



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00726

— समक्ष —

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

श्रीमती किरण चतुर्वेदी, पति—श्री पंचराम चतुर्वेदी,
निवासी—म. नं. 65, नमो इन्क्लेव कॉलोनी,
केपिटल सिटी, फेस-2 के पीछे,
भावन स्कूल के पास, सडहू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री गणेश चन्द्रा (मार्केटिंग मैनेजर कॉस्मिक इन्फ्राटेक)
निवासी—म.न.—310, बजरंग चौक,
मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री सुरेश वाडिकर (हेड ऑफ कॉस्मिक इन्फ्राटेक)
निवासी—कॉस्मिक इन्फ्राटेक, सरस्वती प्लॉट नं.—28,
सेक्टर—3, गीतांजली नगर, रायपुर (छ.ग.)

(3) श्री अलक राय (पार्टनर ऑफ श्री विश्वभारती बिल्डकॉन)
निवासी—अमन कॉटेज, लक्ष्मी नगर,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“नमो इन्क्लेव”, सडहू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA281118000853

आदेश

(दिनांक—26 / 09 / 2019)

आवेदिका श्रीमती किरण चतुर्वेदी, पति—श्री पंचराम चतुर्वेदी, निवासी—म. नं. 65, नमो इन्क्लेव कॉलोनी, केपिटल सिटी, फेस-2 के पीछे, भावन स्कूल के पास, सडहू, रायपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “नमो इन्क्लेव” में प्लॉट नं.—65 क्षेत्रफल 670 वर्गफीट पर निर्मित मकान जिसका बिल्टअप एरिया 1148 वर्गफीट को राशि

25,00,000/- में क्रय करने विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को कुल राशि 28,45,825/- के भुगतान पश्चात् प्लॉट-सह-मकान का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 19.02.2016 को निष्पादित किया जा चुका है तथा वर्तमान में आवेदिका प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है। आवेदिका ने बताया है कि मकान का आधिपत्य मार्च 2016 में प्रदाय किया जाना था, परन्तु 1 वर्ष 8 माह के विलंब पश्चात् अक्टूबर 2017 में आधिपत्य सौंपा गया है। आवेदिका के अनुसार मकान में पुट्टी एवं पुताई का कार्य भी अधूरा है। मकान रजिस्ट्री हेतु रुपये 1,25,000/- की राशि ली गई है, जबकि रजिस्ट्री पेपर पर कुल राशि 55,800/- ही उल्लेखित है। अनावेदकगण ने विद्युत मीटर के लिए भी रुपये 10,000/- अतिरिक्त लिए हैं। अतः आवेदिका ने रजिस्ट्री एवं विद्युत मीटर हेतु प्रदाय अतिरिक्त राशि क्षतिपूर्ति के साथ वापस दिलाये जाने, मकान के अधूरे कार्य पूर्ण करने, सर्विस एवं वैट टेक्स की रसीद प्रदाय करने तथा आधिपत्य प्रमाण-पत्र एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र/अधिभोग प्रमाण-पत्र प्रदाय करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किए 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण के सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन करते हुए मौखिक उल्लेख किया गया कि आवेदिका का मकान पूर्ण है एवं उनसे कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली गई है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी बताया कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निरंतर रख-रखाव का कार्य किया जा रहा है। आवेदिका लगभग 2 वर्षों से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है तथा आवेदिका द्वारा बताए गए कार्य मकान के रख-रखाव से संबंधित हैं। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका के 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 - क्या आवेदिका प्रश्नाधीन मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि रूपये 28,45,825/- के भुगतान पश्चात् प्लॉट-सह-मकान का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 19.02.2016 को निष्पादित किया जा चुका है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध के पृष्ठ क्रं.-3 की कंडिका-10 में यह उल्लेखित है कि “Note- Registry expenses as per actual and service tax as applicable payable by purchaser” तथा कंडिका-27 में उल्लेखित है कि “After the completion of construction of the said house before taking possession of house. Second party shall pay to first party:-

- (i) Rs. 10,000/- (Rupees ten Thousand only) Residents Association Capital Fund.
- (ii) Rs.19,200/- (Rupees Nineteen Thousand Two Hundred only) for maintenance charges for 2 year @ 800/- per month.
- (iii) Rs. 25,000/- (Rupees Twenty five Thousand only) for Club Membership.
- (iv) Rs. 30,000/- (Rupees Thirty Thousand only) for Electric Connection.

स्पष्टतः प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान की मूल लागत रूपये 25 लाख है, रजिस्ट्री शुल्क, अन्य शुल्क एवं टैक्स, अनुबंध अनुसार पृथक से देय हैं। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा भी यह उल्लेख किया गया है कि उसने जी.एस.टी. /सर्विस टैक्स का भुगतान पूरे प्रोजेक्ट हेतु किया है तथा विद्युत मीटर/कनेक्शन हेतु प्राप्त राशि से प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर एवं प्रश्नाधीन भवन में मीटर लगाया गया है। आवेदिका ने विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 20,000/- का भुगतान किया है। अतः अनुबंध एवं उभय पक्षों के कथन से यह स्पष्ट है कि प्रस्तुत प्रश्नाधीन प्रकरण में विद्युत कनेक्शन हेतु कोई अतिरिक्त राशि हेतु नहीं ली गई है। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु जी.एस.टी./सर्विस टैक्स की रसीद भी सुनवाई के दौरान प्रस्तुत की गई है। आवेदिका के मकान हेतु भुगतान की गई जी.एस.टी. /सर्विस टैक्स की पृथक से भुगतान रसीद दिया जाना संभव नहीं है, क्योंकि प्रमोटर द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु टैक्स का भुगतान किया जाता है। निश्चित तौर पर आवेदिका द्वारा टैक्स हेतु भुगतान की गई राशि 1,15,625/- भी इसमें समाहित है।

अनुबंध में पृथक से रजिस्ट्री हेतु शुल्क लिये जाने का भी उल्लेख किया गया है। आवेदिका द्वारा संलग्न रजिस्ट्री बैनामा में स्टाम्प की कीमत 55,800/- उल्लेखित है। अनावेदक क्रमांक-3 का कथन है कि शेष राशि पंजीयन शुल्क एवं पंजीयन हेतु विधिक कार्यवाही में व्यय हुई है। पंजीयन हेतु स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क दोनों ही देय होता है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 का कथन कि “शेष राशि पंजीयन शुल्क एवं पंजीयन हेतु विधिक कार्यवाही में व्यय हुई है” उचित प्रतीत होता है। निष्कर्षतः आवेदिका से रजिस्ट्री हेतु अतिरिक्त राशि लिया जाना प्रमाणित नहीं होता है।

आवेदिका द्वारा भवन का आधिपत्य प्रमाण-पत्र, प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अधिभोग प्रमाण-पत्र दिलाये जाने का लेख किया गया है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-15 के प्रथम पैरा में यह उल्लेखित है कि “विक्रेता को विक्रयकृत संपत्ति (भूखण्ड क्रमांक-65 एवं उस पर के निर्माण) में जो भी अधिकार प्राप्त थे, वे सब क्रेता को प्राप्त हो गये है तथा क्रेता विक्रयकृत संपत्ति (भूखण्ड क्रमांक-65 एवं उस पर के निर्माण) का एकमेव स्वामी स्वत्वधारी व आधिपत्यधारी हो गया।” इससे स्पष्ट है कि आवेदिका को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 19.02.2016 से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदिका ने भी अपने आवेदन में यह बताया है कि वह अक्टूबर 2017 से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है। अतः उक्त रजिस्ट्री बैनामा से ही आधिपत्य प्रमाणित होता है एवं पृथक से आधिपत्य प्रमाण-पत्र की आवश्यकता नहीं है। प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा प्रमोटर द्वारा पंजीयन के दौरान प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31 दिसम्बर, 2019 उल्लेखित है। प्रोजेक्ट की स्टेट्स रिपोर्ट में भी प्रमोटर ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को 99% पूर्ण दर्शाया है। स्पष्ट है कि वर्तमान में प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है एवं पंजीयन अवधि समाप्ति में भी लगभग तीन माह शेष है। अतः प्रोजेक्ट पूर्णता उपरांत ही पूर्णता प्रमाण-पत्र दिया जाना संभव है।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रश्नाधीन भवन का कार्य पूर्ण नहीं किया है एवं रख-रखाव हेतु राशि प्राप्त करने उपरांत भी कोई रख-रखाव नहीं किया है। परन्तु उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने दिनांक 28.06.2019, 25.07.2019 एवं 21.08.2019 को प्रश्नाधीन मकान में सुधार कार्य किया है। आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य लगभग 3 वर्ष से प्राप्त है तथा लगभग 2 वर्षों से वे मकान में निवासरत है। अतः प्रश्नाधीन मकान के रंग-रोगन का दायित्व आवेदिका का है।

- उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष