



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00330

— समक्ष —

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

श्री विजय अग्रवाल, पिता—स्व. श्री हरिराम अग्रवाल,
मकान नं.—जी—8; बी.टी.आई ग्राउण्ड कॉलोनी,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अशोका आइकॉन एण्ड बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री रिभुराज अग्रवाल,
पिता—श्री राजीव कुमार अग्रवाल,
पता—आरती हाऊस, अशोका रत्न,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अशोका आइकॉन फेस— II, मोवा रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220618000268

आदेश

(दिनांक— 26 / 08 / 2019)

आवेदक श्री विजय अग्रवाल, पिता—स्व. श्री हरिराम अग्रवाल, मकान नं.—जी—8, बी.टी.आई ग्राउण्ड कॉलोनी, शंकर नगर, 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। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रोजेक्ट “अशोका आइकॉन फेस—II” में दिनांक 25.06.2016 से 26.06.2016 तक आयोजित आवास मेले में 2148.90 वर्गफीट क्षेत्रफल का गार्डन—फेसिंग मकान बुक किया था। बुकिंग राशि के भुगतान पर आवेदक को लकी ड्रा में एल.ई.डी. टीवी भी प्राप्त हुआ। आवेदक का कथन है कि मकान निर्माण हेतु विक्रय अनुबंध दिनांक 28.01.2017 को निष्पादित हुआ, जिसमें अनावेदक द्वारा आवेदक को धोखे में रखकर भूखंड क्षेत्रफल 2148.90 वर्गफीट के स्थान पर 2456.75 वर्गफीट उल्लेख किया गया। साथ ही गार्डन साईट पोर्च भी परिवर्तित कर दिया गया तथा 6 किलोवाट विद्युत कनेक्शन

हेतु राशि, रूपये 1,20,000/- लगाई गई जो अत्याधिक है एवं सामान्य व्यवस्था के अनुरूप नहीं है।

आवेदक ने बताया है कि कुल राशि, रूपये 21,00,000/- के भुगतान पश्चात् भूखण्ड की रजिस्ट्री की जा चुकी है। आवेदक ने कुल राशि, रूपये 45,70,000/- का भुगतान मकान निर्माण एवं विद्युत शुल्क हेतु किया है। अनुबंध अनुसार आवेदक को दिनांक 31.03.2018 के पूर्व मकान पूर्ण कर, आधिपत्य आवेदक को प्रदान करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा छह माह के विलंब पश्चात् दिनांक 30.10.2018 को पुताई, गार्डन साईड पोर्च एवं ब्रोशर अनुसार सुविधाओं की पूर्ति किए बगैर अपूर्ण मकान का आधिपत्य उसे प्रदाय किया गया है।

आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा बुकिंग राशि दिनांक 26.06.2016 को दे दी गई थी तथा मकान क्रय करने के लिए एच.डी.एफ.सी. बैंक से रूपये 45,00,000/- ऋण भी लिया गया है। जिसकी ब्याज सहित किश्तों का भुगतान वह नियमित कर रहा है। अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र, अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए बगैर मकान का आधिपत्य सौंपा गया है, जो कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है एवं विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 1,20,000/- लेने उपरांत भी आवेदन दिनांक तक परमानेंट विद्युत लाईन नहीं उपलब्ध कराई गई है। अतः आवेदक द्वारा नक्शे एवं ब्रोशर के अनुरूप मकान तथा सुविधाओं की पूर्ति किए जाने हेतु, अनावेदक को निर्देशित करने के लिए, आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा वर्ष 2016 से बैंक ऋण पर भुगतान की गई ब्याज राशि 18% ब्याज सहित दिलाए जाने, विद्युत शुल्क हेतु पटाई गई अतिरिक्त राशि की वापसी एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया 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 तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा दिनांक 04.05.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट अशोका आइकॉन फेस-II में बंगला क्रय करने हेतु स्वीकृति प्रदान कर लकी ड्रा में एल.ई.डी. टीवी प्राप्त किया गया था। परन्तु पुरुस्कार प्राप्ति उपरांत आवेदक द्वारा प्लॉट क्रय किया गया, जबकि उक्त पुरुस्कार बंगला क्रय करने हेतु था। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-1 क्षेत्रफल 1400 वर्गफुट को कुल रूपये 21,00,000/- में क्रय किया गया तथा मकान निर्माण राशि, रूपये 44,50,000/- में किए जाने हेतु इकरारनामा किया गया। इसके अतिरिक्त इकरारनामा में विद्युत कनेक्शन हेतु

रूपये 1,20,000/- का भुगतान किया जाना भी उल्लेखित था। अनावेदक द्वारा दिनांक 20.02.2017 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन आवेदक के पक्ष में कर दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को मकान निर्माण हेतु निर्धारित राशि का भुगतान इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार करना था, परन्तु आवेदक द्वारा अपनी इच्छा अनुसार विलंब से राशि का भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 31.03.2018 तक भवन निर्माण हेतु मात्र रूपये 2,65,390/- का भुगतान ही अनावेदक को किया गया था। शेष राशि का भुगतान अनियमित किश्तों में दिनांक 29.05.2018 से 13.11.2018 तक किया गया। अनावेदक का कथन है कि विद्युत शुल्क के रूप में प्राप्त राशि रूपये 1,20,000/- का उपयोग परिसर में ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु किया गया है, जिसकी जानकारी अनावेदक को भी है। अनावेदक ने बताया है कि उसने आवेदक को किसी प्रकार का धोखा नहीं दिया है, अपितु अनावेदक द्वारा विक्रय इकरारनामा के तहत ही कार्य किया गया है। आवेदक द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस के जवाब में भी अनावेदक ने आवेदक को स्पष्ट कर दिया था कि वह किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक के मकान में विद्युत मीटर लगा हुआ है तथा आवेदक द्वारा यह आवेदन, आवेदक को परेशान करने के उद्देश्य से दिया गया है। अतः माननीय प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदक का आवेदन सव्यय निरस्त किया जावे।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 द्वारा ब्रोशर तथा अनुबंध अनुरूप निर्माण कार्य किया गया है ?
 2. क्या आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य देने में विलंब हुआ है, यदि हाँ, तो विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अशोका आइकॉन फेस-II" में कुल राशि, रूपये 21,00,000/- में 1400 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड खरीदा तथा दिनांक 20.02.2017 को इसकी रजिस्ट्री भी हो चुकी है। यह भी स्थापित है उभय पक्षों के मध्य उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु राशि, रूपये 44,50,000/- तथा विद्युत कनेक्शन (6 किलो वाट) हेतु राशि 1,20,000/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 45,70,000/- में मकान निर्माण सह विद्युत कनेक्शन हेतु दिनांक 28.01.2017 को

इकरारनामा निष्पादित हुआ है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा बुकिंग के समय 2148.90 वर्गफीट क्षेत्रफल का गार्डन फेसिंग मकान निर्मित किया जाना बताया गया था। परन्तु, इकरारनामा में धोखे से क्षेत्रफल 2456.75 वर्गफीट कर दिया गया एवं गार्डन साईट पोर्च भी बदल दिया गया। इस संबंध में अनावेदक का उल्लेख है कि आवेदक ने ऑफर में बंगला बुक किया था, जिस हेतु उसे लकी झा इनाम में एल.ई.डी. टीवी मिला था। परन्तु बाद में भूखण्ड क्रय किया था। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा जिस भूखण्ड का पंजीयन कराया गया है उसकी चौहद्दी में गार्डन नहीं है। दोनों पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में उल्लेखित है कि— “यह भी कि विक्रेता बंगला क्रं.-1 के भूतल पर 108.5 वर्गफुट, प्रथम तल पर 1078.75 वर्गफुट द्वितीय तल पर 359.5 वर्गफुट का निर्माण इकरारनामा के साथ संलग्न नक्शे में वर्णित क्षेत्रफल के अनुरूप करके पूर्ण फिनिशिंग के साथ क्रेता द्वितीय पक्ष को प्रदान करेगा।” अनावेदक के “गुड लाईफ ऑफर” बुकिंग संबंधी दस्तावेज में भी “Tentative Area – 1750-3150 Sq feet” उल्लेखित है। आवेदक अपने कथन कि “अनावेदक द्वारा धोखे से क्षेत्रफल परिवर्तित किया गया है” को प्रमाणित करने में असफल रहा है। यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार ही, कुल क्षेत्रफल 2456.75 वर्गफीट में आवेदक की सहमति से निर्माण किया गया है।

आवेदक का कथन है कि प्रोजेक्ट “अशोका आइकॉन फेस-II” के ब्रोशर अनुसार सुविधाओं की पूर्ति नहीं की गई है। इसे अनावेदक ने भी स्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत है तथा वर्तमान में निर्माणाधीन है। पंजीयन हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30.06.2023 उल्लेखित है। अतः अनावेदक का यह कथन, कि प्रोजेक्ट निर्माणाधीन है व समय रहते समस्त सुविधाएँ उपलब्ध करा दी जायेंगी—सम्यक प्रतीत होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि अनावेदक दिनांक 31.03.2018 तक मकान निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपेगा। परन्तु आवेदक के अनुसार उसे दिनांक 30.10.2018 को आधिपत्य प्राप्त हुआ है। इकरारनामों के अनुसार आवेदक को उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदक को मकान निर्माण हेतु किशतों का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने दिनांक 31.03.2018 तक मात्र रूपये 2,62,390/- का भुगतान किया था। शेष राशि रूपये 43,07,610/- का भुगतान दिनांक 13.11.2018 तक किया गया तथा सर्वाधिक राशि रूपये 28,10,000/- की किशत का भुगतान दिनांक 15.06.2018 को किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा किशत का भुगतान विलंब से किए जाने के कारण प्रश्नाधीन भवन के

निर्माण एवं आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हुआ है। अतः आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिंदुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा करार की शर्तों का उल्लंघन किया गया है तथा आधिपत्य में विलंब हेतु आवेदक स्वयं भी उत्तरदायी है। अतः आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष