



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरणक्रमांक—M-PRO-2020-01078

—समक्ष —

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

श्री बलराम तिवारी, पिता—श्री रामकुमार तिवारी,
निवासी—पलाश 83, परशुराम चौक,
राजकिशोर नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त कर्मा माता व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, बोरियाखुर्द, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—17 / 11 / 2020)

आवेदक श्री बलराम तिवारी, पिता—श्री रामकुमार तिवारी, निवासी—पलाश 83, परशुराम चौक, राजकिशोर नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” बोरियाखुर्द, रायपुर के सेक्टर—10 में एक 3 बी.एच.के. मकान क्रमांक—सी—12/08 क्षेत्रफल 876.56 वर्गफीट को कुल रूपये 32,95,000/— में क्रय करने हेतु 10 प्रतिशत राशि रूपये 3,29,500/— का भुगतान कर दिनांक 09.06.2016 को पंजीयन किया। आवेदक ने पांच किश्तों में दिनांक 09.06.2016 से दिनांक 25.09.2017 तक कुल राशि रूपये 28,00,750/— का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को प्रथम किश्त भुगतान दिनांक 09.06.2016 से 18 माह के भीतर विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान करना था। आवेदक का कथन है कि विवादित मकान को निर्धारित समय सीमा में सौंपने के स्थान पर अनावेदक ने दिनांक 13.02.2020 को ज्ञापन जारी कर डूप्लेक्स मकान की कीमत रूपये

35,75,048/- दर्शाते हुये (जी.एस.टी. रूपये 2,10,056/- तथा जी.एस.टी. ऑन बैलेंस रूपये 11,038/- सहित) दिनांक 13.03.2020 तक भुगतान करने हेतु सूचित किया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. या जी.एस.टी. ऑन बैलेंस तथा डुप्लेक्स मकान के मद में अंतर की राशि के संबंध में किसी भी प्रकार का स्पष्टीकरण नहीं दिया गया। अनावेदक द्वारा आबंटन अनुसार शेष राशि रूपये 5,46,142/- के स्थान पर रूपये 10,40,392/- की मांग की जा रही है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण उसे किराये के मकान में रूपये 8000/- प्रति माह भुगतान करना पड़ रहा है, जिससे उसे रूपये 2,50,000/- का अतिरिक्त नुकसान वहन करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने विवादित मकान का कब्जा दिलाये जाने तथा दो वर्ष के विलंब हेतु अतिरिक्त राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक से मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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 ने विवादित प्रोजेक्ट में डुप्लेक्स मकान क्रमांक सी-12/08 को दिनांक 09.06.2016 को राशि रूपये 3,29,500/- का भुगतान कर पंजीयन कराया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने दिनांक 25.09.2017 तक कुल राशि रूपये 32,95,000/- के विरुद्ध 28,00,750/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक को सौदे की राशि 18 माह के भीतर भुगतान करनी थी तथा अनावेदक को प्रथम किश्त भुगतान दिनांक से 18 माह के भीतर आधिपत्य सौंपना था। अनावेदक ने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से आवेदक को शेष राशि रूपये 10,40,392/- का भुगतान करने हेतु सूचित किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित मकान की बुकिंग के समय दर्शाया गया मूल्य अनुमानित है, जिसका उल्लेख उसने आवेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 25.06.2016 की कंडिका-2 में भी किया है। उक्त आधार पर ही विवादित मकान का अंतिम मूल्य 35,75,048/- दर्शाते हुये जी.एस.टी. व जी. एस.टी. ऑन बैलेंस रूपये 11,038/- के भुगतान के संबंध में आवेदक को सूचित किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन पत्र 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
- 5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” सेक्टर-10 में डुप्लेक्स मकान क्रमांक-सी-12/08 को दिनांक 09.06.2016 को बुकिंग राशि रूपये 3,29,500/- का भुगतान कर बुक कराया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि बुकिंग के समय विवादित मकान का मूल्य रूपये 32,95,000/- दर्शाया गया था तथा अनावेदक ने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से आवेदक को अंतिम मूल्य रूपये 35,75,048/- होना सूचित किया है। उभय पक्षों के अनुसार आवेदक ने दिनांक 10.10.2016 से चार किशतों में दिनांक 25.09.2017 तक कुल राशि रूपये 28,00,750/- का भुगतान कर दिया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा विक्रय मूल्य में परिवर्तन करते हुये उससे अतिरिक्त राशि ली जा रही है। साथ ही आवेदक ने विवादित मकान का आधिपत्य 18 माह की निर्धारित समयावधि में जनवरी, 2018 तक प्राप्त नहीं होने का भी उल्लेख किया है।

इस संबंध में अनावेदक द्वारा जारी पत्र दिनांक 25.06.2016 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदक ने उक्त पत्र के माध्यम से आवेदक को विवादित मकान आबंटित करते हुये किशतों के भुगतान के संबंध में सूचित किया है। उपरोक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि बुकिंग के समय दर्शाया गया विक्रय मूल्य रूपये 32,95,000/- अनुमानित मूल्य है। साथ ही पत्र की कंडिका-2 अनुसार “अंतिम किशत की राशि जिसमें अनुमानित मूल्य एवं वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि सम्मिलित करते हुये (जिसमें पंजीयन राशि का समायोजन पश्चात्) देय होगा, जिसकी सूचना पृथक से दी जायेगी।” इसके अतिरिक्त पत्र की कंडिका-5 में आवेदक द्वारा नियमानुसार सर्विस टैक्स का पृथक से भुगतान किये जाने का भी उल्लेख है। अनावेदक ने उपरोक्त पत्र अनुसार ही आवेदक को दिनांक 13.02.2020 को पत्र के माध्यम से शेष राशि का भुगतान करने हेतु सूचित किया है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 21.01.2020 के माध्यम से भी अंतर की राशि का भुगतान करने के संबंध में सूचित करते हुये जी.एस.टी. का पृथक भुगतान करने हेतु आवेदक को सूचना दी है। परन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उसके द्वारा शेष राशि का भुगतान करने संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

उभय पक्षों की स्वीकारोक्ति अनुसार अनावेदक को प्रथम किशत भुगतान दिनांक से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 09.01.2018 तक विवादित

मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने स्वयं स्वीकार किया है कि उसे सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान 18 माह में करना था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक ने दिनांक 13.02.2020 को प्रेषित पत्र अनुसार शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अतः आवेदक उक्त परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष