



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00699

— समक्ष —

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

श्रीमती नीतू कुकरेजा, पति—श्री नानक कुकरेजा,  
निवासी—बी—ब्लॉक, चतुर्थ तल, डॉल्फिन प्लाजा,  
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

- (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

(दिनांक—22 / 11 / 2019)

आवेदिका श्रीमती नीतू कुकरेजा, पति—श्री नानक कुकरेजा, निवासी—बी—ब्लॉक, चतुर्थ तल, डॉल्फिन प्लाजा, मोवा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा 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। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के दलदल सिवनी, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट “गणपति हाईट्स” में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के आधार पर षष्ठम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—602, बिल्टअप एरिया 1338.30 वर्गफीट बुक किया था। प्रश्नाधीन फ्लैट की कुल लागत रुपये 26,56,000/- में क्रय करने हेतु चेक के माध्यम से रुपये 1,00,000/- के भुगतान उपरांत इकरारनामा निष्पादित किया गया। परन्तु इकरारनामों की मूल प्रति ऋण प्रदायकर्ता बैंक के पास जमा है। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 27.06.2017 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया, परन्तु अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामों में आवेदिका को प्राप्त

अविभाजित क्षेत्र के भाग के संबंध में कोई लेख नहीं किया है। आवेदिका के अनुसार उसने प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु रूपये 34,51,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है, जिसमें से रूपये 7,95,000/- 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 दिनांक तक कॉमन एरिया के रखरखाव हेतु किसी रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया है। रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका-11 अनुसार आवेदिका 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। आवेदिका 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 दिनांक 31.12.2018 उल्लेखित करने उपरांत भी आवेदन दिनांक तक प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर अनुसार उपलब्ध करायी गई सुविधाओं की गुणवत्ता में कमी है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण 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 आवेदिका ने अनावेदकगण को कवर्ड पार्किंग स्थल उपलब्ध कराने निर्देशित करने, निर्माण संबंधी कमियों को दूर करने एवं उनके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 7,95,000/- लाख को वापस दिलाये जाने हेतु अनुरोध की गई है। आवेदिका 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 दिनांक 01.07.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका 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 दिनांक 13.07.2018 को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के षष्ठम तल पर फ्लैट क्रमांक-602 को कुल राशि रूपये 26,56,000/- में क्रय करने हेतु रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 27.06.2017 को निष्पादित किया गया है। इसके एवज में आवेदिका ने चेक के माध्यम से रूपये 1,00,000/- का अग्रिम भुगतान कर शेष राशि तीन चेक्स क्रमशः 2,00,000/-, 23,00,000/- एवं 56,000/- के माध्यम से भुगतान किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका 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 7,95,000/- 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 26,56,000/- 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 आवेदिका 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 दिनांक 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 दिनांक 23.04.2018 को सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से करवा लिया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट का आंतरिक कार्य पूर्ण होने उपरांत भौतिक सत्यापन कर दिनांक 27.06.2017 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका ने सर्विस एवं वैट टैक्स हेतु रूपये 1,72,640/- के स्थान पर रूपये 1,54,412/- ही भुगतान किये है एवं रूपये 18,228/- भुगतान हेतु शेष है। 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। अतः अनावेदकगण ने उसे हुए मानसिक संताप

हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने के साथ-साथ 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-602 बिल्टअप एरिया 1338.30 वर्गफीट को कुल राशि 26,56,000/- में क्रय कर दिनांक 27.06.2017 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने चेक के माध्यम से रुपये 1,00,000/- की अग्रिम राशि प्रदाय कर, शेष राशि का भुगतान रुपये 2,00,000/-, 23,00,000/- एवं 56,000/- के तीन चेक्स के माध्यम से किया है।

आवेदिका का कथन है कि उसने रुपये 7,95,000/- की नगद राशि का भुगतान भी अनावेदकगण को किया है, परन्तु अनावेदकगण ने इस बात से इंकार किया है। आवेदिका ने साक्ष्य के रूप में निम्नानुसार रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत की है :-

रसीद क्रं.	रसीद दिनांक	रसीद प्राप्तकर्ता का नाम	राशि
244	07.03.2016	नमिक राम कुकरेजा	1,00,000/-
249	23.06.2017	नमिक राम कुकरेजा	3,95,000/-
355	23.07.2016	नमिक राम कुकरेजा	1,00,000/-
396	15.10.2016	नमिक राम कुकरेजा	1,00,000/-
<b>कुल</b>			<b>6,95,000/-</b>

आवेदिका द्वारा रसीद क्रमांक 396, दिनांक 15.10.2016 की छायाप्रति दो बार प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा श्री नमिक राम कुकरेजा को जारी रुपये 6,95,000/- की रसीद प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि श्री नमिक राम कुकरेजा उनके रिश्तेदार है एवं फ्लैट क्रमांक-602 के संबंध में नगद भुगतान की गई राशि के एवज में उन्हें यह रसीद प्रदाय की गई है। उपरोक्त साक्ष्यों के परिशीलन से यह बात स्पष्ट होती है कि श्री नमिक राम कुकरेजा द्वारा रुपये 6,95,000/- का भुगतान गणपति हाईट्स

को किया है, जिसके एवज में उसे अनावेदकगण द्वारा रसीद प्रदाय की गई है। चूँकि रसीदें केवल 6,95,000/- की ही हैं। इससे यह स्पष्ट नहीं होता है कि प्रस्तुत रसीदों में उल्लेखित राशि तथा कथित नगद भुगतान की गई राशि 7,95,000/- ही है। यदि आवेदिका द्वारा पूर्व में अतिरिक्त राशि का नगद भुगतान अनावेदकगण को कर दिया गया था, तो उन्होंने अंतिम भुगतान की गई राशि में उक्त राशि की कटौती कर भुगतान क्यों नहीं किया ? स्पष्टतः आवेदिका 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 दिनांक 31.12.2018 उल्लेखित की गई है। अनावेदकगण को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 13.07.2018 को जारी भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो गया है, जबकि आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग हेतु अग्रिम राशि 1,00,000/- का भुगतान किया है तथा रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 27.06.2017 को निष्पादित हुआ है। निश्चित तौर पर आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट को देख परखकर उसका भौतिक सत्यापन करने उपरांत क्रय किया है। यदि आवेदिका 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? किन्तु आवेदिका 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।

चूँकि आवेदिका द्वारा फ्लैट दिनांक 27.06.2017 को क्रय करने उपरांत प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य उसे प्राप्त है। इसलिए 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। अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आऊट में किए गए परिवर्तन का सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 23.04.2018 को नियमितीकरण प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जा चुका है।

अतः उभय पक्षों के मध्य क्रय-विक्रय का संव्यवहार देख परखकर किया जाना प्रतीत होता है। इस प्रकार अनावेदकगण के सद्भाविक संव्यवहार हेतु आवेदिका को कोई क्षतिपूर्ति/अनुतोष प्रदाय करना उचित प्रतीत नहीं होता है।

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

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष