



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01028

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती इतिश्री साहू, पति—श्री तुना साहू,
निवासी—सी-45, ए.के.एस. स्मार्ट सिटी,
पाहंदा रोड, अमलेश्वर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन,
द्वारा—श्री शिरिश सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्केड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, (एमराल्ड होम्स)”, ग्राम—पाहंदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—16 / 12 / 2020)

आवेदिका श्रीमती इतिश्री साहू, पति—श्री तुना साहू, निवासी—सी-45, ए.के.एस. स्मार्ट सिटी, पाहंदा रोड, अमलेश्वर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट “एमराल्ड होम्स” का प्रमोटर है एवं अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु रियल एस्टेट एजेंट है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का भी कार्य किया जाता है। आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रमांक—सी-45 को दिनांक 13.06.2019 को बुक किया। उक्त भूखण्ड की बुकिंग राशि की रसीद अनावेदक क्रमांक-2 की ओर से श्री अवधेश द्विवेदी द्वारा प्रदान की

गई। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने बुकिंग करने पश्चात् सौदे हेतु कोई इकरारनामा व निर्माण हेतु अन्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया। आवेदिका के अनुसार विवादित भूखण्ड-सह-मकान का बेसिक प्राईस भूखण्ड हेतु रुपये 12,39,317 एवं मकान निर्माण हेतु 14,40,000/- आपसी सहमति अनुसार सौदे का कुल मूल्य रुपये 26,80,000/- (विकास शुक्ल सहित) है। आवेदिका ने लेख किया है कि दिनांक 04.11.2019 को विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रुपये 6,63,000/- पृथक स्टाम्प चार्ज रुपये 3,45,000/- का भुगतान कर रजिस्ट्री निष्पादित हो चुकी है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि विवादित मकान की भूखण्ड की रजिस्ट्री के अनुसार मूल्य रुपये 6,63,000/- एवं मकान निर्माण हेतु नियत राशि रुपये 14,40,000/- कुल रुपये 20,17,100/- होती है, जिसके विरुद्ध आवेदिका द्वारा रुपये 24,52,900/- का भुगतान कर दिया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य देने हेतु रुपये 3,27,100/- अतिरिक्त मांग की जा रही है तथा निर्माण संतुष्टि प्रमाण पत्र में हस्ताक्षर किये जाने हेतु दबाव दे रहे हैं। आवेदिका द्वारा उल्लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता में भी कमी है तथा निर्माणाधीन मकान की दीवारों में अभी से सीपेज की समस्या है। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका ने ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने तथा उनके द्वारा सुरक्षा निधि के रूप में अनावेदकगण को प्रदत्त चेक का दुरुपयोग को रोकने का अनुरोध किया 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 व उसके मध्य विवादित प्रोजेक्ट में भागीदार/एजेंट अथवा अन्य किसी रूप में कोई संबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा उसके द्वारा विवादित भूखण्ड आवेदिका को विक्रय कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। चूँकि आवेदिका को अनावेदक क्रमांक-1 से कोई समस्या नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित भूखण्ड क्रमांक-सी-45 सह-मकान का कुल मूल्य रूपये 26,80,000/- में बुक किया था तथा बुकिंग फार्म में भूखण्ड-सह-मकान की मूल्य के साथ रजिस्ट्री एवं नामांतरण हेतु रूपये 60,000/- तथा जी.एस.टी. सेविंग मोड पृथक से उल्लेखित है। विवादित भूखण्ड का पंजीकृत बैनामा भी दिनांक 04.11.2019 को निष्पादित हो चुका है। भूखण्ड का पंजीयन शासकीय गार्डलाईन अनुसार रूपये 6,63,000/- कराया गया है। परन्तु बुकिंग फार्म में रूपये 12,39,317/- उल्लेखित है एवं आवेदिका द्वारा बुकिंग फार्म में लिखित सहमति के आधार पर भूखण्ड को विक्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि भूखण्ड का शासकीय दर एवं बाजार मूल्य पृथक होता है। उसने आवेदिका से रूपये 24,52,900/- प्राप्त किये हैं। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार निर्माण हेतु राशि रूपये 2,27,100/- एवं जी.एस.टी. की राशि रूपये 90,000/- अर्थात् कुल रूपये 3,27,100/- प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि मकान निर्माण का कार्य गुणवत्तापूर्वक कराया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका से प्राप्त सुरक्षा निधि के चेक का दुरुपयोग नहीं करने का लिखित आश्वासन दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा शेष राशि दिलाये जाने एवं आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अतिरिक्त राशि का मांग की जा रही है ?
 2. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में कमी हैं?
 3. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष की हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित बुकिंग फार्म महत्वपूर्ण दस्तावेज है। बुकिंग फार्म के अनुसार विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रूपये 12,39,317/- तथा मकान निर्माण हेतु लागत राशि रूपये

14,40,000/- उल्लेखित है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आपसी सहमति से भूखण्ड-सह-मकान भवन हेतु कुल राशि रूपये 26,80,000/- हेतु नियत की गई थी। बुकिंग फार्म में पंजीयन शुल्क/नामांतरण हेतु रूपये 60,000/- एवं जी.एस.टी. की राशि पृथक होने का उल्लेख है। आवेदिका द्वारा उक्त बुकिंग आवेदन में सहमति के आधार पर कुल सौदा राशि में से रूपये 24,52,900/- का भुगतान किया जा चुका है। हाँलाकि आवेदिका ने भूखण्ड की रजिस्ट्री रूपये 6,63,000/- में किये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत बुकिंग आवेदन के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि भूखण्ड को रूपये 12,39,317/- में क्रय करने हेतु आवेदिका द्वारा सहमति प्रदान की गई थी। अतः उपरोक्त सहमति के आधार पर भूखण्ड की कीमत राशि रूपये 12,39,317/- ही मान्य है। इसी प्रकार आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु किसी भी प्रकार का इकरारनामा निष्पादित नहीं होने का उल्लेख किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 06.11.2019 को आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य निष्पादित इकरारनामा की प्रतिलिपि प्रस्तुत की गई है। इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का मूल्य रूपये 14,40,000/- है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा इकरारनामाओं की मूल प्रति प्रस्तुत नहीं की गई है एवं आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादित होने से इंकार किया है। अतः साक्ष्य अभाव में उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा स्वीकार किया जाना संभव नहीं है।

सौदे अनुसार भूखण्ड एवं मकान निर्माण हेतु कुल राशि रूपये 26,80,000/- तथा नामांतरण एवं जी.एस.टी. राशि का पृथक से भुगतान किया जाना था। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जी.एस.टी. की राशि रूपये 90,000/- दर्शाई गई है। अर्थात् आवेदिका द्वारा राशि रूपये 27,70,000/- का भुगतान किया जाना था। किन्तु आवेदिका द्वारा कुल रूपये 24,52,900/- रूपये भुगतान किया गया है तथा रूपये 3,18,900/- का भुगतान किया जाना शेष है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा जी.एस.टी. की राशि के संबंध में आपत्ति की गई है। परन्तु आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनुचित रूप से उपरोक्त जी.एस.टी. की राशि की मांग की जा रही है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जाँच हेतु स्वतंत्र कमिश्नर नियुक्त किये जाने के आग्रह पर स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर विवादित मकान निर्माण की लागत राशि रूपये 7,47,000/- है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने मूल्यांकन को अनुचित बताया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मूल्यांकन को अनुचित प्रमाणित करने के संबंध में कोई निश्चयात्मक व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 का अभिकथन मान्य किये जाने योग्य नहीं है। यद्यपि आर्किटेक्ट द्वारा मकान निर्माण

कार्य की गुणवत्ता के संबंध में कोई विपरीत टीप नहीं की गई है, तथापि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा यह कैसा निर्माण कार्य किया जा रहा है, जो किसी भी गणना से, सौदे में निर्धारित लागत राशि से काफी कम है। अतः आवेदिका भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- आवेदिका ने कुल राशि रूपये 24,52,900/- का भुगतान किया है, जिसमें से विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 12,39,317/- समायोजित किये जाने पश्चात् आवेदिका द्वारा विवादित मकान के सौदे पेटे में रूपये 14,40,000/- के विरुद्ध राशि रूपये 12,13,583/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि कमिश्नर (आर्किटेक्ट) की रिपोर्ट से मकान निर्माण की कुल लागत रूपये 7,47,000/- है। अर्थात् भूखण्ड-सह-मकान की कुल मूल्य रूपये (12,39,317 + 7,47,000=) 19,86,317/- होती है। उपरोक्त उल्लेखित राशि में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उल्लेखित जी.एस.टी. की राशि रूपये 90,000/- को सम्मिलित करने पर कुल राशि रूपये 20,76,317/- होती है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मकान निर्माण में व्यय की गई राशि रूपये 7,47,000/- में 10 प्रतिशत की दर से मुनाफे की राशि रूपये 74,700/- होती है। अर्थात् कुल राशि (20,76,317 + 74,700 =) 21,51,017/- होती है। जबकि आवेदिका द्वारा कुल राशि रूपये 24,52,900/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया गया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में स्पष्ट है कि आवेदिका राशि रूपये (24,52,900 - 21,51,017 =) 3,01,883/- वापस प्राप्त करने की हकदार है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 अपने कथन कि आवेदिका ने विवादित भूखण्ड के पेटे में संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है, को भी प्रमाणित करने में असफल रहा है। यदि आवेदिका द्वारा भूखण्ड के पेटे में संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया होता, तो विवादित प्रोजेक्ट के भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई उल्लेख किया जाना था। अतः अनावेदक क्रमांक-2 का उपरोक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक क्रमांक-2, आवेदिका को दो माह के भीतर राशि रूपये 3,01,883/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष