



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00694

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती पार्वती गुप्ता, पति—श्री कन्हैया प्रसाद गुप्ता,  
निवासी ए-ई-8, कुण्डला, वसुन्धरा सिटी,  
अंबिकापुर, तह. व जिला—सरगुजा (छ.ग.)
- (2) श्री कन्हैया प्रसाद गुप्ता, पिता—श्री बिलास साव,  
निवासी ए-ई-8, कुण्डला, वसुन्धरा सिटी,  
अंबिकापुर, तह. व जिला—सरगुजा (छ.ग.)
- (3) कु. सीमा गुप्ता पिता—श्री कन्हैया प्रसाद गुप्ता,  
निवासी ए-ई-8, कुण्डला, वसुन्धरा सिटी,  
अंबिकापुर, तह. व जिला—सरगुजा (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स सिंघानिया बिल्डकॉन,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,  
पिता—श्री श्याम लाल सिंघानिया  
निवासी आमनाका, जी.ई.रोड,  
तह. व जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित लैण्डमार्क, हीरापुर, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000539

आदेश

(दिनांक—05/09/2019)

आवेदकगण श्रीमती पार्वती गुप्ता, पति—श्री कन्हैया प्रसाद गुप्ता एवं अन्य 2, निवासी—ए-ई-8, कुण्डला, वसुन्धरा सिटी, अंबिकापुर, तह. व जिला—सरगुजा (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। आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के हीरापुर, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट “हर्षित लैण्डमार्क” में दिनांक 30.10.2015 को रुपये राशि 19,501/- का भुगतान कर फ्लैट बुक किया

गया था। बुकिंग के समय अनावेदक ने एक वर्ष के भीतर फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने की बात की थी। आवेदकगण द्वारा अनावेदक की मांग अनुसार राशि, रूपये 2,46,675/- का भुगतान दिनांक 08.12.2015 को किया गया। इसके पश्चात् भी अनावेदक द्वारा आवेदकगण से विक्रय अनुबंध निष्पादन करने से इंकार किया गया तथा जब आवेदकगण द्वारा भुगतान रोकने की बात की गई, तब दिनांक 22.06.2016 होम लोन लेने हेतु विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया।

आवेदक का कथन है अनुबंध के समय उन्हें फ्लैट का आधिपत्य 6 माह में सौंपने का आश्वासन अनावेदक ने दिया था। परन्तु आश्वासन उपरांत भी फ्लैट के निर्माण में कोई प्रगति नहीं होने पर उनके द्वारा अनावेदक से भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग की गई। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा पुनः दिनांक 13.03.2018 को दूसरा विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदकगण द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि रूपये 26,92,000/- का भुगतान दिनांक 30.03.2018 को किए जाने उपरांत दिनांक 30.03.2018 को "हर्षित लैण्डमार्क" के चतुर्थ तल पर स्थित फ्लैट क्रं.-A-401 (means 4001) का पंजीयन अनावेदक द्वारा निष्पादित किया गया। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा वर्ष 2016 में आधिपत्य प्रदाय किया जाना था, परन्तु आवेदन दिनांक अर्थात् लगभग 4 वर्ष बाद भी निर्माण कार्य अपूर्ण है। अनावेदक द्वारा निर्माण हेतु प्राप्त अनुज्ञा की अवधि भी समाप्त हो चुकी है, इसलिए आवेदक अब निर्माण भी पूर्ण नहीं कर सकता। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु राशि रूपये 2,28,820/- ली गई है जबकि पंजीयन हेतु वास्तविक लागत राशि रूपये 1,90,000/- है। अतः आवेदकगण द्वारा 18% ब्याज सहित उनके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने, रजिस्ट्री हेतु ली गई अतिरिक्त राशि भी ब्याज सहित वापस दिलाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान किये जाने 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 बाबत् 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 प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खण्डन करते हुए उल्लेख किया है कि उसके द्वारा आवेदकगण से नवीन अनुबंध दिनांक 13.08.2018 को इसलिए निष्पादित किया गया क्योंकि नियम एवं शर्तों में परिवर्तन हुआ था। अनावेदक का कथन है कि उसने पंजीयन हेतु आवेदकगण से कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली है

तथा शिकायत में उल्लेखित अतिरिक्त राशि पंजीयन हेतु विधिक कार्य में व्यय की गई हैं।

अनावेदक ने आवेदकगण की शिकायत समय से पूर्व होना बताते हुए कथन किया है कि उसे प्रोजेक्ट हेतु विकास अनुज्ञा दिनांक 13.10.2015 को प्राप्त हुई थी तथा नियमानुसार दिनांक 13.10.2020 अर्थात् 5 वर्ष में प्रोजेक्ट के समस्त विकास कार्य पूर्ण करना है।

अनावेदक ने इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रं.—M-PRO-2018-00102 श्री काजल भट्टाचार्य विरुद्ध सिंघानिया बिल्डकॉन में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने तथा आवेदकगण को आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?

2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष के हकदार हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक ने बुकिंग दिनांक 30.10.2015 को फ्लैट का आधिपत्य एक वर्ष में सौंपने का आश्वासन दिया था तथा इस हेतु अनुबंध दिनांक 22.06.2016 को निष्पादित किया गया। इसके पश्चात् आवेदकगण द्वारा दिनांक 30.03.2018 को अनावेदक के साथ दूसरा विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया तथा आवेदकगण द्वारा रूपये 26,92,000/- के भुगतान उपरांत दिनांक 30.03.2018 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रथम इकरारनामों के समय 6 माह में फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का भी आश्वासन दिया गया था। अनावेदक का कथन है कि उसने ऐसा कोई आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक का उल्लेख है कि सौदे की शर्तों में परिवर्तन के कारण द्वितीय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। प्रकरण में संलग्न विक्रय इकरारनामा एवं रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति के अवलोकन एवं अध्ययन से यह तथ्य प्राप्त होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के संबंध में उक्त दस्तावेजों में कोई समयावधि वर्णित नहीं की गई है। किन्तु इस तथ्य से इंकार नहीं किया जा सकता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु, कोई न कोई अभिवचन अवश्य किया गया होगा, क्योंकि किसी भी क्रेता द्वारा संपत्ति क्रय

किये जाने पर पूर्णता एवं आधिपत्य प्राप्ति संबंधी जानकारी विक्रेता से ली जाती है। अतः प्रश्न यह उत्पन्न होता है कि अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता हेतु बताई गई समयावधि क्या थी ? इस तथ्य के निर्धारण हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास की अनुमति संबंधी दस्तावेज को आधार माना जाना उचित प्रतीत होता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा छत्तीसगढ़ नगर निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 11 के तहत दिनांक 13.10.2015 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान की गई है। उक्त नियम के नियम 13 (1) के अनुसार नियम 11 के अंतर्गत कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी होने की तिथि से 5 वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य किया गया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी करने के दिनांक 13.10.2015 से 5 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 13.10.2020 तक अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समस्त विकास कार्य पूर्ण किया जाना है। स्पष्टतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समयावधि में पूर्ण किये जाने हेतु अभी भी 1 वर्ष से अधिक का समय शेष है। अनावेदक द्वारा भी प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्रस्तुत उद्घोषणा में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु पूर्णता दिनांक 30.11.2020 उल्लेखित की गई है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में अब भी लगभग 1 वर्ष का समय शेष है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का आधिपत्य सौंपने में विलंब नहीं किया गया है।

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

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष