



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01058

— समक्ष —

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

श्री कमल सेठी, पिता—स्व. श्री किशन लाल,
निवासी—साई ट्रेडर्स, 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 सेन्ड्स”, खम्हारडीह, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000884

आदेश

(दिनांक—08 / 02 / 2021)

आवेदक श्री कमल सेठी, पिता—स्व. श्री किशन लाल, निवासी—साई ट्रेडर्स, प्रतापदेव, 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 सेन्ड्स” खम्हारडीह, रायपुर में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं से सहमत होकर चतुर्थ तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—बी-401, बिल्टअप एरिया—1288 वर्गफीट व सुपर बिल्टअप एरिया 1526 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 32,84,400/- में क्रय करने का सौदा कर दिनांक 07.05.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा की कंडिका-04 अनुसार आवेदक को निर्माण चरण के अनुरूप किश्तों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। साथ ही अनावेदक को 30 माह में निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक ने आगे लेख किया है कि उसने विवादित सौदे हेतु बैंक से ऋण प्राप्त किया है। तत्पश्चात् बैंक द्वारा निर्माण के अनुरूप किश्त राशि का भुगतान सीधे अनावेदक को किया गया है। किन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित

समयावधि अर्थात् दिनांक 01.12.2017 तक निर्माण पूर्ण नहीं किया गया। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अनावेदक को कुल रूपये 27,63,000/- का भुगतान कर दिया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा बैंक को ऋण पर ब्याज के रूप में दिनांक 31.03.2020 तक रूपये 4,67,294/- का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने व निर्माण कार्य अवरूद्ध होने के संबंध में अनावेदक से चर्चा करने पर, अनावेदक ने आवेदक के साथ सौदेशुदा फ्लैट क्रमांक-बी-401 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-ए-304 के विक्रय हेतु दिनांक 21.08.2018 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित करते हुये वर्ष 2018 में अक्टूबर-नवम्बर तक आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त निर्धारित तिथि पर भी फ्लैट क्रमांक-ए-304 का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया। अतः आवेदक ने अनावेदक व बैंक को भुगतान की गई राशि अर्थात् कुल रूपये 32,30,294/- पर विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने की अवधि तक ब्याज राशि दिलाये जाने तथा उक्त राशि को भुगतान हेतु शेष राशि में समायोजित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक को विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर 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 बाबत् 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, अनावेदक फर्म के डायरेक्टर का रिश्तेदार है तथा आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में निवेश करने के उद्देश्य से संपर्क किया था। अनावेदक ने बताया है कि उसके द्वारा ब्रोशर के अनुरूप ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया जा रहा है तथा छत्तीसगढ़ रेरा पंजीयन अनुसार निर्धारित कार्य पूर्णता दिनांक 30.06.2022 के पूर्व विकास कार्य पूर्ण हो जावेगा। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा की छायाप्रति कूटरचित है। आवेदक के अनुसार रूपये 2,550/- प्रति वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 38,91,300/- है, जबकि इकरारनामा में आवेदक ने रूपये 32,84,400/- अंकित कर दिया है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक द्वारा सौदे राशि के भुगतान में अत्याधिक विलंब किया है तथा इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप अनावेदक विलंबित अवधि हेतु आवेदक से ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 11,28,300/- का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया गया है। जबकि

इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्माण कार्य की प्रगति के अनुरूप आवेदक को 95 प्रतिशत राशि अर्थात् रुपये 36,96,735/- का भुगतान करना था। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि इकरारनामा के अनुसार आवेदक द्वारा शेष राशि सह अन्य शुल्कों का भुगतान करने उपरांत ही अनावेदक को विधिवत् आधिपत्य प्रदाय करना है। अनावेदक ने द्वितीय इकरारनामा के संबंध में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा आग्रह किये जाने पर ही पूर्व आबंटित प्लैट के स्थान पर ब्लॉक-ए में प्लैट क्रमांक-304 आबंटित किया था। आबंटन के समय उक्त प्लैट का निर्माण कार्य भी पूर्ण था। अनावेदक के अनुसार इकरारनामा निष्पादन पश्चात् आवेदक को पूर्व क्रय प्लैट हेतु प्राप्त ऋण राशि का संपूर्ण भुगतान कर प्लैट को मुक्त कराना था, जो आवेदक ने आज दिनांक तक नहीं किया है। आवेदक द्वारा पूर्व ऋण का भुगतान कर नवीन इकरारनामा अनुसार सौदे शुदा प्लैट हेतु ऋण प्राप्त करने में अतिरिक्त राशि लगाने की आशंका के कारण नवीन इकरारनामा को मौखिक रूप से निरस्त करने का आग्रह किया गया। इस तथ्य की पुष्टि इससे भी होती है कि आवेदक द्वारा पूर्व सौदेशुदा प्लैट को बंधक मुक्त करने हेतु बैंक के समक्ष कोई आवेदन नहीं किया गया है। आवेदक ने वर्तमान प्रकरण में भी प्लैट क्रमांक-बी-401 की पुरानी फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने निर्माण कार्य की प्रगति “Completion of tiling work” के अनुरूप 95 प्रतिशत का भुगतान करने के स्थान पर केवल 84 प्रतिशत राशि का ही भुगतान किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये आवेदक को शेष राशि सह अतिरिक्त चार्जस का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत विलंबित भुगतान हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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. उभय पक्षों के मध्य सौदेशुदा प्लैट कौन-सा है ? तथा विवादित प्लैट का विक्रय मूल्य कितना है ?
 2. क्या इकरारनामा अनुसार विवादित प्लैट का विधिक आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो विवादित इकाई का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?

3. 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 व अनावेदक के मध्य अनावेदक के प्रोजेक्ट "गोल्डन सेन्ड्स" खम्हारडीह, रायपुर में चतुर्थ तल पर स्थित आवासीय फ्लैट क्रमांक-बी-401 को क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा दिनांक 07.05.2015 को निष्पादित किया गया। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट का विक्रय प्रतिफल रूपये 2550/- प्रति वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया की दर पर निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा की छायाप्रति में विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 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 रूपये 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 रूपये 2,550/- 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। परन्तु उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि उनके मध्य पूर्व सौदेशुदा फ्लैट क्रमांक-बी-401 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-ए-304 क्रय करने हेतु दिनांक 21.08.2018 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित हुआ। द्वितीय इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में पूर्व सौदेशुदा राशि रूपये 32,84,400/- उल्लेखित हैं। साथ ही बैंक ऋण से संबंधित प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों में भी विवादित इकाई का मूल्य रूपये 32,84,400/- उल्लेखित है। अतः उक्त परिप्रक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि विवादित फ्लैट का विक्रय मूल्य रूपये 32,84,400/- है।

यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि दिनांक 07.05.2015 को फ्लैट क्रमांक-बी-401 को क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत आवेदक ने वर्ष 2016 में स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से रूपये 22,00,000/- का लोन प्राप्त किया है। ऋण संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट क्रमांक-बी-401 बैंक के पास बंधक है तथा अनावेदक ने इस संबंध में शाखा प्रबंधक, स्टेट बैंक ऑफ इंडिया को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदाय किया है। उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र की कंडिका-9 अनुसार विक्रय इकरारनामा निरस्त होने की स्थिति में अनावेदक, भुगतान की गई राशि को आवेदक के ऋण खाते में वापस करेगा। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने भी यह बताया है कि विवादित इकाई हेतु लिये गये ऋण राशि को वापस करने उपरांत ही आवेदक फ्लैट क्रमांक-बी-401 को बंधक मुक्त कराकर फ्लैट क्रमांक-ए-304 हेतु नवीन ऋण ले

सकता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि विवादित इकाई के बैंक के पास बंधक होने के बावजूद उभय पक्षों ने बैंक से सहमति प्राप्त किये बगैर, सौदेशुदा फ्लैट का परिवर्तित किये जाने हेतु द्वितीय इकरारनामा निष्पादित किया है। इस प्रकार विवादित सौदे से संबंधित सभी हितबद्ध पक्षकारों की सहमति के बिना निष्पादित द्वितीय इकरारनामा स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। निष्कर्षतः उभय पक्षों के मध्य सौदेशुदा इकाई फ्लैट क्रमांक-बी-401 है, जिसका विक्रय प्रतिफल 32,84,400/- है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रथम इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को भुगतान अनुसूची अनुसार विक्रय प्रतिफल का किश्तों में भुगतान करना था तथा आवेदक द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान किये जाने पर अनावेदक को 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 06.12.2017 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 27,63,000/- का भुगतान दिनांक 03.07.2018 तक अनावेदक को कर दिया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा राशि रूपये 5,21,400/- 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 होने में विलंब का कारण आवेदक द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया जाना है। उभय पक्षों ने विवादित बिल्डिंग की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है, किन्तु उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स में निर्माण कार्य की स्थिति में भिन्नता है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान 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 विरोधाभासी 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 पूर्णता दिनांक के पश्चात् की तिथि है। इकरारनामा में निर्धारित समयावधि तक आवेदक ने केवल राशि रूपये 23,63,000/- का ही भुगतान किया था। 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 भी उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। 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। चूंकि आवेदक ने स्वयं विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। अतः आवेदक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 32,84,400/- के भुगतान पश्चात् विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।
8. 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 रूपये 5,21,400/-का भुगतान कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे। आवेदक को इकरारनामा में उल्लेखित अतिरिक्त चार्जस का भी भुगतान करना होगा।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष