



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01057

— समक्ष —

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

श्री संजीव कुमार, पिता—स्व. श्री किशन लाल,
निवासी—मकान नं.—11/79, प्रतापदेव वार्ड,
तहसील—जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स नेक्सस देवकॉन प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री तरुण मारवाह,
निवासी—बी-38, पानी टंकी के सामने,
न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन सेन्डस”, खम्हारडीह, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000884

आदेश

(दिनांक—18/01/2021)

आवेदक श्री संजीव कुमार, पिता—स्व. श्री किशन लाल, निवासी—मकान नं.—11/79, प्रतापदेव वार्ड, तहसील—जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “गोल्डन सेन्डस” खम्हारडीह, रायपुर में चतुर्थ तल पर स्थित आवासीय फ्लैट क्रमांक—बी-402, 1288 वर्गफीट बिल्टअप को कुल रूपये 32,84,400/— में क्रय करने हेतु दिनांक 07.05.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य 30 माह की अवधि में पूर्ण करना था। आवेदक के अनुसार इकरारनामा में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार उसे विवादित सौदे हेतु 10 विभिन्न निर्माण चरणों अनुसार विक्रय प्रतिफल का किशतों में भुगतान करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य 30 माह की अवधि अर्थात् दिनांक 01.12.2017 तक पूर्ण नहीं किया गया। जबकि आवेदक ने रूपये 30,52,000/— का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। आवेदक ने बताया है

कि उसने बैंक से प्राप्त ऋण के एवज में ब्याज राशि रूपये 3,39,192/- का भी भुगतान दिनांक 31.03.2020 तक कर दिया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक से अनेकों बार संपर्क करने पर कोई संतोषप्रद जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पूर्व भुगतान की गई राशि रूपये 33,91,192/- पर नियमानुसार प्राप्त होने वाली ब्याज राशि को विवादित फ्लैट के वास्तविक मूल्य तथा रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन में होने वाले व्यय में समायोजित करने का लेख किया है। साथ ही आवेदक ने ब्रोशर अनुसार विवादित प्रकोष्ठ का निर्माण कार्य पूर्ण होने की पुष्टि सक्षम प्राधिकारी से कराकर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी 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।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक उसका रिश्तेदार है और इसलिये आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में निवेश हेतु संपर्क किया था। अनावेदक ने प्रस्तुत ब्रोशर को स्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा वह छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन अनुसार दिनांक 30.06.2022 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर लेगा। अनावेदक के अनुसार इकरारनामा में विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 2550/- प्रति वर्गफीट उल्लेखित है, जिसके अनुरूप विवादित फ्लैट का कुल मूल्य रूपये 38,91,300/- है। इसके अतिरिक्त आवेदक को इकरारनामा अनुसार अतिरिक्त शुल्कों का भी भुगतान करना है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक ने वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से विवादित विक्रय इकरारनामा में स्वयं अनुचित रीति से विक्रय मूल्य रूपये 32,84,400/- उल्लेखित कर दिया है। अनावेदक ने बताया है कि आवेदक ने विक्रय इकरारनामा की समस्त शर्तों का उल्लेख नहीं किया है तथा आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण आवेदक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) और (7) के अंतर्गत ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि आवेदक ने लोन स्वीकृत होने उपरांत भी भुगतान में विलंब किया है, जो कि इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन है। आवेदक ने आज दिनांक तक राशि रूपये 8,39,300/- का भुगतान नहीं किया है। साथ ही आवेदक ने अन्य चार्जस का भुगतान भी नहीं किया है।

अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार नौवें निर्माण चरण "Completion of tiling work" तक की राशि का भुगतान किया गया है, जबकि विवादित इकाई का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और आवेदक को उक्त चरण तक राशि रुपये 36,96,735/- का भुगतान करना था। अनावेदक ने इस संबंध में इकरारनामा की कंडिका-6 का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने फ्लैट का आधिपत्य सौंपने के संबंध में इकरारनामा की कंडिका-10 का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन व आधिपत्य प्रदाय करने की प्रक्रिया पूर्ण नहीं की जा सकी है। अनावेदक ने आवेदक से शेष राशि का भुगतान करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक को इकरारनामा अनुसार शेष राशि रुपये 8,39,300/- सह अतिरिक्त चार्जस का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध करते हुये अधिनियम अनुसार विलंबित भुगतान के संबंध में ब्याज राशि दिलाये जाने का आग्रह किया है। अनावेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने का उल्लेख करते हुये 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का विधिक आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो विवादित इकाई का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक अनावेदक के प्रोजेक्ट "गोल्डन सेन्डस" खम्हारडीह, रायपुर में चतुर्थ तल पर स्थित आवासीय फ्लैट क्रमांक-बी-402 को रुपये 2550/- प्रति वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया की दर से क्रय करने हेतु दिनांक 07.05.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा की छायाप्रति में विवादित फ्लैट का मूल्य रुपये 32,54,400/- (हस्तलिखित) दर्शित होता है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया गया है कि विवादित फ्लैट का विक्रय मूल्य रुपये 38,91,300/- है और आवेदक ने विक्रय मूल्य के संबंध में इकरारनामा में कूटरचना की है। इस संबंध में इकरारनामा के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि विक्रय प्रतिफल रुपये 2550/- प्रति वर्गफीट सुपर बिल्टअप

एरिया की दर से होना उल्लेखित है तथा इकरारनामा में सुपर बिल्टअप एरिया 1526 वर्गफीट हस्तलिखित है। उक्तानुसार गणना करने पर विक्रय मूल्य रूपये 38,91,300/- आता है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान इकरारनामा की मूल प्रति भी प्रस्तुत नहीं की है। अतः उक्त परिप्रक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि विवादित फ्लैट का विक्रय मूल्य रूपये 38,91,300/- है।

इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को भुगतान अनुसूची अनुसार विक्रय प्रतिफल का किशतों में भुगतान करना था तथा आवेदक द्वारा समय पर किशतों का भुगतान किये जाने पर अनावेदक को 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 06.11.2017 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा राशि रूपये 30,52,000/- का भुगतान दिनांक 07.09.2018 तक अनावेदक को कर दिया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा राशि रूपये 8,39,300/- सह अतिरिक्त चार्जस का भुगतान शेष है। आवेदक ने विवादित फ्लैट के निर्माण कार्य को अधूरा बताया है तथा विवादित बिल्डिंग की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक के अनुसार विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और प्रमाण स्वरूप अनावेदक ने भी फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। किन्तु उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स में निर्माण कार्य की स्थिति में भिन्नता है। आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट के निर्माण कार्य के निरीक्षण हेतु प्राधिकरण के समक्ष कमिश्नर नियुक्त करने हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है और उभय पक्षों द्वारा निर्माण कार्य के संबंध में किये गये अभिकथन परस्पर विरोधाभाषी है। प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से निर्माण कार्य के संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने वर्ष 2018 तक राशि का भुगतान किया है, जो कि इकरारनामा अनुसार निर्धारित पूर्णतः दिनांक के पश्चात् की तिथि है। अतः आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान किये जाने पश्चात् भी अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य में विलंब किया गया है। निष्कर्षतः विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा पंजीयन दस्तावेज अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30.06.2022 है। इस प्रकार प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है। चूँकि आवेदक ने स्वयं विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। अतः आवेदक

संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान पश्चात् विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
 1. अनावेदक दो माह के भीतर ब्रोशर अनुसार संपूर्ण कर्मकौशल के साथ विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदक भी दो माह के भीतर इकरारनामा अनुसार शेष राशि का भुगतान कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष