



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00124

श्रीमती निधी साव, पति—श्री आशीष साव,
पता—301, ब्लॉक—ए, सन् हेरिटेज,
(सन् सिटी कॉलोनी) जगदलपुर,
जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

ग्रीन अर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्रा.लि.,
पता—13 ए, पंचशील नगर,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—ग्रीन अर्थ सिटी, अमलेश्वर, दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000265
आदेश
(दिनांक— 22 / 11 / 2018)

आवेदिका श्रीमती निधी साव, पति—श्री आशीष साव, पता—301, ब्लॉक ए, आई—109, सन् हेरिटेज, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक के अमलेश्वर, दुर्ग स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "ग्रीन अर्थ सिटी" में ब्लॉक आर्चिड—4 में अपार्टमेंट क्रमांक—210 क्रय करने हेतु दिनांक 26 मई, 2012 को विक्रय अनुबंध किया गया था। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के लिए अतिरिक्त राशि की मांग करते हुए इसका कब्जा लेने हेतु उस पर दबाव बनाया जा रहा है। साथ ही आवेदिका ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के निर्माण की गुणवत्ता का स्तर निम्न होने के संबंध में भी शिकायत की है।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 26 मई, 2012 के अनुसार निर्धारित समय पर राशि का भुगतान करने में चूक की गई है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा निर्माण के निम्न गुणवत्ता के संबंध में वर्णित तथ्यों का भी स्पष्ट खंडन किया है। अनावेदक का

कथन है कि आवेदिका द्वारा समय पर राशि का भुगतान न करने के कारण, उनके द्वारा विक्रय अनुबंध की शर्तों के तहत शेष राशि पर ब्याज आरोपित करते हुए इसकी मांग आवेदिका से की गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के आधिपत्य लेने हेतु दबाव डाले जाने संबंधी आवेदिका के कथन को अस्वीकार किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी कथन किया है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के संबंध में उनसे कभी भी कोई शिकायत या संवाद नहीं किया गया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु दिनांक 01.11.2017 को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने का भी कथन किया है।

04. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा, अनावेदक को विक्रय अनुबंध के अनुसार संपूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदिका को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का समय पर कब्जा सौंपने में चूक की गई है ?
3. क्या आवेदिका, अनावेदक से उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि, ब्याज व क्षतिपूर्ति सहित प्राप्त करने की हकदार है ?
4. क्या अनावेदक, आवेदिका से उसके द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि पर, ब्याज प्राप्त करने का हकदार है ?

05. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु दिनांक 26 मई, 2012 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय अनुबंध में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के बेसिक विक्रय मूल्य रूपये 9,85,000/-, पाँच पृथक मदों हेतु अन्य चार्जस कुल रूपये 1,29,500/- और पृथक से सर्विस टेक्स आरोपित किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है। साथ ही इस पर परस्पर सहमति स्वरूप उभय पक्षों के हस्ताक्षर भी मौजूद हैं। इस प्रकार विक्रय अनुबंध के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु आवेदिका द्वारा, अनावेदक को कुल रूपये 11,14,500/- एवं निर्धारित सर्विस टेक्स का भुगतान किया जाना था। जिसके विरुद्ध आवेदिका द्वारा, अनावेदक को कुल रूपये 10,48,700/- का भुगतान किया जा चुका है, इसका विवरण निम्नानुसार है :-

दिनांक	भुगतान की गई राशि
22.05.2011	21,000
28.06.2011	1,02,272
24.01.2012	2,03,464
01.05.2012	1,52,598

Gurki

17.11.2012	1,53,567
08.06.2012	1,88,244
11.04.2013	1,02,379
15.06.2015	1,25,176
कुल	10,48,700

आवेदिका द्वारा उक्त भुगतान राशि के प्रमाण स्वरूप अनावेदक द्वारा जारी की गई रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। जिससे यह स्पष्ट प्रमाणित है कि उक्त विक्रय अनुबंध में वर्णित कुल राशि 11,14,500/- व निर्धारित सर्विस टेक्स के एवज में आवेदिका द्वारा रुपये 10,48,700/- मात्र ही अनावेदक को भुगतान किया गया है। अर्थात् विक्रय अनुबंध के अनुसार आवेदिका द्वारा, अनावेदक को अब भी रुपये 65,800/- व निर्धारित सर्विस टेक्स की राशि का भुगतान किया जाना शेष है।

06. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध की कंडिका-17 महत्वपूर्ण है। जिसके अनुसार अनावेदक द्वारा, अनुबंध तिथि से 36 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 26 मई, 2015 तक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कार्य पूर्ण करके आवेदिका को इसका विधिवत् आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 23.02.2015, 28.05.2015, 13.02.2016 एवं दिनांक 01.03.2018 को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु शेष राशि का भुगतान करने तथा इसकी रजिस्ट्री कराने हेतु आवेदिका को नोटिस प्रेषित किया गया था। किन्तु आवेदिका द्वारा ही इस संबंध में कोई पहल नहीं की गई। आवेदिका ने अपनी ओर से कोई ऐसा दस्तावेज भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट में किन्हीं कमियों या अन्य किन्हीं कारणों से प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की रजिस्ट्री न कराने के संबंध में उसके द्वारा अनावेदक का ध्यान आकर्षित किया गया हो। अनावेदक द्वारा प्रेषित उपरोक्त नोटिसों के संबंध में भी आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष जवाब की कोई प्रति प्रस्तुत नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र के अवलोकन से प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के पूर्ण होने के संबंध में अब कोई संशय शेष नहीं है। आवेदिका ने भी अपनी मूल शिकायत में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की गुणवत्ता तथा अनावेदक द्वारा अतिरिक्त राशि की मांग किये जाने के संबंध में ही प्रमुखता से कथन किया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के समय पर निर्माण न करने या इसका समय पर कब्जा न सौंपने के संबंध में कोई जिक्र नहीं किया गया है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा, आवेदिका को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का समय पर कब्जा सौंपने में कोई चूक नहीं की गई है।

07. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में आवेदिका ने उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज व क्षतिपूर्ति सहित वापस दिलाने का अनुरोध किया है। प्रकरण में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कार्य

Gwen?

लगभग पूर्ण है। आवेदिका द्वारा लंबे समय से इसका कब्जा लेने में किये जा रहे विलंब के कारण यह संभव है कि इसमें किंचित फिनिशिंग कार्य पुनः करने की आवश्यकता हो, पर किसी भी रूप में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को अपूर्ण नहीं माना जा सकता है। प्रकरण में यह भी प्रमाणित है कि अनावेदक ने, आवेदिका को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की रजिस्ट्री कराने तथा इसका कब्जा लेने हेतु भी समय-समय पर नोटिस के माध्यम से सूचित किया है। अतः आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि, ब्याज व क्षतिपूर्ति सहित वापस दिलाये जाने संबंधी अनुरोध स्वीकार योग्य नहीं है। इस प्रकार आवेदिका, अनावेदक से उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि, ब्याज व क्षतिपूर्ति सहित वापस प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

08. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के बेसिक विक्रय मूल्य रूपये 9,85,000/-, पाँच पृथक मदों हेतु अन्य चार्जस कुल रूपये 1,29,500/- और पृथक से सर्विस टेक्स आरोपित किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा, अनावेदक को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अब तक कुल रूपये 10,48,700/- का भुगतान किया जा चुका है। अर्थात् प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के बेसिक विक्रय मूल्य रूपये 9,85,000/- से अधिक राशि का भुगतान आवेदिका द्वारा, अनावेदक को किया जा चुका है। अनुबंध में वर्णित अन्य चार्जस की राशि रजिस्ट्री के समय अनावेदक द्वारा प्राप्त की जानी थी। चूँकि प्रस्तुत प्रकरण में अब तक रजिस्ट्री संपादित नहीं हुई है, इसलिए अन्य चार्जस हेतु शेष राशि पर अनावेदक द्वारा, आवेदिका पर ब्याज आरोपित किया जाना विधिसम्मत नहीं है।
09. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट में कब्जा सौंपने के समय किये जाने वाले फिनिशिंग कार्य को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य, आवेदिका को दो माह के भीतर अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदिका, विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदक को शेष राशि का अविलंब भुगतान करते हुए प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की रजिस्ट्री दो माह के भीतर करने हेतु उसे आवश्यक सहयोग करे।



Gur
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष