



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00281

— समक्ष —

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

श्रीमती उर्मिला शर्मा, पति—श्री हरिमोहन शर्मा,  
पता—पी.यू.—16, सेक्टर—01 एक्सटेंशन,  
विरासत अपार्टमेंट, अवंति विहार,  
तेलीबांधा, रायपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—श्री अतुल जैन,  
पता—बी—15 / 16 / 17, प्रोग्रेसिव पॉईंट,  
लालपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अनुग्रह रेसीडेन्सी, ग्राम—गोदवारा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270718000638

आदेश

(दिनांक—14 / 08 / 2019)

आवेदिका श्रीमती उर्मिला शर्मा, पति—श्री हरिमोहन शर्मा, पता—पी.यू.—16, सेक्टर—01 एक्सटेंशन, विरासत अपार्टमेंट, अवंति विहार, तेलीबांधा, रायपुर, जिला—रायपुर (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 “अनुग्रह रेसीडेन्सी”, ग्राम—गोदवारा, रायपुर में ब्लॉक—बी के प्रथम तल पर अपार्टमेंट क्रं.—बी—102, कुल क्षेत्रफल 1176 वर्गफीट, रुपये 2,350 /— प्रति वर्गफीट की दर से कुल रुपये 27,63,600 /— में क्रय किये जाने हेतु रुपये 2,27,540 /— की राशि अनावेदक को भुगतान कर बुक किया गया है। आवेदिका द्वारा उक्त बुकिंग राशि का भुगतान चेक के माध्यम से दिनांक 24.10.2015 से 31.12.2015 तक किश्तों में अनावेदक को किया गया है।

आवेदिका ने यह भी बताया है कि उसने एच.डी.एफ.सी. बैंक से ऋण लेकर रुपये 20,57,260 /— की राशि का भुगतान अनावेदक को किया है।

अनावेदक द्वारा विवादित अपार्टमेंट का विक्रय किये जाने इकरारनामा दिनांक 10.02.2016 को निष्पादित किया गया है तथा इकरारनामों में अपार्टमेंट क्रय किये जाने हेतु, चरणबद्ध राशि भुगतान अनुसूची अनावेदक द्वारा दर्शाई गई है।

आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने प्रीमियम ब्लॉक-बी हेतु 5% अतिरिक्त राशि तथा गार्डन फेंसिंग विवादित अपार्टमेंट हेतु रूपये 50 प्रति वर्गफीट की दर से अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि प्रोजेक्ट के ब्रोशर में विवादित अपार्टमेंट से गेट द्वारा गार्डन में सीधे प्रवेश दर्शाया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा गार्डन की दीवाल का निर्माण ऐसा किया गया है कि दीवाल से अपार्टमेंट की बालकनी ढक रही है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा बिना पूर्व सूचना या पूर्व अनुमति के बगैर पोडियम (podium) का भी निर्माण किया है, जिसका स्तर विवादित अपार्टमेंट के स्तर से लगभग 3 फीट अधिक है। जिससे अपार्टमेंट का अवमूल्यन हुआ है तथा अपार्टमेंट की निजता एवं सुरक्षा में कमी आई है।

आवेदिका ने उल्लेख किया है कि ब्लॉक-बी के प्रथम तल पर 235 वर्गफीट क्षेत्रफल के कॉमन एरिया हेतु तल पर स्थित सभी अपार्टमेंट धारकों से रूपये 2,350/- प्रति वर्गफीट की दर से रूपये 5,52,250/- की अतिरिक्त राशि अनावेदक द्वारा ली गई है। जबकि अनावेदक को प्लैट धारकों द्वारा उपयोग किये जा रहे कॉमन एरिया के अनुपात में ही राशि लेनी थी।

आवेदिका ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा जुलाई, 2017 में अपार्टमेंट का आधिपत्य नहीं प्रदाय नहीं किये जाने से आवेदिका को मकान किराये के रूप में अतिरिक्त आर्थिक भार पड़ रहा है। आवेदिका ने अनावेदक को अपनी समस्याओं से अवगत कराने अनेकों बार दूरभाष, वाट्सअप, मेल के माध्यम से संपर्क किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा समस्याओं के निराकरण में कोई रुचि नहीं ली जा रही है।

आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उक्त प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत है तथा अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.12.2019 पंजीयन हेतु दस्तावेजों में दर्शायी गई है।

अतः आवेदिका द्वारा 18% ब्याज सहित अनावेदक को भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने या ब्लॉक-बी/सी में द्वितीय, तृतीय या चतुर्थ तल पर गार्डन फेंसिंग अपार्टमेंट दिलाये जाने की राहत प्रदान किये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में यह भी निवेदन किया गया है कि आवेदिका को हुए शरीरिक/मानसिक संताप हेतु अनावेदक द्वारा आवेदिका को रूपये 5 लाख अनुतोष राशि का भुगतान किया जाये एवं आधिपत्य में विलंब दिनांक से रूपये 15/- प्रति वर्गफीट की दर से भुगतान

- किये जाने अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका द्वारा साक्ष्य के रूप में प्रोजेक्ट बुकिंग फार्म, इकरारनामों की छायाप्रति, बैंक खाते का स्टेटमेंट, विवादित अपार्टमेंट के फोटोग्राफ्स एवं वाट्सअप वार्तालाप की छायाप्रति प्रस्तुत की गई 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के कथनों को अमान्य एवं खंडित किया गया है। अनावेदक द्वारा उल्लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा कुल रूपये 22,57,260/- अनावेदक को प्रदान किए गए हैं तथा रूपये 8,74,063/- भुगतान किये जाने हेतु शेष हैं। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि ब्लॉक-बी गार्डन फेसिंग प्रीमियम ब्लॉक है तथा आवेदिका ने निर्माणाधीन फ्लैट का निरीक्षण समय-समय पर किया है एवं अपनी सुविधा अनुसार बालकनी में परिवर्तन भी करवाया है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा गार्डन की दीवाल एवं पोडियम का निर्माण किया गया है। परन्तु यह अस्वीकार किया है कि पोडियम की ऊंचाई 3 फीट है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि विवादित अपार्टमेंट का बिल्टअप एरिया 831 वर्गफीट तथा सुपर बिल्टअप एरिया 1176 वर्गफीट है। अनावेदक द्वारा 235 वर्गफीट कॉमन एरिया हेतु कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली जा रही है तथा आवेदिका से कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली गई है। अनावेदक ने बताया है कि उसके द्वारा आवेदिका से विवादित अपार्टमेंट की बकाया राशि भुगतान करने तथा फ्लैट का पंजीयन निष्पादित करवाने हेतु अनेकों बार मौखिक/पंजीकृत पत्रों के माध्यम से अनुरोध किया गया है। परन्तु आवेदिका द्वारा पत्र लेने से इंकार किया गया है। अतः अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किया जाने, आवेदिका से बकाया राशि का भुगतान कराये जाने एवं अपार्टमेंट का पंजीयन निष्पादित कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को निर्देशित 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। 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 होता है :-
    1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित अपार्टमेंट एवं परिसर का निर्माण ब्रोशर अनुरूप किया गया है?
    2. यदि नहीं तो आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत कथनों, साक्ष्यों तथा उस पर प्रस्तुत तर्कों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका द्वारा गार्डन, फेंसिंग प्रीमियम ब्लॉक-बी के प्रथम तल पर अपार्टमेंट क्रं.-बी-102, कुल क्षेत्रफल 1176 वर्गफीट, कुल मूल्य रुपये 27,63,600/- अनावेदक से क्रय किये जाने हेतु रुपये 2,27,540/- की बुकिंग राशि का भुगतान अनावेदक को दिनांक 31.12.2015 तक किया गया। जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनांक 10.02.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामों में अपार्टमेंट के चरणबद्ध निर्माण अनुसार भुगतान की जाने वाली राशि को अनुसूची के रूप में दर्शाया गया है।

आवेदिका ने एच.डी.एफ.डी बैंक से ऋण लेकर राशि 20,29,720/- का भुगतान अनावेदक को दिनांक 30.03.2017 तक किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा कुल राशि 22,57,260/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है तथा राशि 5,06,340/- भुगतान हेतु शेष है। प्रकरण में प्रस्तुत भुगतान अनुसूची से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका द्वारा रख-रखाव, क्लब आदि अन्य सुविधाओं हेतु शुल्क अपार्टमेंट का आधिपत्य प्राप्त होने पश्चात् देय होगा। यह भी स्थापित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अपार्टमेंट का पंजीयन निष्पादित नहीं करवाया गया है तथा विवादित अपार्टमेंट का आधिपत्य उसे प्राप्त नहीं है। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत जवाब से यह भी सिद्ध होता है कि आवेदिका एवं उसके परिवार द्वारा निर्माणाधीन अपार्टमेंट का समय-समय पर निरीक्षण किया गया है एवं आवेदिका के अनुरोध पर अनावेदक द्वारा कुछ सुधार कार्य भी किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अपार्टमेंट का कार्य अपूर्ण है एवं आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण पंजीयन नहीं किया गया है। यह भी स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा उसकी इच्छा अनुरूप सुधार कार्य नहीं किये जाने के कारण उक्त राशि का भुगतान रोका गया है।

यह भी स्थापित होता है आवेदिका ने विभिन्न माध्यमों द्वारा आपत्ति की है कि गार्डन का निर्माण ब्रोशर के अनुरूप नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने भी गार्डन का निर्माण ब्रोशर के अनुसार नहीं किया जाना स्वीकार किया है। अनावेदक ने गार्डन निर्माण में किए गए परिवर्तन के संबंध में आवेदिका से कोई सहमति प्राप्त नहीं की है, ना ही पूर्व सूचना आवेदिका को दी है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि ब्लॉक-बी गार्डन फेंसिंग प्रीमियम ब्लॉक है तथा आवेदिका ने बताया है कि उसके द्वारा 50/- प्रति वर्गफीट की दर से कुल लगभग रुपये 58,800/- का अतिरिक्त भुगतान अनावेदक को किया गया है, जिसका अनावेदक ने खण्डन किया है। ब्रोशर की फोटोग्राफ्स एवं विवादित अपार्टमेंट/परिसर की फोटोग्राफ्स से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने गार्डन की दीवाल एवं पोडियम का निर्माण ब्रोशर के अनुरूप नहीं किया है तथा

दीवाल-पोडियम की ऊंचाई अधिक होने से विवादित अपार्टमेंट की बालकनी ढक रही है। यह भी प्रमाणित है कि निर्माण में किए गए परिवर्तन के संबंध में आवेदिका की सहमति नहीं है। अतः यह सिद्ध होता है कि गार्डन का निर्माण ब्रोशर के अनुरूप नहीं किया गया है तथा गार्डन एवं पोडियम के निर्माण से आवेदिका का अपार्टमेंट प्रभावित हो रहा है। आवेदिका का यह कथन कि अपार्टमेंट का अवमूल्यन हुआ है तथा उसकी निजता एवं सुरक्षा में कमी आई है, उचित प्रतीत होता है। आवेदिका द्वारा अपने आवेदन में ब्लॉक-बी या सी में अन्य गार्डन फेसिंग अपार्टमेंट दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने तर्क में यह बताया गया है कि उनके प्रोजेक्ट के ब्लॉक-बी या सी में कोई गार्डन फेसिंग अपार्टमेंट रिक्त नहीं है। आवेदिका द्वारा भी अपार्टमेंट मूल्य की कुल राशि का भुगतान नहीं किया गया है, जबकि स्पष्ट है कि अपार्टमेंट का निर्माण पूर्ण हो चुका है। उभय पक्ष इस बात से भी सहमत है कि शेष सुविधाओं हेतु पूर्णता दिनांक 31.12.2019 है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2-** आवेदिका ने अपने कथन में विवादित अपार्टमेंट को जुलाई, 2017 तक पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने की आपसी सहमति होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने इसे अस्वीकार किया है। उभय पक्षों द्वारा दिनांक 10.02.2016 को निष्पादित इकरारनामों में यह उल्लेखित है कि "The first party shall give possession of fully completed flat, in the manners as provided, to second party in 36 months from the date of execution of this agreement." अर्थात् अनावेदक को दिनांक 10.02.2018 तक अपार्टमेंट का निर्माण कार्य ब्रोशर अनुसार पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करना था। यह प्रमाणित है कि वर्तमान में अपार्टमेंट का निर्माण कार्य पूर्ण हो गया है। परन्तु उक्त निर्माण करार की शर्तों के अनुरूप एवं ब्रोशर अनुसार नहीं किया गया है तथा परिवर्तन के पूर्व अनावेदक ने आवेदिका को सूचना नहीं दी है, न ही आवेदिका से सहमति प्राप्त की है।

आवेदिका द्वारा भी निर्माण इच्छा अनुरूप एवं ब्रोशर अनुसार नहीं होने के कारण शेष रूपये 5,06,340/- का भुगतान रोका गया है। अतः उभय पक्षों द्वारा करार का उल्लंघन किया गया है एवं उभय पक्ष अनुतोष के हकदार नहीं है।

7. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 1 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.07.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर

8.40%+2%=10.40% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 22,57,260/- मात्र (अक्षरी राशि-बाईस लाख सनतावन हजार दो सौ साठ मात्र) पर उक्त दर से 1 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,32,570/- (अक्षरी राशि-तीन लाख बत्तीस हजार पांच सौ सत्तर मात्र) की हकदार है। आवेदिका द्वारा भी रूपये 5,06,340/- का भुगतान समय पर नहीं किया गया है। भुगतान में विलंब हेतु अनावेदक राशि, रूपये 5,06,340/- पर 10.40% की दर से 1 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि 74,600/- का हकदार है। इस प्रकार आवेदिका ब्याज राशि (रूपये 3,32,570/- में से रूपये 74,600/- की कटौती पश्चात्) रूपये 2,57,970/- की हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुरूप विवादित अपार्टमेंट एवं परिसर का निर्माण नहीं किया गया है, जिससे करार की शर्तों का उल्लंघन हुआ है। अतः अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 22,57,260/- उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 2,57,970/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष