



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2022-01802

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

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.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा प्रोपराईटर—श्री विजय पटेल,

(2) श्री विजय पटेल,
प्रोपराईटर—मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
निवासी—विश्रान्ति टॉवर, टिम्बर मार्केट,
फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“गोकुलधाम रेसीडेन्सी”, रायपुरा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA130618000121

आदेश

(दिनांक—16 / 12 / 2022)

आवेदक 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.) 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “गोकुलधाम रेसीडेन्सी” रायपुरा, रायपुर में 2 बी.एच.के. प्लैट क्रमांक—102, क्षेत्रफल—815 वर्गफीट को रूपये 12,94,260/— में क्रय कर दिनांक 23.04.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उसने बैंक से ऋण लेकर किशतों में संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने के पश्चात् दिनांक 27.01.2014 को प्लैट नंबर—बी—102 के संबंध में एक नो

ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट भी आवेदक को प्रदान किये जाने का लेख किया है, जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेखित है "Now I do not have any ownership on the above mentioned flat"। आवेदक ने अनावेदकगण से प्रश्नाधीन फ्लैट के ताले/लीवर लॉक की चाँबी मांगे जाने पर अनावेदकगण द्वारा कुछ माह तक बहाने बनाकर चाँबी देने में टाल-मटोल करने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण से प्रश्नाधीन फ्लैट की चाँबी मांगने पर अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण प्रतिफल राशि के अतिरिक्त रूपये 6,00,000/- का भुगतान करने पर ही प्रश्नाधीन फ्लैट की चाँबी प्रदान करने का कथन किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट को देखने के लिये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जाने पर अनावेदकगण के कर्मचारी द्वारा उसके वाहन को पार्किंग एरिया में खड़े करने नहीं देने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा उक्त परिसर में उसकी कार और मोटर साइकिल खड़ा करने के लिये पार्किंग एरिया में कोई स्थान चिन्हित नहीं किये जाने का भी लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने के पश्चात् भी उसे प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदकगण के उक्त कृत्य को विधि विरुद्ध एवं अपराधिक कृत्य बताया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की चाँबी प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, प्रश्नाधीन फ्लैट में प्रवेश व निवास करने पर किसी प्रकार की बाधा नहीं पहुँचाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, प्रश्नाधीन फ्लैट का संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान करने पश्चात् अतिरिक्त राशि की मांग नहीं करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा पार्किंग एरिया हेतु एक चिन्हित स्थान उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "गोकुलधाम रेसीडेन्सी" रायपुरा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-102, ब्लॉक-बी, क्षेत्रफल-815 वर्गफीट को अनावेदकगण से रूपये 23,00,000/- में क्रय करने का सौदा किया है। उक्त प्रतिफल को आवेदक द्वारा स्वीकार किये जाने उपरांत दोनों पक्षों ने आपसी सहमति से बाजार मूल्य रूपये 11,44,260/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.04.2013 को निष्पादित किया है, जिसमें पंजीयन के

समय आवेदक ने रूपये 80,100/- स्टाम्प ड्यूटी का भी भुगतान किया है। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट हेतु नगद में कभी भी रूपये 1,50,000/- का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया है। अर्थात् अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्लैट के एवज में रूपये 11,44,260/- ही प्राप्त होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पूर्व से पंजीकृत होने तथा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र भी छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का दुरुपयोग कर वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा विक्रय प्रतिफल की शेष राशि तथा कॉमन एरिया के रखरखाव की राशि का दिनांक 01.05.2013 से भुगतान किये जाने पर व प्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अनावेदकगण ने आवेदक के नाम पर प्रश्नाधीन प्लैट का नामांतरण भी करा दिये जाने का उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. दोनों पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निर्धारित प्रश्नाधीन प्लैट का विक्रय प्रतिफल क्या है ? क्या आवेदक ने संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिया है ?
 2. प्रश्नाधीन प्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदक के पक्ष में अपने प्रोजेक्ट "गोकुलधाम रेसीडेन्सी" रायपुरा, रायपुर में प्लैट क्रमांक-बी-102 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.04.2013 को रूपये 11,44,260/- के उल्लेखित बाजार मूल्य पर निष्पादित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्लैट का कुल विक्रय मूल्य रूपये 12,94,260/- है, जिसे आवेदक ने निम्नानुसार पांच किश्तों में अनावेदकगण को भुगतान किया है :-

स. क्र.	भुगतान दिनांक	भुगतान की गई राशि
1.	23.10.2011	40,000/-, नगद

2.	04.02.2012	14,260 /—, नगद
3.	25.02.2013	1,90,000 /—, चेक
4.	30.03.2013	9,00,000 /—, चेक
5.	—	1,50,000 /—, नगद
	कुल योग	12,94,260 /—

आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा दिनांक 27.01.2014 को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किये जाने का भी लेख किया है। उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि पत्र में निम्नानुसार उल्लेख है :- "I, Vijay Patel is the one & only proprietor of Gokuldharm Residency. I have sold the Flat no. B-102 of 1st floor in Gokuldharm Residency to Shri Ashish Goyal S/o Shri Manak Chand Goyal R/o Vasundhara Nagar, Behind Maina Bar, Raipur (C.G.). Now I do not have any ownership on the above mentioned flat." | आवेदक ने उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र का उल्लेख करते हुये सौदे पेटे में कोई राशि बकाया नहीं होने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त राशि रुपये 6,00,000 /— की मांग करते हुये फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने का लेख किया है। परन्तु उक्त दस्तावेज में कहीं भी फ्लैट के पेटे में कोई राशि बकाया नहीं होने से संबंधित कोई उल्लेख नहीं है।

जबकि अनावेदकगण ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन फ्लैट का प्रतिफल रुपये 23,00,000 /— बताते हुये आवेदक के सहमति से रजिस्ट्री रुपये 11,44,260 /— में किये जाने का लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा उल्लेखित नगद राशि रुपये 1,50,000 /— भी अप्राप्त होने का लेख किया है। अर्थात् अनावेदकगण ने सौदे के एवज में केवल रुपये 11,44,260 /— प्राप्त होना ही स्वीकार किया है। उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट से संबंधित सौदा मूल्य व भुगतान की गई राशि विवादित है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि दोनों ही पक्षों ने अपने-अपने कथनानुसार तथाकथित सहमति से निर्धारित फ्लैट के विक्रय मूल्य को प्रमाणित करने हेतु उनके मध्य निष्पादित किसी विक्रय इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की है। प्रश्नाधीन फ्लैट के रजिस्ट्री बैनामा में प्रतिफल की राशि रुपये 11,44,260 /— अंकित है; जबकि दोनों ही पक्षों द्वारा उक्त राशि से अलग-अलग राशि को फ्लैट का विक्रय मूल्य बताया गया है।

आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट्स के विक्रय से संबंधित अनावेदकगण द्वारा जारी विक्रय के नियमों व शर्तों की प्रति प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत Annexure-2 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिसे सी.ए.

से प्रमाणित कराकर प्राधिकरण कार्यालय में जमा कराया गया था। उक्त Annexure-2 में प्रश्नाधीन फ्लैट के पेटे में रूपये 11,44,260/- प्राप्त होना उल्लेखित है और प्राप्ति हेतु शेष राशि निरंक है। अर्थात् बैनामा और उक्त प्रमाण पत्र के अवलोकन पर फ्लैट का मूल्य रूपये 11,44,260/- दर्शित होता है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत नियम व शर्तों में 2बी.एच.के. फ्लैट का मूल्य रूपये 18,50,000/- अंकित है। उक्त दस्तावेज का उल्लेख अनावेदकगण ने भी अपने अंतिम तर्क में किया है। साथ ही नियम व शर्तों की कंडिका-10 में पार्किंग हेतु पृथक से रूपये 40,000/- व क्लब हाउस हेतु रूपये 25,000/- अंकित है। इसी प्रकार कंडिका-11 में विद्युत शुल्क, सेल्स टैक्स, सर्विस टैक्स व कंडिका-13 में पृथक से 12 माह के रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान करने का भी उल्लेख है। चूँकि आवेदक ने स्वयं उक्त दस्तावेज का उल्लेख किया है और अनावेदकगण ने भी अपने तर्क में उक्त दस्तावेज को स्वीकार किया है। यह भी उल्लेखनीय है कि कतिपय मामलों में वर्ष 2016 के पूर्व फ्लैट का वास्तविक निर्धारित विक्रय प्रतिफल व रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित प्रतिफल भिन्न-भिन्न होता था। ऐसी परिस्थिति में यह माना जा सकता है/संभव है कि प्रश्नाधीन 2बी.एच.के. फ्लैट का मूल्य नियम व शर्तों के अनुरूप रूपये 18,50,000/- है। साथ ही सर्विस टैक्स, विद्युत शुल्क, पार्किंग रूपये 40,000/- व क्लब सदस्यता रूपये 25,000/- की राशि पृथक से दी जानी होती है, जिसका उल्लेख रजिस्ट्री मूल्य में नहीं होता है। उक्त नियम व शर्तों संबंधी दस्तावेज में सर्विस टैक्स व विद्युत शुल्क में कितनी राशि का भुगतान करना है, कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदकगण प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी उक्त दोनों मदों में प्राप्ति हेतु शेष राशि का उल्लेख नहीं किया है। इसके स्थान पर अनावेदकगण ने सीधे फ्लैट का मूल्य रूपये 23,00,000/- बताया है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा प्रति किलो वाट की दर से विद्युत शुल्क व निर्माणशुदा मकान क्रय करने पर प्रचलित पर (5-6%) पर सर्विस टैक्स लिया जाता है। इस प्रकार नियम तथा शर्तों के आधार पर प्रश्नाधीन 2बी.एच.के. फ्लैट का कुल मूल्य रूपये (18,50,000 + पार्किंग 40,000 + क्लब हाउस सदस्यता शुल्क रूपये 25,000 + विद्युत शुल्क + सर्विस टैक्स =) 19,15,000/- सह अन्य शुल्क प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदकगण ने उक्त दोनों शुल्कों/टैक्स के पेटे में भुगतान योग्य राशि स्पष्ट नहीं की है। इसलिये वास्तविक विक्रय मूल्य ज्ञात किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से आवेदक द्वारा फ्लैट के पेटे में रूपये 11,44,260/- का ही भुगतान अनावेदकगण को किया जाना प्रमाणित होता है और शेष राशि भुगतान हेतु लंबित है। चूँकि आवेदक ने रूपये 1,50,000/- के नगद

भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में उक्त रूपये 1,50,000/- के भुगतान को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक ने आज दिनांक तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही अनावेदकगण ने फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है, जिसका उल्लेख अनावेदकगण ने अपने जवाब व तर्क में किया है। इस तथ्य को इस बात से भी बल प्राप्त होता है कि आवेदक ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन को नौ वर्ष हो जाने उपरांत भी आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष सितम्बर, 2022 में शिकायत प्रस्तुत करने के पूर्व अनावेदकगण के विरुद्ध अन्य प्रवृत्त विधियों अंतर्गत तथा तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत कोई कार्यवाही नहीं की है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक की आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी प्रतीत होता है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी हैं। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा लंबित प्रतिफल की राशि व रखरखाव शुल्क की राशि (दिनांक 01.05.2013 से) भुगतान किये जाने पर आधिपत्य प्रदान करने हेतु तैयार होने का उल्लेख किया है। किन्तु कोई भी व्यक्ति रखरखाव शुल्क का भुगतान हेतु उत्तरदायी तभी होता है, जब उसे उक्त संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त हो। वर्तमान प्रकरण में आवेदक को आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। इसलिये आधिपत्य प्राप्ति के पूर्व आवेदक को रखरखाव शुल्क के भुगतान हेतु उत्तरदायी नहीं माना जा सकता। लेकिन संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के पूर्व आवेदक को फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण को आवेदक द्वारा प्रतिफल की शेष राशि का बिना किसी ब्याज के भुगतान किये जाने पर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट के पेटे में प्राप्त की गई राशि तत्समय उक्त श्रेणी के फ्लैट को अन्य क्रेता को विक्रय करने पर प्राप्त राशि से अधिक नहीं होनी चाहिये। साथ ही अनावेदकगण को आधिपत्य सौंपने के पूर्व फ्लैट में रखरखाव संबंधी कार्य संपूर्ण कर्मकौशल के साथ करने उपरांत ही आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदक, दो माह के भीतर विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 व 3 अनुसार प्रतिफल की राशि का भुगतान अनावेदकगण को करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण भी राशि प्राप्त होने के 15 दिवस के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से फ्लैट का रखरखाव पूर्ण कर प्रश्नाधीन फ्लैट का भौतिक आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष