छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02713**

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

डॉ. सलमा रहमान, पति–आई. रहमान,
निवासी–बैरन बाजार, फव्वारा के पास,
जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

मोजैक इन्फ्रावेन्चर्स प्रा.लि.,
द्वारा–पार्टनर श्री अरविंद अग्रवाल,
निवासी–स्पर्स आटोमोबाईल के पास,
पचपेड़ीनाका, एन.एच.–43, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री सुश्री सुचिता बैस, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''मोजैक बिजनेस एण्ड कम्युनिटी सेंटर'', देवपुरी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA050718000473

आदेश

(दिनाँक–28/03/2025)

आवेदिका सलमा रहमान, पति–आई. रहमान, निवासी– बैरन बाजार, फव्वारा के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा विनिर्माता के विरूद्ध न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसके साथ व्यवसायिक दुकान क्रय करने के लिये अनुबंध किया गया है। अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया गया है तथा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अनावेदक द्वारा बिना ब्याज के वापस कर दिया गया है।

प्रस्तुत आवेदन मोजैक बिजनेस एवं कम्युनिटी सेंटर से संबंधित है, जो पंजीयन क्रमांक–PCGRERA718000473 के साथ रेरा में रजिस्टर्ड एक कंपनी

है। आवेदिका की समस्या कंपनी के व्यवसायिक प्रोजेक्ट जिसमें व्यवसायिक दुकानों का विक्रय सम्मिलित है। ये दुकानें बहुमंजिला व्यवसायिक बिल्डिंग परिसर ''मोजैक कॉम्पलेक्स'' में स्थित है। आवेदिका तथा अनावेदक ने मोजैक बिजनेस एवं कम्युनिटी सेंटर के चौथी, पांचवी तथा छठवीं मंजिल में दुकानों के विक्रय के लिये अनुबंध किया गया है। अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 में संव्यवहार की शर्तों तथा निर्बंधनों की रूपरेखा दी गई है। अनुबंध की भाग के रूप में दोनों पक्षकारों द्वारा प्रारंभिक भुगतान रूपये 7,23,500/– किया गया है। परस्पर रूप से यह सहमति हुई है कि शेष राशि 14 महीने की अवधि में 14 किश्तों में पूरी कर दी जायेगी। आवेदिका परिश्रम पूर्वक नियमित भुगतान करके शेष राशि देने के दायित्वों को पूर्ण कर दिया गया है। दिनाँक 06.10.2010 को किये गये प्रथम किश्त से लेकर अंतिम किश्त दिनाँक 05.12.2013 तक लगातार भुगतान करके कुल रूपये 10,36,000/– प्रतिफल दिया गया। अनुबंध में लिखित शर्तों से आबद्ध रहकर आधिपत्य देने की अवधि अनावेदक द्वारा अनुबंध निष्पादन दिनाँक से अर्थात् दिनाँक 20.03.2013 से 22 माह रखी गई है। अनावेदक द्वारा विहित समय सीमा के भीतर प्रोजेक्ट को पूरा करने के दायित्वों को पूरा करने में असफल रहा है। परिणाम स्वरूप प्रोजेक्ट निश्चित रूप से अपूर्ण पड़ा हुआ है। अनुबंध किये जाने के पर्याप्त समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी परस्पर सहमत हुये शर्तों के अनुसार आवेदिका को उपरोक्त दुकानों का आधिपत्य अभी भी प्रदान किया जाना है। अनुबंध के भाग का पालन करने में अनावेदक की लगातार असफलता से अनुसुलझी प्रत्याश की स्थिति तथा आवेदिका के लिये कठिनाई की स्थिति बन गई है। अनावेदक द्वारा वापसी का संव्यवहार दिनाँक 20.10.2022 को प्रारंभ किया गया है, जिसमें रूपये 10,36,000/– आवेदिका के बैंक खाते में जमा किया गया है। यह सुस्पष्ट है कि पक्षकारों के मध्य हुये अनबंध को स्पष्ट रूप से निर्धारित शर्तों के अनुसार आवेदिका या क्रेता वापसी की दश में 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से मूल राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकार है। अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 के खण्ड–7 में कथित है। अनावेदक द्वारा किया गया एकतरफा कृत्य से संविदात्मक दायित्व का उल्लंघन है तथा आवेदिका की व्यथित व्यक्ति को बढ़ा देता है। अनावेदक द्वारा अनुबंध निष्पादन दिनाँक 20.03.2013 से 22 माह के निश्चित समयावधि के भीतर दुकानों का निर्माण पूरा करने तथा आधिपत्य देने की अभिव्यक्त रूप से सहमति हुई थी। इस शर्त को पूरा करने में किसी असफलता की स्थिति में अनावेदक ने संविदा उल्लंघन दिनाँक से 15 प्रतिशत की दर से क्षतिपूर्ति करने का दायित्व स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। संविदा का उल्लंघन दिनाँक 20.01.2015 को फलीभूत हुआ है। परिणामस्वरूप संविदात्मक अनुबंध के भीतर निर्धारित शर्तों के अनुसार अनावेदक संविदा के उल्लंघन के पूर्वोल्लेखित दिनाँक से प्रारंभ करके विहित दर से क्षतिपूर्ति करने के लिये निश्चित रूप से उत्तरदायी है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष

चाहा गया है कि फार्म–एम के तहत् वर्तमान आवेदन को अनुमति दिया जावे, भुगतान की गई राशि रूपये 10,36,000/– पर अधिनियम की धारा–18 अनुसार 15 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जावे, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 अंतर्गत मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 10 लाख दिलायी जावे। आवेदिका द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा 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 प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये सभी कथन अप्रमाणिक, काल्पनिक तथा तथ्यों के विरूद्ध होने से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन की विषय वस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका घोषणा करता है कि दावा की विषय वस्तु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 सहपठित धारा–71 के अंतर्गत विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि प्रस्तुत परिवाद माननीय प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। क्योंकि इस प्रकरण को न्याय निर्णीत करने का माननीय प्राधिकरण का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा यह कथन किया गया है कि परिवाद धारा–31 सहपठित धारा–71 अंतर्गत प्रस्तुत किया गया है, परन्तु उसे प्रारूप–एम में प्रस्तुत किया गया है। जबकि परिवाद को प्रारूप–एन के अंतर्गत प्रस्तुत करना होगा। क्योंकि प्रारंभिक तथ्य यह है कि आवेदिका धारा–71 अंतर्गत परिवाद को प्रारूप–एम में प्रस्तुत कर दिया है, जो माननीय प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है, इसलिये खारिज किये जाने योग्य है। जबकि प्रकरण में तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा कंपनी के संचालक मण्डल के मध्य विवाद होने के कारण संबद्ध प्रोजेक्ट को रोक दिया गया है एवं स्थगित कर दिया गया है, इसलिये यह कथन करके आवेदिका द्वारा तोड़–मरोड़ कर प्रस्तुत किया गया है। प्रोजेक्ट आज दिनाँक पूरा नहीं किया गया है। क्योंकि यह आवेदिका ही है, जिससे अपने प्रार्थना में यह तथ्य उल्लेखित किया गया है कि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट को स्थगित कर दिया गया है और इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा शिकायत को खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य संबंधित दुकान को क्रय करने के लिये कुल प्रतिफल रूपये 20,31,250/– में विक्रय अनुबंध हुआ था तथा आवेदिका द्वारा आवेदन में संलग्न आबंटन पत्र द्वारा कथन किया जा सकता हे। इसके अतिरिक्त माननीय

प्राधिकरण के समक्ष यह निवेदन किया गया है कि कुल सहमति हुआ प्रतिफल रूपये 20,31,250/– था, जिसमें बकाया शेष प्रतिफल रूपये 9,95,250/– का भुगतान करने में आवेदिका द्वारा व्यतिक्रम किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा भुगतान करने में व्यतिक्रम होने पर, आवेदिका द्वारा संलग्न आबंटन पत्र का खण्ड–07 तथा विक्रय अनुबंध का खण्ड–06 का उल्लेख किया गया है।

विक्रय अनुबंध तथा आबंटन पत्र के उपरोक्त खण्डों के सतर्क अनुशीलन से यह स्पष्ट हो जाता है कि दोनों पक्षकारों के मध्य किया गया अनुबंध दुकान के लिये किश्तों के भुगतान करने में व्यतिक्रम के कारण दिनाँक 08.03.2014 को अर्थात् 91वें दिन समाप्त हो गया था। इसलिये पूरी तरह स्पष्ट है कि आवेदिका किश्तों का भुगतान करने में व्यतिक्रम किया गया है और परिणामस्वरूप विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013, दिनाँक 08.03.2014 से प्रभावी रूप से समाप्त हो गया है। आबंटिती प्रमोटर का संबंध टूट गया है एवं आवेदिका अनावेदक का आबंटिती नहीं है तथा इसी प्रकार अनावेदक आवेदिका का प्रमोटर नहीं है। अनावेदक का कथन है कि चूँकि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य आबंटिती प्रमोटर का संबंध टूट चुका है तथा आवेदिका की तरफ से विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 का पालन न किये जाने के कारण रेरा अधिनियम, 2016 के प्रारंभ होने के पूर्व ही अस्तित्व में होना बंद हो गया है। प्रस्तुत प्रकरण केवल दिनाँक 08.03.2014 को या इसके पूर्व प्रभावी विधि के आधार पर ही न्याय निर्णीत किया जा सकता है और उसे रेरा अधिनियम, 2016 के आधार पर न्याय निर्णीत नहीं किया जा सकता है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 का खण्ड–07 उस स्थिति में लागू होगा, जहाँ संबंधित आबंटिती द्वारा पूर्ण भुगतान कर दिया गया है, अनावेदक द्वारा आधिपत्य नहीं दिया गया है। प्रकरण में आबंटिती द्वारा कुल प्रतिफल के भुगतान के संबंध में पहले व्यतिक्रम किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका है, जिसने अनावेदक को भुगतान करने में व्यतिक्रम किया गया है। क्योंकि कुल सहमत प्रतिफल रूपये 20,31,250/– था, जिसमें आवेदिका द्वारा केवल रूपये 10,36,000/– ही किया गया है, इस प्रकार रूपये 9,95,250/– शेष राशि छोड़ दिया गया है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा संलग्न उक्त आबंटन पत्र का खण्ड–07 तथा विक्रय अनुबंध का खण्ड–06 का सहारा लिया गया, जिसके परिणामस्वरूप दिनाँक 20.03.2013 का विक्रय अनुबंध समाप्त हो गया; आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य आबंटिती, प्रमोटर का संबंध टूट गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका स्वतः पूरी राशि अनावेदक को नहीं दिया गया है, इसलिये संबंधित दुकान का आधिपत्य आवेदिका को देने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है, इसलिये विक्रय अनुबंध दिनाँक

20.03.2013 के खण्डों पर निर्भरता नहीं की जा सकती है। क्योंकि आवेदिका कुल प्रति रूपये 20,31,250/— का भुगतान करने का दायित्व को पूरा करने में बुरी तरह असफल रहा है। इस आधार पर वर्तमान शिकायत को माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—18 का लाभ आबंटिती को उस दशा में दिया जा सकता है, जहाँ आबंटिती संबंधित विक्रय अनुबंध अनुसार अपने विधिक उत्तरदायित्व का पूरी तरह अनुपालन कर चुका है, परन्तु वर्तमान प्रकरण में आवेदिका विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 के अनुसार अपने विधिक उत्तरदायित्व का अनुपालन करने में बुरी तरह असफल रहा है तथा आवेदिका द्वारा किये गये इस व्यतिक्रम के कारण विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 निरस्त हो गया, आवेदिका द्वारा संलग्न विक्रय अनुबंध का खण्ड—06 तथा आबंटन पत्र का खण्ड—07 का आहवान करते हुये जो स्वतः आवेदिका द्वारा जमा की गई राशि का 15 प्रतिशत कटौती करने का अधिकार अनावेदक को निहित करता है; इससे यह प्रमाणित होता है कि अनावेदक को आवेदिका द्वारा किये गये व्यतिक्रम के कारण अपकृत किया गया और इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदिका द्वारा विक्रय अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 के उपबंधों का उल्लंघन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः—

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका आवेदन समय—सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका अनुबंध की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—01 के विनिश्चयन का आधार** :— आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा—31 एवं नियम—35 के अधीन फार्म—M में परिवाद प्रस्तुत करते हुए आवेदन पत्र को स्वीकार करने की याचना की गई है कि संप्रवर्तक/अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को निलंबित कर दिया गया है।

आवेदिका के कथनानुसार प्रश्नगत भू—संपदा प्रोजेक्ट रेरा के अधीन पंजीकृत भू—संपदा परियोजना है, जिसका पंजीयन क्रमांक PCGRERA 050718000473 है।

पंजीकृत प्रोजेक्ट को अनुमोदित समयावधि में पूर्ण करना संप्रवर्तक का दायित्व है, संप्रवर्तक का प्रोजेक्ट को निलंबित करने का कोई अधिकार नही होता है, या तो संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट को प्रतिसंहरित (De-registered) भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–07 के अधीन करना होता है अथवा पूर्ण करना होता है, निलंबित करने का प्रावधान अधिनियम एवं अधिनियम के अधीन निर्मित नियम अथवा प्राधिकरण द्वारा जारी विनिर्देश में नहीं है।

आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट से स्वतः प्रतिहरित करने का उपक्रम नहीं किया गया और न ही इच्छा जारी की गई है, उनके द्वारा दिनाँक 20.10.2015 को जमा किये गये प्रतिफल को अक्टूबर, 2022 में वापस प्राप्त कर दिया गया है। चूँकि प्रोजेक्ट से निर्गमित होने की कार्यवाही आवेदिका द्वारा नहीं की गई है। अनुबंध दिनाँक 20.03.2013 के निष्पादन हेतु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 के अधीन प्रकरण विचारण योग्य प्रतीत नहीं होता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– भुगतान किये गये प्रतिफल 10,36,000 रूपये को आवेदिका द्वारा दिनाँक 20.10.2022 को वापिस प्राप्त किया गया है। चूँकि प्राप्त प्रतिफल दिनाँक 20.10.2022 को वापस किया गया है एवं परिवाद दिनाँक 17.02.2025 को प्रस्तुत किया गया है, इसलिये प्रस्तुत परिवाद कार्रवाई के कारण दिनाँक 20.10.2022 से भारतीय मर्यादा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय सीमा तीन वर्ष के भीतर है। अतः प्राधिकरण का अभिमत में आवेदन समय सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा भू–संपदा का पूर्ण प्रतिफल 20,31,250/– रूपये का भुगतान नहीं किया गया है एवं व्यतिक्रम किया गया है, अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 के अधीन आवेदिका अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है। अनुबंध के अन्य शर्तों के पालन नहीं करने के कारण आवेदिका प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष क्षतिपूर्ति का आवेदन निर्धारित प्रारूप–N में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–71 के अधीन प्रस्तुत कर सकता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है। उचित क्षतिपूर्ति हेतु आवेदिका पृथक से प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष