिवत् उक्त भूमि का आवासीय के रूप में व्यवर्तित करवाये जाने के पश्चात् ही उक्त भूमि के विक्रय-विलेख का निष्पादन व पंजीयन कराया जाना संभव सकेगा। अनावेदक संस्था के द्वारा अपने स्वामित्व का नाम ग्राम-धनसुली, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित अपने प्रस्तावित आवासीय योजना का नाम "ग्लीम (फेस-2)" का नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) से विधिवत् भू-अभिन्यास स्वीकृत करा लिया गया है एवं सक्षम राजस्व विभाग से अपनी उक्त योजना के अंतर्गत निहित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ व्यवर्तित करवा लिया गया है और अनावेदक संस्था को रेरा के प्रावधानों के तहत पंजीयन कराया जाना प्रस्तावित है। अनावेदक संस्था से उक्त प्रकरण में आपसी सहमति से राजीनामा कर प्रकरण को समाप्त कराकर अनावेदक संस्था का रेरा में विधिवत् पंजीयन होने पश्चात् उक्त वर्णित खसरा नं.-216 का टुकड़ा, रकबा-1926 वर्गफीट के विक्रय-विलेख का निष्पादन व पंजीयन अपने नाम से करावे। अतः अनावेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. दिनांक 14.07.2023 को प्रकरण उभय पक्ष की सहमति से अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथि 21.07.2023 को अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि आपसी समझौता हेतु चर्चा जारी है। अतः समझौता हेतु समय प्रदान किया जाए। जिस पर अवसर प्रदान करते हुए, दिनांक 11.08.2023 को पुनः अनावेदक की मांग पर समझौता हेतु

समय दिया गया। आगामी सुनवाई तिथि 06.09.2023 को परिव्यय अधिरोपित करते हुए, अंतिम तर्क हेतु समय दिया गया। आगामी सुनवाई तिथि 20.09.2023 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

प्रकरण में उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादित होना स्वीकृत तथ्य है, प्रतिफल राशि 11,08,620/- रुपये अनावेदक को प्राप्त होना स्वीकृत तथ्य है। अनुबंध तिथि को नगर एवं ग्राम निवेश सक्षम प्राधिकारी से अभिन्यास अनुमोदित नहीं होना, अनावेदक द्वारा स्वीकृत तथ्य है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट ग्लिम (फेस-2) भू-संपदा प्रोजेक्ट होना अनावेदक द्वारा स्वीकृत तथ्य है। विक्रय विलेख एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं होना स्वीकृत तथ्य है। उक्त प्रोजेक्ट का प्राधिकरण में पंजीयित नहीं होना अनावेदक द्वारा स्वीकृत तथ्य है।

चूँकि यह भू-संपदा प्रोजेक्ट है। जो कि अपंजीकृत है। भू-संपदा के लेन-देन के संबंध में अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु नियमानुसार भू-संपदा आवेदक को हस्तांतरित नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। भू-संपदा में अधिनियम की वांछा के अनुसार मूलभूत विकास कार्य में किया गया है। अतः वाद कारण एवं परिवेदना का कारण विद्यमान है। इसलिये अनावेदक की यह आपत्ति कि प्रकरण के समक्ष विचारण योग्य नहीं है और कॉल सेवा बाधित है, उचित प्रतीत नहीं होता है एवं निरस्ती योग्य है।

अनावेदक की यह आपत्ति कि इकरानामा दिनांक 21.11.2012 में विक्रय पत्र के निष्पादन के संबंध में कोई स्पष्ट अवधि का उल्लेख नहीं है। नगर एवं ग्राम निवेश से अनुमोदन प्राप्त करने एवं व्यपवर्तन कराए जाने के पश्चात् ही पंजीयन कराया जाना संभव हो सकेगा। इस तथ्य से भली-भाँति शिकायतकर्ता को अवगत करा दिया गया था। अतः आवेदन पोषणनीय नहीं है। यह आपत्ति भी ग्राह्य योग्य नहीं है, नगर एवं ग्राम निवेश विभाग से अभिन्यास अनुमोदन तथा राजस्व विभाग से व्यपवर्तन की गतिविधि लोक सेवा गारंटी अधिनियम जो कि छत्तीसगढ़ में प्रचलित है, के अधीन लोक सेवा गारंटी के अंतर्गत समय सीमा में विहित है। इकरारनामा वर्ष 2012 का है। 11 वर्ष पश्चात् भी उक्त अनुमोदन प्राप्त नहीं कर पाना अनावेदक की चूक है। इसके लिये आवेदक दोषी नहीं है। पायोनियर अरबन एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लि. विरुद्ध गोविंदन राघवन (2019) 5 SCC 725 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रेक्षण किया गया है, **‘A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line. On a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08-05-2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of**

such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protection Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder 7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyers agreement date 08/05/2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat purchaser. The Appellant Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms.’ इसके साथ ही विंग कमांडर अरिफुल रहमान खान विरुद्ध डी.एल. एफ. सदरन होम प्रा. लि. 2020 SCC online 667 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत प्रदान किया गया है कि ‘That the terms of the agreement authored by the developers does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developer to comply with the contractual obligation to provide the house within the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service. उक्त न्याय दृष्टांत एवं संविदा अधिनियम-1872 की धारा-23 के प्रावधान की एकतरफा संविदा अधिमन्य नहीं हो सकती है, के प्रकाश अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, कि इकरारनामा में विक्रय पत्र निष्पादन के संबंध में समयावधि का उल्लेख नहीं होने के कारण यह आवेदन पोषणीय नहीं है। वर्ष 2012 से प्रतिफल प्राप्त किया गया है, वाद कारण जीवित है। अतः अधिनियम के प्रावधान भी लागू होंगे। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न एवं असंगत है। अतः अनावेदक के तर्क को उपर्युक्त न्याय दृष्टांत से बल प्राप्त नहीं होता है। अनावेदक द्वारा स्वतः समझौता का प्रयत्न किया गया। यह इंगित करता है कि उनके द्वारा प्रकरण के तथ्यों से इंकार नहीं किया गया है।

5. उपर्युक्त विवेचना पश्चात् प्रकरण के समग्र विचारण उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदक श्री सौरभ बनर्जी को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल 11,08,620/- रुपये वापस 01 माह के भीतर भुगतान करें। अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अंतर्गत वर्ष 2013-वर्ष 2023 अर्थात् 11 वर्ष के लिये 11,08,620/- रुपये पर भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.75 प्रतिशत+ 2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत के ब्याज दर से ब्याज की राशि 13,10,943/- रुपये अर्थात् कुल 24,19,563/- रुपये 01 माह के भीतर वापिस करें।

2. अनावेदक द्वारा अभी तक प्रश्नगत प्रोजेक्ट को अधिनियम के प्रभावशील होने के उपरांत भी 05 वर्ष तक पंजीकृत नहीं कराने के कारण अनावेदक अधिनियम की धारा-59 के अधीन दोषी है, अतः अधिनियम की धारा-59 के तहत अनावेदक के विरुद्ध 1.00 लाख रुपये की शास्ति अधिरोपित की जाती है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि 01 माह के भीतर अनावेदक से उक्त राशि शासन के शीर्ष में जमा कराते हुए प्राधिकरण को अवगत कराए।
3. न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा को निर्देश दिया जाता है कि उपर्युक्त दोनों आदेशों का पालन करवाते हुए 01 माह पश्चात् अर्थात् 07 जनवरी, 2025 तक प्राधिकरण को पालन प्रतिवेदन/यथा अद्यतन स्थिति प्रस्तुत करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य