छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2019-00696**

— **समक्ष** —

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

श्री सुंदर दास खत्री, पिता—स्व. श्री लुडु मल खत्री,
निवासी—मकान नं.—103, बी—ब्लॉक, अवन्ति गार्डन,
दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) मेसर्स गणपति डेव्हलपर्स,
निवासी—शॉप नं.—20, स्ट्रीट नं.—03,
कपड़ा मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री विजय कुमार पंजवानी,
पार्टनर देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

(3) श्री खियोमल झाबिया,
पार्टनर, अवन्ति गार्डन, दलदलसिवनी,
मोवा, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—''गणपति हाईट्स, दलदल सिवनी, मोवा, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक—22/11/2019)

आवेदक श्री सुंदर दास खत्री, पिता—स्व. श्री लुडु मल खत्री, निवासी—मकान नं.—103, बी—ब्लॉक, अवन्ति गार्डन, दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर (छ.ग.) शिक्षक कॉलोनी, तिल्दा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के दलदल सिवनी, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट ''गणपति हाईट्स'' में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के आधार पर तृतीय तल पर स्थित थ्री बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक—302, बिल्टअप एरिया 1338.30 वर्गफीट बुक किया था। प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल लागत रूपये 26,55,000/— में क्रय करने हेतु दिनाँक 16.01.2019 को चेक के माध्यम से रूपये 50,000/— के भुगतान उपरांत इकरारनामा निष्पादित किया गया। अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 31.03.2019 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया, परन्तु अनावेदक ने

रजिस्ट्री बैनामें में आवेदक को प्राप्त अविभाजित क्षेत्र के भाग के संबंध में कोई लेख नहीं किया है। आवेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु रूपये 41,45,000/— का भुगतान अनावेदकगण को किया है, जिसमें से रूपये 14,90,000/— के नगद भुगतान की रसीद अनावेदकगण द्वारा उसे प्रदान की गई है तथा शेष राशि का उल्लेख रजिस्ट्री बैनामा में किया गया है। अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा अनुसार आज दिनाँक तक कॉमन एरिया के रखरखाव हेतु किसी रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया है। रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका—11 अनुसार आवेदक द्वारा कॉमन पार्किंग एरिया का उपयोग नहीं किया जा सकता, जबकि बुकिंग के समय अनावेदकगण ने प्रत्येक फ्लैट धारक को पार्किंग एरिया की जगह उपलब्ध कराने का वायदा किया था। प्रश्नाधीन मल्टी स्टोरी बिल्डिंग में 24 फ्लैट्स होने के बावजूद अनावेदकगण ने केवल 13 कार पार्किंग स्थलों हेतु ही अनुमति प्राप्त की है। इस प्रकार अनावेदकगण ने फ्लैट धारकों को धोखे में रखकर बुकिंग की है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने फ्लैट की बुकिंग के समय यह बताया था कि बिल्डिंग के एलिवेशन में परिवर्तन किये बगैर फ्लैट में आंतरिक निर्माण किया जा सकता है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा ही प्रश्नाधीन बिल्डिंग का एलिवेशन परिवर्तित किया गया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन आवासीय प्रोजेक्ट के ग्राउंड फ्लोर में पार्किंग स्थल के स्थान पर दुकानों का निर्माण किया है एवं पार्किंग स्थल हेतु कोई अतिरिक्त जगह उपलब्ध नहीं कराई है। अनावेदकगण ने बिल्डिंग निर्माण हेतु प्राप्त अनुमति अनुसार एल.आई.जी. फ्लैट का भी निर्माण नहीं किया है एवं भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.12.2018 उल्लेखित करने उपरांत भी आवेदन दिनाँक तक प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर अनुसार उपलब्ध करायी गई सुविधाओं की गुणवत्ता में कमी है। आवेदक के अनुसार अनावेदगण द्वारा उससे जी.एस.टी. हेतु रूपये 2 लाख मांग की जा रही है, जबकि रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के पूर्व उनके द्वारा ऐसी किसी राशि का उल्लेख नहीं किया गया था। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को कवर्ड पार्किंग स्थल उपलब्ध कराने निर्देशित करने, निर्माण संबंधी कमियों को दूर करने एवं उनके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 15 लाख को वापस दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति एवं वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध अपने आवेदन में 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 दिनाँक 01.07.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि

उनके द्वारा गणपति हाईट्स नामक मिश्रित आवासीय सह वाणिज्यिक अपार्टमेंट का निर्माण दलदलसिवनी, रायपुर में किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार उसने प्रोजेक्ट को पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 13.07.2018 को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के तृतीय तल पर फ्लैट क्रमांक–301 को कुल राशि रूपये 26,55,000/– में क्रय करने हेतु रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 31.03.2019 को निष्पादित किया गया है। इसके एवज में आवेदक ने चेक के माध्यम से रूपये 50,000/– का अग्रिम भुगतान कर शेष राशि दो चेक्स क्रमशः 11,05,000/– एवं 15,00,000/– के माध्यम से भुगतान किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने उपरांत ही प्रश्नाधीन फ्लैट को क्रय किया गया है। अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार करते हुये कि उन्होंने अविभाजित क्षेत्र के भाग का उल्लेख रजिस्ट्री बैनामा में नहीं किया है, यह बताया कि उन्होंने छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 के प्रावधानों का पालन करते हुए फार्म–ए में जानकारी उपलब्ध करायी है एवं किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं की है। अनावेदकगण ने रूपये 14,90,000/– की अतिरिक्त राशि प्राप्त होने से इंकार करते हुए बताया है कि रजिस्ट्री बैनामा एवं इकरारनामा दोनों में ही प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल मूल्य रूपये 26,55,000/– उल्लेखित है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण वर्तमान में रहवासी समिति गठित किया जाना संभव नहीं है एवं उनके द्वारा ही रखरखाव और अन्य सुविधायें उपलब्ध करायी जा रही है। अनावेदकगण ने स्वीकृत ले–आऊट अनुसार ही 14 कवर्ड पार्किंग एवं 4 खुले पार्किंग स्थल उपलब्ध कराये हैं तथा एक कवर्ड पार्किंग स्थल आवेदक को भी आबंटित किया है। उन्होंने बिल्डिंग के स्वीकृत एलिवेशन में किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया गया है, अपितु फ्लैट क्रमांक–301 एवं 302 के फ्लैट धारकों द्वारा तोड़–फोड़ कर फ्रंट एलिवेशन परिवर्तित किया गया है, जिसके संबंध में उन्होंने दिनाँक 17.05.2019 को पुलिस थाना पण्डरी, रायपुर में सूचना दर्ज करायी है। उन्होंने श्रीमती अनीता बाई, श्री सुंदर दास खत्री दोनों, फ्लैट धारक गणपति हाईट्स को इस संबंध में विधिक सूचना भी प्रेषित की है। अनावेदकगण ने स्वीकृत ले–आऊट में किये गये परिवर्तन – मंदिर के स्थान में परिवर्तन तथा 5 दुकानों के निर्माण का नियमितीकरण दिनाँक 23.04.2018 को सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से करवा लिया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दिनाँक 13.07.2018 को पूर्ण होने उपरांत दिनाँक 31.03.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है एवं उनके द्वारा कभी–भी जी.एस.टी. हेतु कोई अतिरिक्त राशि की मांग नहीं की गई है। अनावेदकगण ने ब्रोशर अनुसार उपलब्ध करायी गई सुविधाओं की गुणवत्ता में किसी प्रकार की कमी नहीं की है। उन्होंने आवेदक के विरूद्ध निर्माण व्यय एवं नुकसान की वसूली हेतु दिनाँक 18.06.2019 को सिविल वाद भी प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदकगण ने उसे हुए मानसिक संताप हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने के साथ–साथ आवेदक 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदकगण को अतिरिक्त राशि का भुगतान किया गया है ?
2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में प्रस्तुत आवेदन में प्राधिकरण के माध्यम से राहत प्रदान की जानी चाहिए ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–302 बिल्टअप एरिया 1338.30 वर्गफीट को कुल राशि 26,55,000/– में क्रय कर दिनाँक 31.03.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने चेक के माध्यम से रूपये 50,000/– की अग्रिम राशि प्रदाय कर, शेष राशि का भुगतान रूपये 11,05,000/– एवं रूपये 15,00,000/– के दो चेक्स के माध्यम से किया है।

आवेदक का कथन है कि उसने रूपये 14,90,000/– की नगद राशि का भुगतान भी अनावेदकगण को किया है, परन्तु अनावेदकगण ने इस बात से इंकार किया है। आवेदक ने साक्ष्य के रूप में निम्नानुसार रसीद की मूलप्रति प्रस्तुत की है :–

रसीद क्रं.	रसीद दिनाँक	रसीद धारक का नाम	राशि
033	13.04.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
236	22.02.2016	विनोद कुमार खत्री	2,00,000/–
216	15.12.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
190	16.10.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
182	17.09.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
215	18.12.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
204	18.11.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
321	09.05.2016	विनोद कुमार खत्री	1,80,000/–
237	22.02.2016	विनोद कुमार खत्री	2,00,000/–
181	17.09.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
356	23.07.2016	विनोद कुमार खत्री	60,000/–
035	13.04.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
191	16.10.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
205	19.01.2015	विनोद कुमार खत्री	30,000/–
कुल			**9,40,000/–**

इस प्रकार आवेदक द्वारा श्री विनोद कुमार खत्री को जारी रूपये 9,40,000/- की रसीद प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि श्री विनोद कुमार खत्री उनके रिश्तेदार है एवं फ्लैट क्रमांक-301, 302 के संबंध में नगद भुगतान की गई राशि के एवज में उन्हें यह रसीद प्रदाय की गई है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 04.05.2019 को अरबी सिन्धी लिपि में लिखा गया पत्र भी प्रस्तुत किया गया है, जिसके अंत में दो व्यक्तियों द्वारा हस्ताक्षर किये गये है। उभय पक्षों द्वारा उक्त पत्र का स्वीकृत अनुवाद निम्नानुसार है :- "मैं विनोद कुमार खत्री लिखकर दे रहा हूँ कि हमने दो फ्लैट गणपति हाईट्स में क्रय किये है, 301, 302 जिसकी रसीद दे रहा हूँ और कुछ रसीदें कहीं पर रख दिया हूँ दोनों फ्लैट अनीता बाई और सुंदर दास के नाम पर है आज तिथि को आपका हमारा हिसाब गणपति हाईट्स वालों के साथ हो गया आगे कोई भी लेन-देन बाकी नहीं है।" उपरोक्त साक्ष्यों के परिशीलन से यह बात स्पष्ट होती है कि श्री विनोद कुमार खत्री द्वारा रूपये 9,40,000/- का भुगतान गणपति हाईट्स को किया है, जिसके एवज में उसे अनावेदकगण द्वारा रसीद प्रदाय की गई है। साथ ही यह ज्ञात होता है कि श्री विनोद कुमार खत्री द्वारा उक्त राशि फ्लैट क्रमांक-301, 302 के एवज में भुगतान की गई है, जिसके क्रेता श्री सुंदर दास खत्री एवं श्रीमती अनीता बाई है एवं उक्त राशि का हिसाब बराबर हो चुका है। परन्तु इससे यह स्पष्ट नहीं होता है कि प्रस्तुत रसीदों में उल्लेखित राशि तथा कथित नगद भुगतान की गई राशि 14,90,000/- ही है, क्योंकि रसीदें केवल 9,40,000/- की ही है। यदि आवेदक द्वारा पूर्व में अतिरिक्त नगद राशि का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया गया था, तो उन्होंने अंतिम भुगतान को राशि में से उक्त राशि की कटौती कर भुगतान क्यों नहीं किया ? अतः आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसने अतिरिक्त नगद राशि का भुगतान अनावेदकगण को किया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.12.2018 उल्लेखित की गई है। अनावेदकगण को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 13.07.2018 को जारी भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो गया है, जबकि आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग हेतु अग्रिम राशि 50,000/- का भुगतान दिनाँक 16.01.2019 को किया है तथा रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 31.03.2019 को निष्पादित हुआ है। निश्चित तौर पर आवेदक ने भवन पूर्णता प्रमाण पत्र की जानकारी होने उपरांत एवं प्रमाण पत्र जारी होने के लगभग 8 माह पश्चात् प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया है। यदि आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट अपूर्ण लग रहा था, तो उनके द्वारा फ्लैट क्यों क्रय किया गया ? या यदि प्रोजेक्ट में प्रदाय सुविधाओं की गुणवत्ता में कमी थी, तो उन्होंने फ्लैट क्यों खरीदा ? इस संबंध में जानकारी आवश्यक है। किन्तु आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं

किया है, जिससे यह ज्ञात हो सके कि उन्होंने फ्लैट अपूर्ण होने या गुणवत्ता में कमी होने के बावजूद भी फ्लैट क्यों क्रय किया।

इसी प्रकार आवेदक को फ्लैट क्रय करने के पूर्व उसे पार्किंग स्थल में परिवर्तन, स्वीकृत ले–आऊट में परिवर्तन अथवा अतिरिक्त दुकानों का निर्माण, बिल्डिंग के एलिवेशन में परिवर्तन के संबंध में जानकारी होना स्वभाविक है, क्योंकि भवन पूर्णता दिनाँक 13.07.2018 है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का सौदा क्यों किया गया, यह वह प्रमाणित नहीं कर सका है। अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले–आऊट में किए गए परिवर्तन का सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 23.04.2018 को नियमितीकरण प्रमाण पत्र भी प्रश्नाधीन सौदे के पूर्व प्राप्त कर लिया गया है।

अतः उभय पक्षों के मध्य क्रय–विक्रय का संव्यवहार संपूर्ण परिस्थिति का पूर्व से अवलोकन कर देख परखकर किया जाना प्रतीत होता है। इस प्रकार अनावेदकगण के सद्भाविक संव्यवहार हेतु आवेदक को कोई क्षतिपूर्ति/अनुतोष प्रदाय करना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष