



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02958

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विपिन भारद्वाज, पिता—श्री राधेश्याम भारद्वाज,  
पता—मकान नं.—197/बी, गली नं.—03,  
वैशाली पालम डबरी रोड, नई दिल्ली (भारत) ..... आवेदक

विरुद्ध

श्री शैलेश वर्मा,  
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
पार्थिवी फेसिफिक प्रा.लि.,  
पता—सरोना, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री कुमार सिंग, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री पलाश साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233  
आदेश  
(दिनांक—03 / 12 / 2025)

आवेदक श्री विपिन भारद्वाज, पिता—श्री राधेश्याम भारद्वाज, पता—मकान नं.—197/बी, गली नं.—03, वैशाली पालम डबरी रोड, नई दिल्ली (भारत) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा पार्थिवी प्रोविन्स के नाम से भूखण्ड विक्रय व मकान निर्माण कर विक्रय की योजना प्रारंभ की गई थी, जिससे अनावेदक के द्वारा आकर्षक एवं लुभावना योजना की जानकारी दी गई थी, जिससे प्रभावित होकर आवेदक को एक प्लॉट क्रमांक—पी.पी.—25 दिखाकर भूखण्ड रकबा—1250 वर्गफुट की कीमत 600/— प्रति वर्गफुट एवं उपरोक्त भूमि पर दो मंजिला मकान निर्माण के साथ प्रदान करने की दर 1600/— रुपये प्रति वर्गफुट

बताया गया था। आवेदक को उपरोक्त भूखण्ड क्रमांक-पी.पी.-25 पसंद आने पर अनावेदक के द्वारा जानकारी दी गई कि उपरोक्त भूखण्ड का रकबा 1250 वर्गफुट है, इस दर से दो मंजिला भवन निर्माण का सुपर बिल्डअप एरिया 1624 X 1600 = 25,98,400/- रुपये मूल्य के अतिरिक्त क्लब सदस्यता शुल्क रुपये 75,000/- मीटर व विद्युत सुविधा हेतु रुपये 35,000/-, 05 वर्ष का रखरखाव व सफाई के लिये एडवॉन्स रुपये 48,720/- एवं एल.पी.जी. कनेक्शन हेतु रुपये 15,000/- बताया जाकर उपरोक्त संपत्ति की कुल कीमत 27,72,120/- तय की गई थी। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य की सौदे की शर्तों के अनुरूप आवेदक द्वारा बतौर बयाना राशि दिनांक 20.09.2010 को रुपये 2,00,000/- का नगद भुगतान किया गया था। अनावेदक को आवेदक द्वारा उपरोक्त संपत्ति के संबंध में रकम निम्नानुसार राशि प्रदान की गई है:-

दिनांक	राशि	विवरण
20.09.2010	2,00,000/-	नगद
10.02.2012	2,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
02.02.2013	70,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
16.02.2013	1,30,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
07.03.2013	1,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
22.03.2013	3,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
19.07.2013	1,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
29.04.2014	1,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
16.02.2014	50,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
30.04.2013	1,45,000/-	नगद
18.12.2015	1,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
19.01.2016	1,00,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
04.03.2019	70,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
26.09.2019	1,50,000/-	आर.टी.जी. एस के माध्यम से
<b>कुल</b>	<b>18,15,000/-</b>	

उपरोक्त संपत्ति की तयशुदा कुल कीमत 27,72,120/- रुपये के संदर्भ में दिनांक 20.09.2010 से 26.09.2019 तक उपरोक्तानुसार कुल रकम 18,15,000/- प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा भवन निर्माण की कार्यवाही प्रारंभ भी नहीं किया गया है। जबकि आवेदक द्वारा अनावेदक से भवन निर्माण कार्य शीघ्र पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा पंजीयन कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनेकों बार निवेदन करता रहा, परन्तु अनावेदक द्वारा लगातार झूठे आश्वासन एवं नित नये बहाने बनाकर आवेदक को गुमराह करते हुये अंधेरे में रखा गया है। जबकि उपरोक्त भूमि/भूखण्ड की संपूर्ण राशि व उक्त भूमि पर दो मंजिला भवन निर्माण करने हेतु तयशुदा कीमत की आधे से भी अधिक रकम भुगतान करने के

पश्चात् भी आवेदक को आज दिनांक तक उपरोक्त भूमि पर भवन का निर्माण कर प्रदान नहीं किया गया है और न ही भूमि का रजिस्ट्री बैनामा पंजीयन की कार्यवाही की गई है। आवेदक द्वारा व्यक्तिगत रूप से पता करने पर ज्ञात हुआ है कि आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा उपरोक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ ही नहीं किया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा उपरोक्त रिक्त प्लॉट की कीमत  $1250 \times 600 = 7,50,000/-$  के अतिरिक्त  $10,65,000/-$  भवन निर्माण के नाम से आवेदक से प्राप्त कर लिया गया है, परन्तु वर्तमान स्थिति में उपरोक्त भूखण्ड खाली पड़ा हुआ है। आवेदक द्वारा अनावेदक को उपरोक्त प्लॉट नं.-पी.पी. 25 के संदर्भ में कुल कीमत  $27,72,120/-$  में से रूपये  $18,15,000/-$  की राशि प्रदान की जा चुकी है एवं रूपये  $9,57,120/-$  देना शेष है। परन्तु अनावेदक से संपर्क किये जाने पर अनावेदक के द्वारा लगातार टाल-मटोल कर अगले महीने रजिस्ट्री करा लेंगे, कहकर लगातार झूठा आश्वासन दिया जाता रहा है, जिससे ऐसा प्रतीत होता है कि अनावेदक, आवेदक द्वारा प्रदत्त उपरोक्त राशि  $18,15,000/-$  को आवेदक के साथ धोखाधड़ी करते हुये गबन करना चाहता है, इसलिये आज दिनांक तक उसके द्वारा शर्तानुसार उपरोक्त भूमि में न ही मकान निर्माण करवाया गया है और न ही आवेदक के नाम पर उपरोक्त संपत्ति के पंजीयन की कार्यवाही की गई है, जिससे आवेदक शारीरिक, मानसिक एवं आर्थिक रूप से अत्यधिक परेशान हो गया है। आवेदक द्वारा तय शर्तानुसार उपरोक्त शेष राशि  $9,57,120/-$  की व्यवस्था कर अपनी संपत्ति का बैनामा पंजीयन कराने तैयार व तत्पर है, परन्तु वर्तमान परिस्थिति में अनावेदक द्वारा जान-बूझकर धोखाधड़ी करते हुये रकम हड़पने की नियत से उपरोक्त भूमि पर निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदक द्वारा सौदा किये गये उक्त भूखण्ड क्रमांक-पी.पी.-25 में अनावेदक द्वारा सौदा अनुसार 1200 वर्गफुट पर दो मंजिला मकान निर्माण आवेदक के पक्ष में बैनामा पंजीयन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। बैनामा पंजीयन नहीं किये जाने की स्थिति में आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि  $18,15,000/-$  पर मय ब्याज एवं मानसिक क्षतिपूर्ति सहित दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये।

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 प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदक और अनावेदक के मध्य आबंटिती और प्रमोटर का संबंध नहीं है। क्योंकि आवेदक के द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उन दस्तावेजों के

आधार पर यह प्रमाणित नहीं होता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य आबंटिती और प्रमोटर का संबंध है। आवेदक द्वारा संविदा अधिनियम के अंतर्गत अनुबंध पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है। शिकायत के साथ संलग्न दस्तावेज में प्रमोटर के विधि संगत हस्ताक्षर भी नहीं है, अर्थात् जो आवेदन प्रकार का जो दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, वह फर्जी एवं कूटरचित है।

आवेदक और अनावेदक के मध्य आपसी संबंधों के अंतर्गत लगभग रूप्ये 14 लाख की ही आपसी लेन-देन हुई थी, आपसी लेन-देन पार्थिवी प्रोविन्स के प्रश्नाधीन संपत्ति/मकान के संबंध में लेन-देन नहीं हुई है, चूँकि दो व्यक्तियों के आपसी लेन-देन के निवारण हेतु व्यवहार न्यायालय में ही वाद संस्थित किया जा सकता है। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत शिकायत दर्ज नहीं की जा सकती, क्योंकि दो व्यक्तियों के मध्य आपसी लेन-देन में भ्रत साक्ष्य, तथ्यों दस्तावेजों के आधार पर ही आपसी लेन-देन के वाद का निराकरण संभव होता है, अन्य पद्धति से या अन्य रीति से या प्राधिकरण के माध्यम से आपसी लेन-देन का निवारण संभव नहीं है।

प्रमोटर और आबंटिती के मध्य संपत्ति के संबंध में विक्रय अनुबंध पत्र का होना रेरा अधिनियम एवं रेरा नियमों के अंतर्गत आवश्यक है, परन्तु आवेदक के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई भी ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे आबंटिती और प्रमोटर का संबंध स्थापित हो, साथ ही आवेदक कथित तौर पर जो रकम अनावेदक को प्रदान करने उल्लेख कर रहा है, तत्संबंध में :-

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) "प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा-13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन लेने के लिये विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराये और अन्य प्रभारों यदि कोई हो का संदाय करेगा।"

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13(1) "संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखण्ड 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 लिखित करार किये बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा।"

उक्त प्रावधानों से भी यह स्पष्ट होता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य अनुबंध पत्र निष्पादित होना आवश्यक था, परन्तु उभय पक्षकारगणों के मध्य

कोई भी ऐसा अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है, जिससे आवेदक और अनावेदक के मध्य यह स्थापित हो सके कि आवेदक आबंटिती है और अनावेदक आबंटिती का प्रमोटर है। लगभग रूपये 14 लाख की रकम आपसी संबंधों के अंतर्गत का संव्यवहार है। आबंटिती प्रमोटर का संव्यवहार नहीं है, जिस कारण से आवेदक की शिकायत प्राधिकरण के अंतर्गत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदन की कंडिका-4 में वर्णित कथन सत्यता से परे, भ्रामक तथा झूठे आधारों से लेखबद्ध होने से पूर्णरूप से अस्वीकार है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि " आवेदक के द्वारा मौजा-सरोना, जिला-रायपुर में प्लॉट क्रमांक-पी.पी.-25 रकबा-1250 वर्गफुट एवं उपरोक्त भूमि पर दो मंजिला मकान निर्माण तथा इसके अतिरिक्त क्लब सदस्यता शुल्क, विद्युत सुविधा, 05 वर्ष का रखरखाव व सफाई के लिये एडवांस एवं एल.पी.जी. कनेक्शन सहित कुल कीमत 27,72,120/- में उक्त संपत्ति का आवेदक एवं अनावेदक के मध्य सौदा तय होने का उल्लेख किया गया है।" जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक एवं आवेदक के मध्य कभी भी किसी उक्त संपत्ति/भूमि/मकान के लिये को लेकर आवेदक के साथ किसी भी प्रकार का कोई सौदा नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा उक्त वर्णित रकम मात्र व्यक्तिगत परिचित एवं मधुर संबंध होने की वजह से अनावेदक के निजी/व्यवसायिक आवश्यकता हेतु आवेदक द्वारा प्रदान किया गया था। आवेदक द्वारा अनावेदक को विभिन्न तिथियों में विभिन्न माध्यमों से आज दिनांक तक कुल लगभग रूपये 14 लाख प्रदान किया गया है। परन्तु यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य आबंटिती और प्रमोटर का संबंध नहीं है, क्योंकि आवेदक के द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उन दस्तावेजों के आधार पर यह प्रमाणित नहीं होता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य आबंटिती और प्रमोटर का संबंध है। आवेदक के द्वारा संविदा अधिनियम के अंतर्गत अनुबंध पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, शिकायत के साथ संलग्न दस्तावेज में प्रमोटर के विधि संगत हस्ताक्षर भी नहीं है। अर्थात् जो आवेदन प्रकार का जो दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, वह फर्जी और कूटरचित है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत सूची अनुसार दस्तावेज भी कूटरचित, भ्रामक तथा झूठे तथ्यों से लेखबद्ध होने से पूर्ण रूप से अस्वीकार है। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य किसी भी प्रकार का कोई भी दस्तावेज/इकरारनामा दस्तावेज हस्ताक्षर नहीं किया गया था, उक्त प्रेषित सूची अनुसार दस्तावेज अपूर्ण एवं कूटरचित है तथ उक्त वर्णित दस्तावेज में अनावेदक के कहीं पर भी हस्ताक्षर नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों को अनावेदक के द्वारा अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को प्रमाणित करने का भार आवेदक

का है तथा अपने द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर प्रमाणित करे, दस्तावेजों के प्रमाणन के अभाव में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना अतिआवश्यक है कि अनावेदक द्वारा उक्त वर्णित संपत्ति के संबंध में किसी भी प्रकार की कोई रसीद आवेदक को प्रदान नहीं की गई थी तथा सभी रसीदों की प्राप्ति दिनांक एक ही है तथा उक्त रसीद में भी मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन के द्वारा अधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर न होकर किसी अन्य व्यक्ति के हस्ताक्षर अंकित है। आवेदक और अनावेदक के मध्य आपसी संबंधों के अंतर्गत लगभग रुपये 14 लाख की ही आपसी लेन-देन हुई थी, आपसी लेन-देन पार्थिवी प्रोविन्स के मकान के संबंध में लेन-देन नहीं हुई थी, चूँकि दो व्यक्तियों के आपसी लेन-देन के निवारण हेतु व्यवहार न्यायालय में ही वाद संस्थित किया जा सकता है। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत शिकायत दर्ज नहीं की जा सकती, क्योंकि दो व्यक्तियों के मध्य के आपसी लेन-देन में भ्रत साक्ष्य, तथ्यों दस्तावेजों के आधार पर ही आपसी लेन-देन के वाद का निराकरण संभव होता है, अन्य पद्धति से या अन्य रीति से या प्राधिकरण के माध्यम से आपसी लेन-देन का निवारण संभव नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त 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 :-** “पार्थिवी प्रोविंस” एक भू-संपदा परियोजना है, जो कि प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA190618000233 पर पंजीकृत है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रमांक-पी. पी. -25, वर्गफीट 1250 भूखंड लागत 600 रुपये प्रति वर्गफीट एवं उक्त भूखंड पर दो मंजिला मकान निर्माण सुपर बिल्टअप एरिया 1624 वर्गफीट 1600 रुपये प्रति वर्गफीट के मान से 25,98,400/- रुपये अतिरिक्त क्लब सदस्यता शुल्क 75,000/- रुपये, मीटर व विद्युत सुविधा रुपये 35,000/-, 05 वर्ष का रखरखाव व सफाई के लिए एडवांस रुपये 48,720/- एवं एल.पी.जी. कनेक्शन हेतु

15,000/- रुपये लागत 27,72,120/- रुपये नियत हुआ, जिसके लिए आवेदक द्वारा 18,15,000/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अभी तक अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं किया गया है, अतः अनावेदक को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित किए जाने हेतु निर्देश दिया जाए अथवा मय ब्याज एवं क्षतिपूर्ति भुगतान की गई राशि आवेदक को वापिस की जाए। आवेदक के उक्त आवेदन के तथ्यों को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आंशिक प्रतिफल प्राप्त कर विक्रय-विलेख निष्पादित नहीं किए जाने के संदर्भ में आवेदन है, अस्तु अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा आवेदक के कथनानुसार आंशिक प्रतिफल 18,15,000/- रुपये प्राप्त किया गया है, किंतु विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है एवं भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है, यद्यपि कालसीमा पर अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति की गई। किंतु दिनांक 17.10.2025 को प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक के आवेदन अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा प्लॉट नंबर-25, वर्गफीट 1250 की भूखंड की कीमत 600 रुपये प्रतिवर्गफीट अर्थात् 7,50,000/- रुपये भूखंड लागत उक्त भूखंड पर दो मंजिला मकान सुपर बिल्टअप एरिया 1624 वर्गफीट लागत 1600 रुपये प्रति वर्गफीट 25,98,400/- रुपये लागत मूल्य के अतिरिक्त क्लब सदस्यता शुल्क रुपये 75,000/-, मीटर व विद्युत सुविधा 35,000/-, 05 वर्ष के लिए रखरखाव व सफाई के लिए एडवांस रुपये 48,720/- एवं एल.पी.जी. कनेक्शन हेतु 15,000/- कुल 27,12,120/- रुपये अर्थात् भू-संपदा की कुल लागत 33,48,400/- रुपये नियत हुई। अनावेदक के आवेदन एवं तर्क अनुसार आवेदक द्वारा 18,15,000/- रुपये आंशिक प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अभी तक अनावेदक द्वारा भवन का निर्माण नहीं किया गया है, न ही रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को आवेदक के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख करने का आदेश दिया जाए अथवा मय ब्याज भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी का आदेश दिया जाए।

अनावेदक द्वारा तर्क एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध नहीं है। आवेदक के साथ अनावेदक का कोई अनुबंध नहीं हुआ है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत किसी भी दस्तावेज में संप्रवर्तक का विधि संगत हस्ताक्षर नहीं है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि 14,00,000/- रुपये की आपसी लेन-देन आवेदक के साथ हुई किंतु वह प्रश्नगत भू-संपदा के संबंध में लेन-देन थी, दो व्यक्तियों के आपसी लेन-देने के निवारण हेतु वाद संस्थित किया जा सकता है, प्राधिकरण को अधिकारिता नहीं है, अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक-1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606 एवं 1607 राशि क्रमशः 70,000/- रुपये, 1,30,000/- रुपये, 1,00,000/-, 3,00,000/- रुपये, 1,00,000/- रुपये, 1,45,000/- रुपये, 1,00,000/- रुपये, रसीद दिनांक 13.06.2014, 13.06.2014, 13.06.2014, 13.06.2014, 13.06.2014, 13.06.2014, 13.06.2014 कुल 9,45,000/- रुपये की प्राप्ति से इंकार किया गया है कि उक्त रसीद में संप्रवर्तक का या उनके प्राधिकृत व्यक्ति का हस्ताक्षर नहीं है और यह राशि उन्हें प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्योंकि प्रस्तुत रसीद में उनके फर्म का नाम अंकित है एवं दिनांक 20.09.2010, 2,00,000/- रुपये, 10.02.2012, 2,00,000/- रुपये, 02.02.2013, 70,000/- रुपये, दिनांक 16.02.2013, 1,30,000/- रुपये, दिनांक 07.03.2013, 1,00,000/- रुपये, दिनांक 22.03.2013, 3,00,000/- रुपये, दिनांक 19.07.2013, 1,00,000/- रुपये, दिनांक 29.04.2014, 1,00,000/- रुपये, दिनांक 16.02.2014, 50,000/- रुपये, दिनांक 18.12.2015, 1,00,000/- रुपये, दिनांक 19.01.2016, 1,00,000/- रुपये, दिनांक 04.03.2019, 70,000/- रुपये एवं दिनांक 26.09.2019, 1,50,000/- रुपये अर्थात् 14.70 लाख रुपये आर.टी.जी.एस. के माध्यम से अनावेदक के खाते में भारतीय स्टेट बैंक द्वारा हस्तांतरित हुआ है। अनावेदक द्वारा भी जवाब में स्वीकार किया गया है कि लगभग 14 लाख रुपये उसे आवेदक से लेन-देन के माध्यम से प्राप्त हुआ है। यद्यपि अस्वीकार किया गया है कि उक्त राशि प्रश्नगत भू-संपदा के परिपेक्ष्य में थी। अनावेदक भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है। प्रश्नगत भू-संपदा जिसका उल्लेख आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद पी.पी.-25 में है, अनावेदक द्वारा 14 लाख रुपये लेना स्वतः स्वीकार किया गया है, अतः प्राधिकरण के समक्ष यह निष्कर्ष निकालने का पर्याप्त आधार है कि आवेदक द्वारा 18,15,000/- रुपये का आंशिक प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को प्रश्नगत भू-संपदा पी.पी.-25 के लिए किया गया। आवेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा के परिपेक्ष्य में कोई अनुबंध उभय पक्ष के मध्य निष्पादित नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का पूर्ण प्रतिफल 33,48,400/- रुपये का भुगतान नहीं किया गया है,

अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष की अनावेदक को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख निष्पादित किए जाने का निर्देश प्राधिकरण द्वारा दिया जाए, प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

आवेदक द्वारा यह भी अनुतोष प्रदान किए जाने की याचना की गई है कि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किए जाने की स्थिति में आवेदक को मय ब्याज भुगतान किए गए प्रतिफल वापस प्रदान किए जाने का निर्देश दिया जाए। अधिनियम की धारा-18 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“रकम का लौटाया जाना और प्रतिपूर्ति-

(1) यदि संप्रवर्तक-(क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख सम्यक् रूप से पूरा करने में।

(ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण यथा स्थिति किसी अपार्टमेंट भू-खंड या भवन को तैयार करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह, उपलब्ध किसी अन्य उपचार या प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहत होना चाहता है तो, यथास्थिति उस अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से प्रतिकर लौटाने का दायीं होगा।”

परंतु जहाँ किसी आबंटिती का परियोजना के प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहाँ संप्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक विलंब के प्रत्येक मास के लिए उस दर पर जो विहित की जाए ब्याज का संदाय किया जाएगा।

अधिनियम की धारा-18(2) संप्रवर्तक ऐसी भूमि के, जिस पर इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, दोषपूर्ण हक के कारण किसी हानि की दशा में आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा और इस उपधारा के अधीन प्रतिकर का दावा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन उपबंधित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा।

धारा-18(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:- यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों या विक्रय करार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्ही अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आबंटितियों को प्रतिकर का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायीं होगा।

किंतु अनावेदक एवं आवेदक के मध्य प्रश्नगत भू-संपदा को लेकर कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है एवं आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, अतः माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के अपील क्रमांक-251/2024 अनुपमा कौल विरुद्ध नरेन्द्र प्रभुदास एवं एक अन्य में पारित आदेश दिनांक 28.06.2024 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

1. If the allottee does not pay the full amount as per the provision of an agreement for sale then it could not be said that the promoter failed to hand over the possession of the disputed flat within stipulated time mentioned in the agreement for sale.
2. If the promoter is not failed to hand over the possession of the disputed flat within stipulated time mentioned in the agreement for sale, then allottee is not entitled to get interest on deposited amount for delay in handing over the possession of disputed flat.

चूँकि आवेदकगण द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, अतः माननीय अपीलीय अधिकरण के उक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में आवेदकगण को ब्याज दिलाया जाना प्राधिकरण द्वारा संभव नहीं है।

चूँकि पूर्ण प्रतिफल का भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है, अतः कोई क्षतिकारित होना निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है।

अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“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। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की

जाएगी।" का उल्लंघन किया गया है, क्योंकि प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 33,48,400/- रुपये एवं भू-संपदा के लिए 18,15,000/- रुपये प्रतिफल की प्राप्ति बिना अनुबंध निष्पादन अनावेदक द्वारा आवेदक से प्राप्त किया गया है, अस्तु अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन किया गया है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक, आवेदक को भुगतान किए गए प्रतिफल 18,15,000/- रुपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।
  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।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष