



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00761

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती दीपा विधवानी, पति—श्री घनश्याम विधवानी,
निवासी—आर 8/8, रामावेली, बोदरी,
रायपुर रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (2) श्री घनश्याम विधवानी, पिता—श्री हीरानंद विधवानी,
निवासी—आर 8/8, रामावेली, बोदरी,
रायपुर रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स नवभारत डेवेलिंग्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री विशाल सिंह,
निवासी—नवभारत डेवेलिंग्स प्रा.लि.,
प्रथम तल, गोयल कॉम्प्लेक्स,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—किंग्स टाऊन, डूंडा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000362

आदेश

(दिनांक—18/09/2019)

आवेदकगण श्रीमती दीपा विधवानी एवं श्री घनश्याम विधवानी, निवासी—आर 8/8, रामावेली, बोदरी, रायपुर रोड, जिला—बिलासपुर (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 प्रोजेक्ट “किंग्स टाऊन” में प्लॉट नं.—43, हाऊस नं.—G-43, सुपर बिल्टअप एरिया 2066 वर्गफीट की बुकिंग कर, दिनांक 30.04.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। आवेदकगण ने बताया है कि उनके द्वारा किशतों में दिनांक 14.03.2014 तक कुल राशि रूपये 9,95,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित निर्माण लिंकड भुगतान अनुसूची के अनुरूप निर्माण कार्य

में प्रगति नहीं किये जाने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया। आवेदक ने बताया है कि उन्हें अनावेदक ने अनेकों बार निर्माण पूर्ण करने का आश्वासन दिया। परन्तु इसके उपरांत भी जब निर्माण नहीं किया गया, तो आवेदकगण ने राशि वापस मांगी। इस पर अनावेदक द्वारा बहाने देकर लगातार टालने का प्रयास किया जाता रहा है। अतः आवेदकगण ने ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक को जवाब हेतु पर्याप्त अवसर प्रदान किये जाने उपरांत भी, उनके द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया।
3. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, 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 ? यदि हाँ, तो विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष के हकदार हैं ?
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट किंग्स टाऊन में प्लॉट नं.-43, हाऊस नं.-G-43, सुपर बिल्टअप एरिया 2066 वर्गफीट, को क्रय किये जाने हेतु दिनांक 30.04.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन प्लॉट सह मकान की मूल लागत राशि रूपये 44,41,900/- तथा अन्य चार्जस सहित कुल मूल्य राशि रूपये 45,56,300/- है। उभय पक्षों द्वारा उक्त राशि इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार 36 किश्तों में 36 माह की समयावधि में भुगतान किया जाना, स्वीकार किया गया है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक को इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 36 माह के भीतर, अर्थात् 30.04.2016 तक प्रश्नाधीन प्लॉट सह मकान को पूर्ण कर आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना था। परन्तु उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है, ना ही अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा गया है। आवेदकगण ने यह भी स्वीकार किया है कि सौदे अनुसार निर्माण नहीं होने के

कारण उनके द्वारा रूपये 9,95,000/- का ही भुगतान दिनांक 14.03.2014 तक किया गया है तथा शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है। स्पष्टतः उभय पक्षों द्वारा इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। अतः प्रश्नाधीन भवन के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है।

5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भवन के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में विलंब हेतु उभयपक्ष उत्तरदायी है। अतः आवेदकगण किसी अनुतोष के हकदार नहीं है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनोवदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 9,95,000/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष