



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00501

— समक्ष —

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

श्रीमती सीमा चन्द्रा, पति—श्री असीम चन्द्रा,
निवासी—सी—405, इक्सॉटिका पूर्वी भाग,
अहिंसा खंड—2, गाजियाबाद (उत्तरप्रदेश)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स एम आहूजा प्रोजेक्ट इंडिया प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा,
- (2) श्री महेन्द्र आहूजा,
डायरेक्टर— मेसर्स एम आहूजा प्रोजेक्ट इंडिया प्रा.लि.,
पता—साई कुंज, काली माता मंदिर रोड,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“क्ले केसल, डून्डा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230618000305

आदेश

(दिनांक—23 / 12 / 2019)

आवेदिका श्रीमती सीमा चन्द्रा, पति—श्री असीम चन्द्रा, निवासी—सी—405, इक्सॉटिका पूर्वी भाग, अहिंसा खंड—2, गाजियाबाद (उत्तरप्रदेश) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “क्ले केसल” में मकान क्रमांक—ए—34 क्षेत्रफल 1478 वर्गफीट, को कुल राशि 21,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 29.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था तथा बुकिंग राशि रुपये 51,000/- का भुगतान भी किया था। इकरारनामा के अनुसार अनावेदकगण के द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रथम किश्त भुगतान दिनांक से 16 माह के भीतर पूर्ण करना था। आवेदिका ने प्रथम किश्त का भुगतान दिनांक 30.07.2011 को किया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रारंभ करने में विलंब करते हुये आवेदिका से राशि की मांग की गई।

आवेदिका ने रूपये 4,28,000/- का भुगतान दिनांक 30.08.2011 को अनावेदकगण को किया। इसके उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया। आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान हेतु रूपये 15 लाख का ऋण भी लिया है, जिसमें से रूपये 9,74,500/- का भुगतान अनावेदकगण को निर्माण कार्य की प्रगति अनुसार बैंक द्वारा किया गया है। किन्तु बैंक ने निर्माण अनुसूची अनुसार निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया है।

आवेदिका के अनुसार उसने प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण से अनेकों बार अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आर्थिक समस्या होना बताते हुये केवल आश्वासन दिया जाता रहा है। आवेदिका ने कथन किया है कि अनावेदकगण ने उसके रायपुर स्थित पुराने पते पर विधिक नोटिस प्रेषित किया है, जबकि अनावेदकगण को यह जानकारी थी, कि आवेदिका गाजियाबाद में निवासरत है। आवेदिका के अनुसार उसे उक्त नोटिस की जानकारी नोटिस प्रेषित किये जाने के कुछ माह पश्चात् रायपुर वापस आने पर हुई थी और इसके उपरांत उसने अनावेदक क्रमांक-2 से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य करने तथा भुगतान हेतु शेष राशि के संबंध में मांग पत्रक जारी करने का भी अनुरोध किया था। परन्तु अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार दिये गये आश्वासन पर कोई कार्यवाही नहीं की। आवेदिका को जनवरी, 2018 में यह ज्ञात हुआ कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है, जिसके नामांतरण प्रक्रिया में आवेदिका ने आपत्ति लगाई है। आवेदिका ने इस संबंध में अनावेदकगण को दिनांक 04.08.2018 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर, प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने बैंक ऋण में भुगतान की गई ब्याज राशि, विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि एवं वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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 दिनांक 06.06.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह कथन किया है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-ए-34 को क्रय करने हेतु दिनांक 29.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित

किया था और इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बिल्टअप एरिया बढ़कर 1524 वर्गफीट होने के कारण पुनर्रीक्षित मूल्य रूपये 24,65,765/- होने की जानकारी आवेदिका को दी थी। अनावेदकगण ने बताया है कि यद्यपि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रथम किश्त भुगतान से 16 माह के भीतर पूर्ण करना था, किन्तु उक्त निर्माण कार्य किश्तों के नियमित भुगतान पर आधारित था। मकान का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन तथा मकान का आधिपत्य सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने उपरांत ही करना था। आवेदिका द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किया गया, इसलिए निर्माण कार्य पूर्ण होने में विलंब हुआ।

अनावेदकगण के अनुसार सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त नहीं होने के बावजूद भी प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर, आवेदिका को शेष राशि का भुगतान करने एवं आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया था। परन्तु आवेदिका ने शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त नहीं किया। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने रूपये 4,28,000/- का भुगतान दिनांक 30.07.2011 को किया तथा बैंक ऋण के माध्यम से उसे रूपये 9,74,500/- का भुगतान हुआ है। इस प्रकार उसे केवल रूपये 14,53,500/- ही प्राप्त हुये है, आवेदिका ने सूचित किये जाने के बावजूद भी शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु वर्ष 2012, 2013, 2014 तथा 2015 में नियमित स्मरण पत्र जारी किये है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान वर्ष 2015-2016 में पूर्ण हो गया है तथा सौदे की शेष राशि प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदिका को दिनांक 21.09.2016 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदकगण ने चेक क्रमांक-600408, दिनांक 15.11.2016 के माध्यम से भुगतान की गई राशि रूपये 14,53,500/- भी वापस की थी। परन्तु आवेदिका द्वारा विधिक नोटिस की प्राप्ति उपरांत भी शेष राशि प्रदाय नहीं करने के कारण प्रश्नाधीन मकान को श्री आनंद विभोर श्रीवास्तव को विक्रय कर, दिनांक 27.10.2017 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य भी उन्हें रजिस्ट्री दिनांक से प्रदत्त कर दिया है।

अनावेदकगण के अनुसार उन्हें आवेदिका ने अपना पता परिवर्तन के संबंध में कोई सूचना नहीं दी थी तथा प्रश्नाधीन इकरारनामा वर्ष 2016 में निरस्त कर आवेदिका को रूपये 14,53,500/- वापस करने को तैयार है। अनावेदकगण ने कभी भी नये इकरारनामा के संबंध में आवेदिका को कोई आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदकगण ने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने 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, 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 होता है :-
- प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य प्रदाय करने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-ए-34 क्रय करने हेतु दिनांक 29.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बिल्टअप एरिया 1478 वर्गफीट तथा कुल मूल्य रुपये 21,50,000/- है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा कुल राशि रुपये 14,53,500/- का भुगतान किया गया है तथा शेष राशि का भुगतान नहीं किया है।

इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रथम किश्त भुगतान दिनांक से 16 माह के भीतर पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। आवेदिका ने दिनांक 30.07.2011 को प्रथम किश्त का भुगतान किया है। अर्थात् अनावेदकगण को दिनांक 30.11.2012 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार :-

Particular	Amount
Price	21,50,000/-
Booking Amount	51,000/-
On completion of Plinth	25%
Lintal	20%
Slab	25%
Finishing	25%

प्रश्नाधीन प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा द्वितीय किश्त का भुगतान दिनांक 30.08.2011 को किया गया। इसके पश्चात् बैंक ऋण के माध्यम से वर्ष 2012 में रुपये 9,74,500/- का भुगतान किया गया है। आवेदिका ने यह स्वीकार किया है कि निर्माण कार्य समय पर नहीं होने के कारण बैंक द्वारा शेष किश्तों का भुगतान रोका गया है। अतः स्पष्ट है कि आवेदक को प्रश्नाधीन मकान के पेटे में वर्ष 2012 के उपरांत कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है।

अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने प्रश्नाधीन मकान का क्षेत्रफल परिवर्तित होने और उसके फलस्वरूप कुल लागत में परिवर्तन की सूचना भी आवेदिका को दी थी तथा शेष किशतों का भुगतान करने हेतु भी वर्ष 2012 से 2015 तक स्मरण पत्र जारी किये हैं। अनावेदकगण ने प्रमाण स्वरूप स्मरण पत्रों की छायाप्रति तथा निजी कोरियर सर्विस की रसीद भी प्रस्तुत की है। परन्तु आवेदिका के अनुसार उसे कोई स्मरण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, बल्कि उसके द्वारा ही अनावेदकगण से मकान पूर्ण करने हेतु बार-बार अनुरोध किया जाता रहा है। यहाँ यह बात महत्वपूर्ण है कि आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि उसके द्वारा अनावेदकगण को मकान पूर्ण करने हेतु अनुरोध करने या शेष राशि का भुगतान करने हेतु कोई प्रयास किया गया हो। अपितु आवेदिका ने यह स्वीकार किया है कि अनावेदकगण द्वारा सितम्बर, 2016 में आवेदिका के रायपुर स्थित पुराने पते पर विधिक नोटिस प्रेषित किया गया था। परन्तु आवेदिका के गाजियाबाद में निवासरत होने के कारण उसे नोटिस की जानकारी कुछ माह पश्चात् हुई थी। आवेदिका ने यह कथन भी किया है कि उसने उक्त नोटिस की जानकारी होने उपरांत अनावेदकगण से संपर्क कर प्रश्नाधीन मकान पूर्ण करने का अनुरोध किया था तथा अनावेदकगण ने भी उन्हें शेष राशि के भुगतान हेतु मांग पत्र जारी करने का आश्वासन दिया था। परन्तु आवेदिका द्वारा अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये। अनावेदकगण ने बताया है कि प्रश्नाधीन मकान वर्ष 2015-16 में पूर्ण हो चुका है और वह आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने को तैयार है। उसने इस संबंध में आवेदिका को विधिक नोटिस के साथ वर्ष, 2016 में चेक भी प्रेषित किया था। इकरारनामा की कंडिका-8 में भी किशतों का भुगतान नहीं किये जाने पर अनुबंध समाप्त होने का लेख है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण अनुबंध निरस्त होने उपरांत प्रश्नाधीन मकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर सकते हैं। आवेदिका द्वारा भी यह बताया गया है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान को विक्रय कर दिया है तथा आवेदिका को इसकी जानकारी होने पर उसने दिनांक 30.08.2018 को नामांतरण की कार्यवाही पर आपत्ति दर्ज कराई है और अनावेदकगण को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है।

अनावेदकगण ने भी प्रश्नाधीन मकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय करना स्वीकार करते हुये बताया है कि वर्ष 2018 से उक्त व्यक्ति को मकान का आधिपत्य भी प्राप्त है। यद्यपि यह स्थापित कर पाना संभव नहीं है कि वर्ष 2015-16 में प्रश्नाधीन मकान पूर्ण था या नहीं, परन्तु यह प्रतीत होता है कि

प्रश्नाधीन मकान वर्ष 2018 में पूर्ण हो चुका था। यह भी स्थापित तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान अन्य व्यक्ति के विधिक आधिपत्य में है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका द्वारा समय पर किशतों का भुगतान नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा भी इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किया गया है। अतः आवेदिका प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुए विलंब हेतु उत्तरदायी है। अनावेदकगण आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु तैयार है। अतः स्वयं के द्वारा किये गये विलंब एवं भुगतान की उपेक्षा के लिए, आवेदिका को कोई सहायता नहीं की जा सकती है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष