



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00278

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती सुषमा कुमारी, पति—श्री अरुण जय कुमार,  
C/o श्री सत्यनारायण सिंह ठाकुर, सम्राट कॉलोनी,  
पानी टंकी के पास, गुरुनानक बोर्ड,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,  
भागीदार—सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,  
पता—तृतीय एवं चतुर्थ तल,  
श्याम चेम्बर, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित नियो सिटी, ग्राम—अमलेश्वर, दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000496

आदेश

(दिनांक—22/05/2019)

आवेदिका श्रीमती सुषमा कुमारी, पति—श्री अरुण जय कुमार, C/o श्री सत्यनारायण सिंह ठाकुर, सम्राट कॉलोनी, पानी टंकी के पास, गुरुनानक बोर्ड, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (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 का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान नं.—डी—88 रुपये 27,11,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 24.05.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। इसके एवज में उसके द्वारा अनावेदक को अब तक कुल रुपये 29,98,700/— का भुगतान किया जा चुका है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण हेतु रुपये 1,38,000/— की अतिरिक्त मांग की जा रही है, जो अनुचित है। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 2 मकान क्रय किए गए हैं, जिसमें एक अन्य मकान में अनावेदक द्वारा समान निर्माण कार्य होने के बावजूद कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली गई है। अतः आवेदिका ने अनावेदक द्वारा मांग की जा रही अतिरिक्त राशि रुपये 1,38,000/— की मांग उचित



न होने के कारण इसे माफ करने तथा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक को आदेशित करने का अनुरोध किया 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 बाबत 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 उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण कराया गया है, जिसके एवज में उसके द्वारा अनुबंध की शर्तों के अनुसार अतिरिक्त राशि की मांग आवेदिका से की गई है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उसे आवेदिका से कुल रूपये 29,98,700/- अब तक प्राप्त हो चुके हैं। शेष राशि रूपये 1,38,000/- प्राप्त होते ही उसके द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान कर दिया जाएगा। अनावेदक ने आवेदिका से उक्त राशि के साथ ब्याज राशि रूपये 39,721/- दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है।
4. 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदक, आवेदिका से प्रश्नाधीन मकान में किए गए अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 1,38,000/- प्राप्त करने का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके व अनावेदक के मध्य रूपये 27,11,000/- मात्र में अनुबंध निष्पादित हुआ था। जबकि इसके एवज में अनावेदक को, उसके द्वारा रूपये 29,98,700/- का भुगतान अब तक किया जा चुका है। आवेदिका का यह भी कथन है कि उसके द्वारा अपने मकान के किचन में लेंटर का अतिरिक्त कार्य करने हेतु अनावेदक से अनुरोध किया गया था, जिसमें अनावेदक द्वारा उससे लिखित में पत्र लेने के बाद ही उक्त अतिरिक्त निर्माण किया गया था। इसके लिए उसके द्वारा अनावेदक को कुल रूपये 10,620/- का अतिरिक्त भुगतान भी किया गया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा छोटे से अतिरिक्त निर्माण हेतु लिखित सहमति प्राप्त की गई थी, जबकि अनावेदक के अनुसार सीढ़ियों के ऊपर उसके द्वारा किए गए कथित अतिरिक्त निर्माण हेतु उससे कोई सहमति प्राप्त नहीं की गई है। आवेदिका ने तर्क के दौरान यह भी कथन किया है कि उसके द्वारा अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ही एक अन्य मकान क्रय किया गया है, जिसके सीढ़ियों के ऊपर किए गए निर्माण हेतु कोई अतिरिक्त



राशि अनावेदक द्वारा नहीं ली गई थी। सुनवाई के दौरान अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दो समान मकानों हेतु प्राप्त की जा रही राशि की भिन्नता के संबंध में पूछे जाने पर अनावेदक द्वारा कोई समाधानकारक जवाब/तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया। इसी तरह अनावेदक, कथित अतिरिक्त निर्माण के संबंध में आवेदिका की सहमति या आवेदिका के इस संबंध में मांग संबंधी आवेदन या ऐसा कोई अन्य प्रमाण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने में असफल रहा है, जिससे यह अवधारित किया जा सके कि अनावेदक द्वारा आवेदिका की सहमति या मांग के आधार पर प्रश्नाधीन मकान में कोई अतिरिक्त निर्माण किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में अनावेदक, प्राधिकरण के समक्ष यह स्पष्ट करने में भी असफल रहा है कि उसके द्वारा आवेदिका से अनुबंधित राशि रुपये 27,11,000/- के स्थान पर अधिक राशि, रुपये 29,98,700/- क्यों प्राप्त की गई है ? उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक, आवेदिका से अनुबंधित राशि से अधिक राशि पूर्व में ही प्राप्त कर चुका है। अतः ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक, आवेदिका से अतिरिक्त राशि रुपये 1,38,000/- प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदिका से अतिरिक्त राशि रुपये 1,38,000/- या अन्य कोई ब्याज/क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
  2. अनावेदक को यह आदेशित किया जाता है कि वह 15 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन मकान का विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष