



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00676

— समक्ष —

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

श्रीमती उर्मिमाला चक्रवर्ती, पति—विश्वजीत चक्रवर्ती,
निवासी—म. नं.—34, श्रीजी कल्पतरु कॉम्प्लेक्स,
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
निवासी—525,526 पांचवा मंजिल, रविभवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकान,
द्वारा—श्री सिसिर सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्कड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, एमरेल्ड होम्स, पाहंदा, पाटन, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—30/09/2019)

आवेदिका श्रीमती उर्मिमाला चक्रवर्ती, पति—विश्वजीत चक्रवर्ती, निवासी—म. नं.—34, श्रीजी कल्पतरु कॉम्प्लेक्स, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, एमरेल्ड होम्स”, पाहंदा, पाटन, दुर्ग में प्लॉट नं. सी—82, क्षेत्रफल 1581 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 11,06,700/— में दिनांक 25.07.2017 को बुक किया तथा भवन निर्माण कार्य अनावेदक क्रमांक—2 से कराने हेतु सहमति दी। इस प्रकार भूमि एवं भवन निर्माण हेतु विक्रय अनुबंध दिनांक 16.09.2017 को निष्पादित किया गया और रुपये 11,06,700/— के भुगतान उपरांत अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 17.10.

2017 को निष्पादित किया गया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उक्त अनुबंध में भवन निर्माण हेतु अलग-अलग राशि उल्लेखित की गई है। अनुबंध की कंडिका-‘E’ में प्लॉट-सह-भवन का कुल मूल्य 47,50,000/- उल्लेखित है एवं कंडिका- ‘D’ में भवन निर्माण हेतु कुल लागत राशि 20,87,910/- उल्लेखित है, जबकि विक्रेता एवं कान्ट्रेक्टर से संबंधित अनुबंध की कंडिका-3 में निर्माण हेतु राशि 34,85,870/- उल्लेखित है। आवेदिका का कथन है कि प्लॉट-सह-भवन की कुल लागत रूपये 42 लाख थी एवं उसने कुल राशि रूपये 37,96,355/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। इसमें से उसने रूपये 11,06,700/- का भुगतान दिनांक 18.10.2017 को भूखण्ड के पेटे किया है। आवेदिका ने 250 वर्गफीट अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 2,45,000/- का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 16.02.2019 को किया है। आवेदिका का कथन है कि अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को भवन अनुज्ञा प्राप्ति के 7 माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनुबंध के 19 माह उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और आवेदिका को आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रमाण-पत्र प्रदाय करने निर्देशित किये जाने, विलंब से आधिपत्य एवं उसे हुए मानसिक संताप हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने और अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान किये जाने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा बताया गया कि उसने आवेदिका को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रमांक-सी-82, क्षेत्रफल 1581 वर्गफीट कुल लागत राशि 11,06,700/- में विक्रय कर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 17.10.2017 को निष्पादित कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रस्तुत शिकायत में विवाद मूलतः अनावेदक क्रमांक-2 एवं आवेदिका के मध्य है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन का खंडन करते हुए उल्लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में 4 बी.एच.के. डूप्लेक्स मकान-सह-प्लॉट का सौदा दिनांक 27.07.2017 को रूपये 42 लाख में हुआ था। इस राशि के अतिरिक्त रजिस्ट्री व्यय एवं जी.एस.टी. पृथक से देय था। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान में रूपये 2,75,000/- का अतिरिक्त निर्माण कार्य भी कराया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि दिनांक 16.09.2017 को निष्पादित अनुबंध में त्रुटिवश निर्माण की लागत रूपये 20,81,910/- उल्लेखित

हुई है एवं आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को केवल रूपये 37,64,725/- का भुगतान ही किया गया है तथा निम्नानुसार भुगतान लंबित है:-

स.क्र.	विवरण	राशि
1.	निर्माण कार्य संबंधित लंबित राशि	4,35,275/-
2.	नामांतरण में व्यय राशि	10,000/-
3.	जी.एस.टी. शुल्क	1,98,305/-
4.	अतिरिक्त निर्माण संबंधित लंबित भुगतान	2,75,000/-
	कुल	9,18,580/-

अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु भवन अनुज्ञा दिनांक 16.04.2018 को जारी की गई है तथा दिनांक 16.09.2017 को निष्पादित अनुबंध अनुसार उसे भवन अनुज्ञा प्राप्त करने के 18 माह में निर्माण पूर्ण करना था। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण लगभग पूर्ण है एवं आवेदिका द्वारा लंबित राशि का भुगतान किए बगैर भवन अपने आधिपत्य में ले लिया गया है और मकान की आंतरिक साज-सज्जा का कार्य करवाया जा रहा है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने लंबित राशि 9,18,580/- के भुगतान उपरांत शेष निर्माण पूर्ण करने का उल्लेख अपने जवाब में किया है एवं आवेदिका के आवेदन को 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 होते हैं :-

1. क्या अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रस्तुत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉट-सह-मकान रूपये 42 लाख में क्रय किये जाने हेतु सौदा दिनांक 25.07.2017 को हुआ था। यह भी अविवादित तथ्य है कि रूपये 11,06,700/- विक्रय सुदा प्लॉट का मूल्य था, जिसका भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को कर दिया गया है तथा दिनांक 17.10.2017 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। उभय पक्षों के मध्य दिनांक 16.09.2017 को निष्पादित प्रथम अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक-2 की कंडिका-D में भवन निर्माण की कुल लागत रूपये 20,87,910/- उल्लेखित है तथा इसी अनुबंध के भाग-"Covenant between Buyer and Contractor" की कंडिका-3 में उल्लेखित है कि "That the Buyer hereby agrees to pay to the

Contractor agreed consideration of INR 34,85,870/- (Rupees Thirty four lakh Eighty Five thousand Eight hundred Seventy only) for the said construction work as per stage of construction work prescribed herein under.” परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 व आवेदिका के मध्य दिनांक 16.10.2017 को दूसरा विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु दो अनुबंध निष्पादित हुए हैं एवं द्वितीय अनुबंध, प्रथम अनुबंध के एक माह पश्चात् हुआ है। इसलिए मकान निर्माण के सौदे हेतु द्वितीय अनुबंध मान्य होगा। इस अनुबंध के भाग-”Covenant between Buyer and Contractor” की कंडिका-3 में यह उल्लेखित है कि - “That the Buyer hereby agrees to pay to the Contractor agreed consideration of INR 34,85,870/- (Rupees Thirty four lakh Eighty Five thousand Eight hundred Seventy only) for the said construction work as per stage of construction work prescribed herein under.” इसी कंडिका की सारणी में निम्नलिखित उल्लेखित हैं :-

S.No.	Stage of Construction	Amount of HR
1		
2	Plinth Level	6,00,000/-
3	Ground floor Slab casting	1,00,000/-
4	Brick work first floor	1,50,000/-
5	First floor slab	6,00,000/-
6	Plaster work	2,49,5870/-
7	Finishing work	1,90,000/-
		29,35,870/-

Note:- The buyer is not liable to pay for any Expenses more then INR 42,00,000/- in any condition of situation.

इस प्रकार द्वितीय अनुबंध में मकान निर्माण हेतु दो अलग-अलग लागत राशि अर्थात् रूपये 34,84,870 /- एवं रूपये 29,35,870 /- उल्लेखित है। मकान निर्माण हेतु सौदे की राशि के संबंध में अस्पष्टता है। परन्तु उभय पक्षों ने यह स्वीकार है कि प्लॉट-सह-मकान का मूल्य रूपये 42 लाख है, जिसमें से प्लॉट का मूल्य रूपये 11,06,700 /- है। इस स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण हेतु लागत राशि 31,93,300 (42 लाख-11,06,700) होती है। अनावेदक क्रमांक-2 का भी कथन है कि जी.एस.टी. सहित मकान निर्माण हेतु कुल राशि 34,75,000 /- तय हुई थी। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने भी स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 एवं उसके मध्य जी.एस.टी राशि को लेकर विवाद है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 का यह कथन है कि जी.एस.टी. सहित भवन निर्माण की कुल लागत रूपये 34,75,000 /- लाख है, यह उचित प्रतीत होता है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान में 235 वर्गफीट का अतिरिक्त निर्माण कार्य किया गया है, जिसकी कुल लागत रूपये 2,75,000 /- है। आवेदिका

का कथन है कि अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 2,45,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 16.02.2019 को किया है। आवेदिका ने यह भी स्वीकार किया है कि उसके रूपये 42 लाख के सौदे के विरुद्ध रूपये 37,96,355/- का ही भुगतान उभय पक्षों को किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने भी बताया है कि अतिरिक्त निर्माण की लागत एवं जी.एस.टी. सहित आवेदिका द्वारा रूपये 9,18,580/- का भुगतान नहीं किया गया है। अतः स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है।

आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 16.10.2017 को निष्पादित द्वितीय अनुबंध में उल्लेखित है कि – "That the Contractor hereby agrees that upon receipt of the work commencement order from the BUYER along with necessary permits/sanctioned map/designs etc. necessary for the said construction of House and it shall commence the said construction work of the House over the said PLOT in accordance with the terms of this Agreement and complete the said Construction work In ready for use condition within time period of 18 (Eighteen) months from the date of issue of work order from the BUYER." प्रश्नाधीन मकान हेतु भवन अनुज्ञा दिनांक 16.04.2018 को जारी हुई है। अनावेदक क्रमांक-2 को भवन अनुज्ञा से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 16.10.2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। भवन निर्माण का कार्य लगभग पूर्ण होना एवं केवल फिनिशिंग कार्य शेष होने का उल्लेख अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में किया है। स्पष्टतः है कि भवन निर्माण कार्य में विलंब नहीं हुआ है।

उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भवन में गृह प्रवेश दिनांक 17.08.2019 को कर लिया गया है एवं उनके द्वारा आंतरिक साज-सज्जा का कार्य किया जा रहा है। अतः प्रश्नाधीन मकान का कब्जा आवेदिका को प्राप्त है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका की आवेदन को अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष