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

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2023-01920**

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

मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा प्रोपराईटर–श्री विजय पटेल, पिता–श्री देवराम पटेल,
निवासी–टिम्बर मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) .................. आवेदक

विरूद्ध

श्री आशीष गोयल, पिता–श्री मानक चंद गोयल,
निवासी–विकास विहार कॉलोनी, मकान नं.–23,
बी–ब्लॉक, राम जानकी मंदिर के पास,
महादेवघाट रोड, रायपुर (छ.ग.) .................... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''गोकुलधाम रेसीडेंसी'', रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA130618000121

## आदेश
(दिनाँक–28/08/2023)

आवेदक मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, निवासी–टिम्बर मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक एक स्वामित्व वाली फर्म है, जो आवासीय अपार्टमेंट के विकास निर्माण के व्यवसाय में लगी है। आवेदक एक प्रवर्तक है और रायपुरा चौक में स्थित प्रोजेक्ट ''गोकुलधाम रेसीडेन्सी'' रायपुर (छ.ग.) में आवासीय प्रोजेक्ट का विकास किया गया है। अनावेदक, आवेदक के आबंटितियों में से एक है, जो आवासीय प्रोजेक्ट में मूल प्रतिफल रूपये 18,50,000/– में 1150 वर्गफीट सुपर निर्मित क्षेत्र के साथ 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक–102 क्रय करने का सहमत हुआ। आवेदक द्वारा अनावेदक को शर्त और निर्बंधन का पत्र सम्यक रूप से प्रदान किया था, जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि अनावेदक द्वारा फ्लैट की मूल कीमत (विद्युत प्रभार, पंजीयन

शुल्क, पार्किंग शुल्क, क्लब हाउस प्रभार, कर, मेंटनेन्स इत्यादि का अतिरिक्त प्रभार अपवर्जित करते हुये) रूपये 18,50,000/– होगी। अनावेदक पूर्णतया सचेत था और ऐसी शर्त और निर्बंधन को अतिरक्षा में रखता था एवं फ्लैट खरीदने के लिये ऐसी शर्तों से अवगत होने के बाद फ्लैट को आवेदक से क्रय करने के लिये रूपये 22,57,500/– में समझौता किया था। फ्लैट को रूपये 18,50,000/– में क्रय करने का समझौता करने के बावजूद अनावेदक द्वारा आवासीय प्रोजेक्ट में फ्लैट नंबर–102 के लिये आज दिनाँक तक रूपये 11,44,260/– का भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को किया गया संदाय का विवरण जो विक्रय–विलेख का भाग है, प्रस्तुत किया गया है। जबकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये पूर्ण भुगतान नहीं किया था। आवेदक सद्‌भावना के तहत् और रेरा अधिनियम अधिनियमिति होने के पहले प्रभावी व्यवहार के अनुरूप प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय–विलेख आवेदक के पक्ष में पंजीकृत कर दिया था। तथापि पक्षकारों के मध्य यह सहमति हुई थी कि शर्त और निर्बंधन के अनुरूप संपूर्ण प्रतिफल मूल्य अनावेदक द्वारा आवेदक को दिया जायेगा। क्योंकि प्रश्नाधीन फ्लैट का संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया, इसलिये फ्लैट का आधिपत्य भी अनावेदक को नहीं दिया गया। अनावेदक द्वारा इसमें भी सहमति थी, क्योंकि उनके द्वारा फ्लैट के आधिपत्य के विषय में कोई विवाद्यक नहीं उठाया गया था, जबकि इनके पक्ष में फ्लैट की रजिस्ट्री वर्ष 2013 में कर दी गई थी।

रेरा अधिनियम प्रभावशील होने के 7 वर्ष बाद विधि के नये प्रावधानों का असम्यक् लाभ लेने के प्रयास में आवेदक के विरूद्ध शिकायत दायर किया गया है। अपने पक्ष में किये गये विक्रय–विलेख के आधार में फ्लैट के आधिपत्य की मांग करते हुये जबकि उनके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया है। माननीय रेरा द्वारा अनावेदक की शिकायत को निर्णीत करते हुये अपने आदेश दिनाँक 16.12.2022 में सही अभिलिखित किया था कि विक्रय–विलेख निर्मित क्षेत्र के लिये निष्पादित किया गया था, इसलिये विक्रय–विलेख का निष्पादन कम मूल्य में था। अनावेदक ने स्वंय शर्त और निर्बंधन की प्रति पेश किया था, जिसमें उपबंधित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की आधारित कीमत रूपये 18,50,000/– है। अतः उपरोक्त तथ्यों को विचार में लेते हुये, माननीय रेरा इस निष्कर्ष में पहुँचा है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत रूपये 19,15,000/– है और इसलिये इसने एतद् द्वारा अनावेदक को पहले ही भुगतान किये गये रूपये 11,44,260/– को घटाते हुये फ्लैट की पूर्ण भुगतान करने हेतु निर्देशित किया गया।

उपरोक्त आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रतिवाद करते हुये आक्षेपित किया गया कि प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रूपये 18,50,000/– थी एवं प्रश्नाधीन फ्लैट की मूल कीमत रूपये 22,57,500/– थी। (पार्किंग, रखरखाव एवं अन्य प्रभारों को सम्मिलित करते हुये)

जिसके लिये दोनों पक्षकारों में सहमति थी। तथापि माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण ने आवेदक की अपील को इस आधार पर खारिज कर दिया कि आवेदक ने किसी कीमत की मांग करते हुये परिवाद दायर नहीं किया था, इसलिये आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। माननीय अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनाँक 10.04.2023 में विशिष्ट रूप से अनुज्ञात किया गया तथा अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत की मांग करने के लिये विधिक कार्यवाही प्रारंभ करने की आवेदक को स्वतंत्रता प्रदान की गई। इसलिये माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के निर्देशों के अनुरूप वर्तमान परिवाद अनावेदक से फ्लैट नं.–102 के लिये 10 प्रतिशत ब्याज सहित कुल कीमत रूपये 11,13,240/– (पहले ही प्रदान किये गये रूपये 11,44,260/– को समायोजित किया जा सकेगा) के लिये प्रस्तुत किया जा रहा है।

आवेदक प्रश्नाधीन फ्लैट को विकसित किया गया है, निर्मित किया गया है और फ्लैट तैयार है। ब्याज सहित संपूर्ण भुगतान की प्राप्ति के अधीन अनावेदक को फ्लैट सुपुर्द करने अनावेदक तैयार है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल कीमत के विषय में अनावेदक को विधिवत सूचित किया था शर्त और निर्बंधन भी प्रदान किया था, जिसमें प्रश्नाधीन फ्लैट की आधारित कीमत एवं रखरखाव, बिजली, पार्किंग शुल्क, पंजीयन शुल्क इत्यादि अन्य सेवाओं की कीमत अनुबंधित था। संपूर्ण भुगतान प्राप्त न होने के बावजूद इसमें आवेदक से सद्भाव में प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय–विलेख अनावेदक के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया कि अनावेदक सहमत हुये शर्तों के अनुरूप संपूर्ण भुगतान कर देगा। अनावेदक शर्तों एवं निर्बंधनों से सहमत था एवं तब भी प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये भुगतान करने में विरत रहा है, जबकि उसके पक्ष में आवेदक ने विक्रय–विलेख निष्पादित कर दिया। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये रखरखाव एवं उससे संबंधित अन्य खर्चों को वहन किया गया है, जबकि अनावेदक के पक्ष में वैध विक्रय–विलेख हो चुका है। प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रूपये 18,50,000/– है और जो तथ्य से स्पष्ट है कि उसी तरह के फ्लैटों को उसी दर से अन्य क्रेताओं को आवेदक द्वारा विक्रय किया गया था। अनावेदक फ्लैट की कुल कीमत के विषय में जानता था, फिर भी कुल कीमत के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठायी थी और दुर्भावनापूर्वक कानून के प्रावधानों के दुरूपयोग के प्रयत्न में प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य की मांग करते हुये माननीय रेरा के समक्ष परिवाद दायर किया गया था। अनावेदक द्वारा प्रतिफल मूल्य के भुगतान नहीं होने के कारण आवेदक को भारी नुकसान उठाना पड़ा है। रेरा अधिनियम की धारा–19 में स्पष्ट रूप से उपबंधित करती है कि आबंटिती से सहमत हुये संविदात्मक शर्तों के अनुसार फ्लैट के क्रय के लिये समुचित किश्तों में संपूर्ण भुगतान करने की अपेक्षा की जाती है। फिर भी अनावेदक ने पिछले 9 वर्षों में प्रश्नाधीन फ्लैट का भुगतान आवेदक को नहीं किया है। अतः आवेदक द्वारा रखरखाव एवं अन्य मदों में भुगतान की गई राशि रूपये

11,13,240/– पर 10 प्रतिशत ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि माननीय न्यायालय छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत धारा–31 भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 पूर्णरूपेण असत्य कथनों, अशुद्ध वचनों तथा मनगढ़ंत एवं भ्रामक तथ्यों का प्रयोग किया है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष कपोलकल्पित तथ्यों को प्रस्तुत कर एवं दुर्व्यपदेशन का कृत्य कर माननीय प्राधिकरण को पथभ्रष्ठ करने का प्रयास किया गया है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष उपरोक्त परिवाद पत्र प्रस्तुत करने का मूल एवं मुख्य आधार माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील नं.–114/2023 तथा अपील नं.–149/2023 में पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 के अनुसरण से संस्थित किया है, वह असत्य है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह अधिनियम की धारा–31 में उपबंधित प्रावधानों के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों में से किसी का भी अतिक्रमण या उल्लंघन नहीं किया गया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में माननीय न्यायालय के समक्ष जो याचना की गई है, उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार अधिनियम की धारा–31 के अधीन उद्भुत नहीं होता। अतः इस आधार पर भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अधिनियम एवं परिसीमा अधिनियम, 1963 में उपबंधित सुसंगत प्रावधानों के अंतर्गत अवधि बाधित है और इस बात की जानकारी आवेदक को भी है, इसलिये उसने बड़ी चतुराई से परिवाद पत्र की अनुतोष में युक्तियुक्त रूप से उसका उल्लेख नहीं किया है। अतः इस आधार पर भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा कूटरचित दस्तावेजों की संरचना कर उपरोक्त परिवाद पत्र एक दूषित आशय के साथ अनावेदक से अनुचित एवं अवैधानिक रीति से वसूली करने का कुंठित प्रयास किया है, जो कि पूर्णतः गलत एवं अमान्य है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा वर्णित कथन असत्य होने से अस्वीकार किया है। माननीय प्राधिकरण को आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का बुनियादी प्रतिफल रूपये 18,50,000/- असत्य होने के कारण अस्वीकृत है। आश्चर्य रूप से आवेदक द्वारा एक नवीन शब्द ''बुनियादी प्रतिफल'' का उल्लेख किया गया है, जिसके संदर्भ में अनावेदक को कभी कोई जानकारी प्रदान नहीं की गई है। आवेदक अपने कथन को पुष्ट साक्ष्य द्वारा सिद्ध करें। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एक ब्रोशर है तथा वह एक प्रारंभिक दस्तावेज है तथा एक विधि द्वारा प्रवर्तनीय दस्तावेज की श्रेणी में नहीं आता है। एक संविदा को आकार लेने के लिये लंबी प्रक्रिया होती है, जो प्रस्ताव से प्रारंभ होने के उपरांत पक्षकारों के मध्य उसके संदर्भ में बातचीत, मंत्रणा और वार्ता होती है और उसके उपरांत पक्षकारों के मध्य प्रति प्रस्ताव की स्थिति निर्मित होती है और पुनः बातचीत, मंत्रणा और वार्ता होती है और उसके उपरांत दोनों पक्षकार की एक बिन्दु पर आपसी सहमति होने पर, उसके उपरांत प्रतिफल राशि की प्रदत्त करने और प्राप्त करने पश्चात् आपसी सहमति से दोनों पक्षकारों के मध्य हुये समस्त प्रस्ताव तथा प्रति प्रस्ताव को एवं दोनों पक्षकारों के मध्य हुई समस्त बातचीत, मंत्रणा और वार्ता को केन्द्रित करते हुये समस्त मौखिक नियमों एवं शर्तों को लिखित में रूपांतरित कर दोनों पक्षों की आपसी सहमति से एक संविदा निष्पादित होती है तथा उक्त संविदा को ही विधि द्वारा प्रवर्तनीय संविदा का दर्जा प्राप्त होता है तथा पूर्व में की गई समस्त बातचीत और लिखित वार्ता जिसे संविदा में स्थान नहीं मिलता वह प्रभावहीन और समाप्त हो जाती है।

प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल विक्रय प्रतिफल मूल्य परिवादी एवं अनावेदक की आपसी सहमति से रूपये 12,94,260/- निर्धारित किया गया था, जिसमें रजिस्ट्री शुल्क एवं समस्त व्यय शामिल थे और उक्त संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि अर्थात् 12,94,260/- प्रदान करने के पश्चात् ही उक्त धनराशि से पूर्ण सहमत होने पर ही आवेदक द्वारा उक्त प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय विलेख का पंजीयन निष्पादन दिनाँक 23.04.2013 को अनावेदक के पक्ष में किया गया है। अतः प्रश्नाधीन फ्लैट के दिनाँक 23.04.2013 को दोनों पक्षकारों के मध्य निष्पादित हुये विक्रय विलेख के दिनाँक से, दोनों पक्षकारों के मध्य विक्रय विलेख के संदर्भ में कोई भी विवाद की स्थिति निर्मित होने पर विक्रय विलेख में उल्लेखित उपबंधित नियमों एवं शर्तों का ही परिशीलन किया जावेगा और वही उपबंधित नियम एवं शर्त दोनों पक्षकारों पर बंधनकारी होंगे, अन्य दस्तावेज नहीं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एनेक्सर सी-2 एक कूटरचित दस्तावेज है। आवेदक ने एनेक्सर सी-2 को कभी भी अनावेदक को प्रदान नहीं किया था और न ही उसके संदर्भ में कोई जानकारी अनावेदक को प्रदान की गई थी।

यह उल्लेखित करना अति महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने दिनाँक 27.01.2014 के अंतर्गत अनावेदक के समर्थन में एक पत्र प्रस्तुत कर अनापत्ति प्रमाण पत्र (No objection certificate) जारी किया गया कि परिवादी का प्रश्नाधीन फ्लैट का कोई स्वत्व नहीं है, जो कि आज दिनाँक तक उसके द्वारा खंडित नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित उक्त पत्र दिनाँक 27.01.2014 जो कि संसूचना की परिधि में आता हैं, वह पूर्णतः आत्यंतिक है एवं इस तथ्य की पुनः पुष्टि करता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल के संदर्भ में दोनों पक्षकारों के मध्य कोई भी विवाद शेष नहीं है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल बाबत् कोई भी राशि देना शेष नहीं है। यह उल्लेखित करना भी प्रासंगिक है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष अपने प्रोजेक्ट के पंजीकरण की प्रक्रिया के दौरान माननीय प्राधिकरण के बेवसाईट पर आवेदक फर्म के चार्टर्ड अकांउटेंट का एक प्रपत्र अपलोड किया गया था, जिसमें भी उल्लेखित है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय प्रतिफल बाबत् कोई भी राशि देना शेष नहीं है।

यह उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण है कि यदि आवेदक के आवेदन पत्र के अभिवचनों को यदि सच माना जावे तो यह सिद्ध होता है कि उसने अपने प्रोजेक्ट को अधिनियम के अंतर्गत पंजीकरण के दौरान जो दस्तावेज माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया था, वह झूठा एवं फर्जी है तथा उसने माननीय प्राधिकरण के समक्ष एक फर्जी दस्तावेज प्रस्तुत कर पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किया है, अतः केवल इस आधार पर आवेदक के प्रोजेक्ट का माननीय प्राधिकरण द्वारा जारी पंजीयन प्रमाण पत्र निरस्त किये जाने योग्य है तथा युक्तियुक्त रूप से आवेदक के चार्टर्ड अकाउंटेंट श्री निहाल जैन के विरूद्ध भी विधि अनुसार कार्यवाही किया जाना न्यायोचित होगा। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध है कि उपरोक्त विषय में आवेदक तथा उसके चार्टर्ड अकाउंटेंट श्री निहाल जैन के विरूद्ध विधि अनुसार कार्यवाही की जावे।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने उसके एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित हुये विक्रय विलेख दिनाँक 23.04.2013 की संपूर्ण छायाप्रति को दुर्भावनापूर्वक एवं जान–बूझकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, क्योंकि उक्त विक्रय विलेख में उपबंधित नियम एवं शर्तें ही स्वमेव स्पष्ट करती है कि आवेदक को अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय के संदर्भ में कोई राशि प्राप्त करना शेष नहीं है। उपरोक्त कंडिका में वर्णित कथन न केवल असत्य अपितु एक अत्यंत गंभीर विषय की ओर इंगित करते है कि ''आवेदक के झूठ की कोई सीमा हीं नहीं है।'' आवेदक द्वारा बड़ी रंगदारी से माननीय न्यायालय के समक्ष झूठ परोसा गया है कि अनावेदक ने आवेदक को विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि अदा नहीं की है, इसलिये उसके द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नहीं

सौंपा गया है। आवेदक द्वारा पूर्ण संतुष्टि में अनावेदक से विक्रय प्रतिफल राशि प्राप्त करने के उपरांत भी उसे प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं करना अधिनियम एवं संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में उपबंधित सुसंगत प्रावधानों की अवहेलना की परिधि में आता हैं। अतः माननीय प्राधिकरण से याचना है कि आवेदक के विरूद्ध न्यायोचित कार्यवाही किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार कि अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम में उपबंधित प्रावधानों का अनुचित लाभ उठाने का प्रयास किया गया है। वास्तविकता तो यह है कि आवेदक ने स्वच्छ हाथों से अपना आवेदन पत्र माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त कंडिका 4.9 में वर्णित कथन अत्यंत भ्रामक है, क्योंकि माननीय प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 16.12.2022 का उल्लेख आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उक्त आदेश को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 10.04.2023 के अंतर्गत निरस्त किया जा चुका है तथा आवेदक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती भी दी है एवं प्रकरण क्रमांक—M.A. No. 58 of 2023 के रूप में माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय द्वारा क्रमांकन किया है तथा उसका निराकृत होना अभी शेष है। इस उत्तर की प्रस्तुति दिनाँक तक माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय के द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा संयुक्त रूप से Appeal No. 114/2023 एवं Appeal No. 149/2023 में पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 के विरूद्ध कोई भी स्टे आर्डर जारी नहीं किया है। अतएव आज के परिप्रेक्ष्य में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 10.04.2023 ही सर्वमान्य है।

अनावेदक ने उल्लेख किया है कि उपरोक्त कंडिका—4.10 में वर्णित कथन एक उत्कृष्ट नमूना है कि कैसे किसी सक्षम न्यायालय के समक्ष अपीलीय न्यायालय के आदेश को मिथ्या निरूपण कर किसी पक्षकार द्वारा अवैधानिक रीति से विरोधी पक्षकार के विरूद्ध विपरीत आदेश प्राप्त करने की कुंठित चेष्ठा की जा सके। यह अत्यंत दुखद है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष दुराशय के साथ माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश दिनाँक 10.04.2023 में उल्लेखित वाक्य को स्वयं की सहुलियत के लिये आवेदक ने उल्लेख कर माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश की अवमानना का कृत्य किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र की उपरोक्त कंडिका में उल्लेखित किया है कि "The Hon'ble Tribunal in its order dated 10.04.2023 specifically allowed and granted liberty to the complainant herein to seek for the total amount of the subject flat from the respondent by initiating legal proceeding", जबकि इस प्रकृति का न तो निवेदन आवेदक द्वारा किया गया और न ही आवेदक के द्वारा उक्त निवेदन पर कोई स्वतंत्रता माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आवेदक को प्रदान की गई थी। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष विशुद्ध रूप से माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश दिनाँक 10.04.2023 का अशुद्ध निर्वचन कर दुर्व्यप्देशन का कृत्य किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार निरर्थक एवं सारहीन है; आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार पूर्णतः मनगढ़ंत एवं कपोलकल्पित कथनों का ताना–बाना है; आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार अनुचित एवं विधि विरूद्ध है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में समाविष्ट आधार की नींव और बुनियाद में आवेदक की दुर्भावना और दुराशय सम्मिलित है और इसके फलस्वरूप उसमें ठोस मजबूती का अभाव होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्तनीय है। अनावेदक का यह कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किये जा रहे इस उत्तर की उपरोक्त लिखित कंडिकाओं में वर्णित तथ्यों, परिस्थितियों एवं विधिक पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुये यह न्यायोचित है कि आवेदक, अनावेदक से कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में प्रस्तुत दस्तावेज ग्राहय किये जाने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा जान–बूझकर कई तात्विक तथ्य एवं महत्वपूर्ण दस्तावेजों को माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, जो कि उपरोक्त प्रकरण के सुगम निराकरण हेतु अति आवश्यक एवं समिचिन है। अतः अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–102 का आधिपत्य प्रदान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने तथा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने हेतु आवेदक के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने का अनुरोध किया है।

3. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुए अनावेदक द्वारा जवाब में प्रस्तुत तथ्यों को अस्वीकार किया गया। आवेदक द्वारा कथन किया गया कि आवेदक द्वारा यह शिकायत अधिनियम की धारा–31 के अधीन अनावेदक द्वारा धारा–19 के अंतर्गत कर्तव्य को पूर्ण नहीं किये जाने के कारण माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश दिनाँक 10.04.2023 के परिपालन में अनावेदक द्वारा देय शेष राशि के भुगतान हेतु प्रस्तुत किया गया है, जो कि परिसीमा अधिनियम के अधीन बाधित नहीं है। प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनाँक 16.12.2022 मे यह निर्णीत किया गया है कि विक्रय–विलेख का निष्पादन मात्र 815 वर्गफीट लागत रूपये 11,44,260/– के लिये हुआ है, वास्तविक मूल्य 18,50,000/– रूपये 1150 वर्गफीट बिल्टअप एरिया के लिये है। अनुबंध के निबर्धन एवं शर्त में 2बी.एच.के. फ्लैट के लिये 1150 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया हेतु बेस मूल्य 18,50,000/– रूपये रखा गया है, अनावेदक 1150 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया का स्वामी हो चुका है, निबर्धन एवं शर्तें भुगतान शेड्यूल के साथ व ब्रोशर अनुबंध का अभिन्न अंग है, माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. द्वारा WPC NO. 2374/2018 एम. आहुजा प्रा. लि. विरूद्ध शक्तिपुंज इंजीनियरर्स प्रा.लि. में अवधारित किया गया है कि ब्रोशर में उल्लेखित राशि और वचन का पालन कठोरतापूर्वक होना चाहिये, अतः अनावेदक द्वारा निबर्धन एवं शर्तों को स्वीकार किया गया है। भुगतान शेड्यूल को स्वीकार किया गया है, किंतु विक्रय–विलेख निष्पादित होने के दस वर्ष बाद भी संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक लगातार रूपये 1,50,000/–

नकद भुगतान करना बताता रहा है, जिसका कोई दस्तावेज प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। विक्रय–विलेख दिनाँक 23.04.2013 के शेड्यूल–बी भुगतान परिशिष्ट में रूपये 1,50,000/– भुगतान करने का कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा मात्र रूपये 11,44,260/– का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा सद्भावना स्वरूप अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनाँक 27.01.2014 प्रदान किया गया है, जो कि अनावेदक को गृह ऋण प्राप्त करने के उद्देश्य से आवेदक के अनुरोध पर प्रदान किया गया है, जिसे अभार प्रमाण पत्र नहीं माना जा सकता है। विक्रय–विलेख दिनाँक 23.04.2013 की कंडिका–23 एवं 24 में विद्युत प्रभार पार्किंग प्रभार, क्लब हाउस प्रभार व रखरखाव प्रभार अनावेदक द्वारा दिये जाने का स्पष्ट उल्लेख है। जी.एस.टी./वॉट का भुगतान पिछली तिथि से अनावेदक द्वारा किया जाना है, इसका भी उल्लेख है। आवेदक फ्लैट का रखरखाव करने हेतु बाध्य था। जबकि उसे विद्युत भार रखरखाव भार व पूर्ण प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ था। माननीय अधिकरण के आदेश के विरूद्ध आवेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय अपील MA NO 58 OF 2023 प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधिकरण का अभिलेख मँगाया गया है। उक्त अपील से प्रकरण के निराकरण में कोई बाधा नहीं है, चार्टर्ड अकाउंटेंट निहाल जैन द्वारा प्रस्तुत प्रमाण पत्र दिनाँक 30.05.2018 में उल्लेखित फ्लैट का मूल्य रेरा में रजिस्ट्रेशन के उद्देश्य से था और कारपेट एरिया से सबंधित था, विक्रय–विलेख में उल्लेखित मूल्य में अन्य प्रभारित लागत जैसे सामान्य प्रकोष्ठ क्षेत्र, सुपर बिल्ट एरिया टैक्स/वॉट, सर्विस चार्ज, रखरखाव चार्ज, संगम प्रभार, विद्युत प्रभार इत्यादि नहीं जुड़ा हुआ है, रेरा के फार्मेट अनुसार रजिस्ट्रेशन हेतु मात्र कारपेट एरिया का मूल्य उल्लेख किया जाना है। तदानुसार ही चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा राशि का उल्लेख किया गया है, अनावेदक द्वारा जवाब के पैरा–09 में रूपये 12,94,260/– भुगतान किया जाना बताया गया है, जबकि उसी जवाबदावा की कंडिका–16 में भुगतान की राशि रूपये 12,54,260/– उल्लेखित है। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक भुगतान करने की राशि में सुनिश्चित नहीं है और उसके द्वारा प्राधिकरण को दिग्भ्रमित किया जा रहा है, आवेदक को अपूर्णनीय क्षति हो रही है, आधिपत्य प्राप्त नहीं करने के कारण व पूर्ण प्रतिफल प्राप्त नहीं होने के कारण दस वर्षों से आवेदक को वित्तीय भार एवं हानि उठाना पड़ रहा है।

4. उभय पक्षों के विद्वान अभिभाषकों का तर्क सुना गया।

5. माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक–114/2023 एवं 149/2023 आवेदक के अपील के संबंध में यह कहा गया है कि शेष राशि के संबंध में विधिक प्रक्रिया उनके प्रारंभ में किया जा सकता है, जिसके अनुपालन में आवेदक द्वारा यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा परिसीमा संबंधित उठाई गई आपत्ति ग्राहय योग्य प्रतीत नहीं होती। अनावेदक का यह कथन है कि विक्रय–विलेख में प्रतिफल मूल्य रूपये 11,44,260/– अंकित है, जिसका उनके द्वारा

भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक का कथन है कि यह मूल्य 815 वर्गफीट कारपेट एरिया के लिये था, जबकि सुपर बिल्टअप एरिया 1150 वर्गफीट है, जिसका बेस मूल्य रूपये 18,50,000/– है, जो कि नियमों एवं शर्तों में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है। साथ ही रखरखाव प्रभार, विद्युत प्रभार इत्यादि का भुगतान अनावेदक को पृथक से करना है। आवेदक द्वारा यह भी कथन किया गया है कि रूपये 1,50,000/– अतिरिक्त भुगतान नकद किया गया है। इस प्रकार कुल रूपये 12,94,260/– का भुगतान किया जा चुका है। रेरा रजिस्ट्रेशन के लिये प्रस्तुत एनेक्सर–A में B-103 के लिये कारपेट एरिया 75.62 के लिये लागत रूपये 11,44,260/– अंकित है, सुपर बिल्टअप एरिया 1150 वर्गफीट के लिये ब्रोशर में उल्लेखित 18.50 लाख रू. मूल्य बेस प्राईस मान्य किया जाना उचित प्रतीत होता है। चूँकि निबर्धन एवं शर्तों में पार्किंग चार्जेस अलग से लिये जाने व क्लब हाउस का चार्ज अलग से लिये जाने का उल्लेख है। विद्युत प्रभार व सर्विस टैक्स/वॉट का भी निबर्धन एवं शर्तों में उल्लेख है तथा रजिस्ट्रेशन प्रभार का भी उल्लेख है। विक्रय–विलेख में भी क्रेता को संगम का सदस्य बनने एवं बाईलॉज को पालन करने का उल्लेख है; अतः क्लब हाउस प्रभार युक्तियुक्त है। विक्रय–विलेख की कंडिका–08 में कॉमन सर्विसेस का भुगतान टैक्स का भुगतान का स्पष्ट उल्लेख है। अतः आवेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि उसे पूर्ण प्रतिफल 1150 वर्गफीट के लिये प्राप्त नहीं हुआ है। विक्रय–विलेख में मात्र 815 वर्गफीट का सौदा हुआ है; अतः पार्किंग चार्ज रूपये 40,000/–, क्लब हाउस रूपये 2,500/–, विद्युत प्रभार छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी द्वारा प्रभारित वास्तविक लागत रूपये 75,000/–, सर्विस टैक्स रूपये 63,000/– व वास्तविक मुद्रांक रूपये 89,426/–, बेस प्राईस रूपये 18,50,000/– के अतिरिक्त देय होगा, इस प्रकार अनावेदक द्वारा रूपये 21,42,426/– प्रतिफल के रूप में देय होता है, जिसमें से अनावेदक द्वारा रूपये 12,94,260/– का भुगतान अनावेदक द्वारा किया जा चुका है; अतः शेष राशि रूपये 8,48,166/– प्राप्त करने का आवेदक अधिकारी है। चूँकि आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः रखरखाव प्रभार प्रभारित नहीं किया जा सकता है।

6. उपर्युक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक, आवेदक को दो माह के भीतर रूपये 8,48,166/– भुगतान करें।
2. आवेदक, अनावेदक के पक्ष में शेष 335 वर्गफीट क्षेत्रफल की दो माह के भीतर रजिस्ट्री करें।

| | |
|---|---|
| सही/– | सही/– |
| (धनंजय देवांगन) | (संजय शुक्ला) |
| सदस्य | अध्यक्ष |