



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01164

— समक्ष —

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

कुमारी ग्रेस टोप्पो, पिता—स्व. श्री जोहन टोप्पो,
निवासी—जी.ए.डी.एच.—24, हसदेव विहार,
तहसील—जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
द्वारा प्रोपराईटर— श्रीमती पार्वती बंजारे,
निवासी—दीप्ति विहार कॉलोनी,
हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड क्रं.—18,
जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“दीप्ति विहार कॉलोनी”, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000762

आदेश

(दिनांक—17 / 02 / 2021)

आवेदिका कुमारी ग्रेस टोप्पो, पिता—स्व. श्री जोहन टोप्पो, निवासी—जी.ए.डी.एच.—24, हसदेव विहार, तहसील—जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार कॉलोनी” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में मकान क्रमांक—डी—09, क्षेत्रफल 1034 वर्गफीट तथा बिल्टअप एरिया 1700 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 30,00,000/— में क्रय करने हेतु रुपये 5,00,000/— का भुगतान कर दिनांक 07.09.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका को विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन के समय अथवा निर्माण चरण से संबंधित भुगतान अनुसूची के अनुसार करना था। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 12 माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका द्वारा राशि रुपये 10,50,000/— के भुगतान पश्चात् अनावेदिका ने दिनांक

09.11.2015 को भूखण्ड क्रमांक-डी-09 का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया है। आवेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदिका को किये जाने उपरांत भी, अनावेदिका ने विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया। आवेदिका के अनुसार विवादित कॉलोनी का निरीक्षण करने पर उसे यह जानकारी प्राप्त हुई कि अनावेदिका ने विवादित भूखण्ड क्रमांक-डी-09 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 25.08.2018 के माध्यम से अन्य व्यक्ति श्रीमती कृष्णा बाई पटेल को विक्रय कर दिया है। तदुपरांत आवेदिका द्वारा अनावेदिका से संपर्क किये जाने पर, अनावेदिका ने भूखण्ड क्रमांक-डी-09 अन्य व्यक्ति को विक्रय करने के कारण आवेदिका के साथ भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-डी-07 का आधिपत्य दो माह के भीतर सौंपने हेतु विक्रय इकरारनामा दिनांक 10.07.2019 को निष्पादित किया। परन्तु आवेदिका द्वारा भूखण्ड क्रमांक-डी-07 के संबंध में पूछताछ किये जाने पर उसे यह जानकारी हुई कि अनावेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 02.07.2015 के माध्यम से उक्त भूखण्ड को श्री सुरेन्द्र कुमार अजगले को विक्रय कर दिया है। इसके पश्चात् आवेदिका ने अनावेदिका के विरुद्ध थाना-जांजगीर, जिला-जांजगीर-चांपा में एफ.आई.आर दर्ज कराने हेतु शिकायत प्रस्तुत की। आवेदिका ने आगे बताया है कि पुलिस द्वारा बुलाये जाने पर अनावेदिका ने आवेदिका को दिनांक 30.10.2019 तक रूपये 46,00,000/- का भुगतान करने या भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-डी-09 का आधिपत्य सौंपने हेतु इकरारनामा दिनांक 04.10.2019 निष्पादित किया; परन्तु अनावेदिका ने इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की। आवेदिका ने कथन किया है कि अनावेदिका से अनेकों बार संपर्क करने के उपरांत अनावेदिका ने डी-09 के स्थान पर भूखण्ड क्रमांक-ए-12 का सौदा कर छह माह के भीतर मकान निर्माण कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु दिनांक 17.01.2020 को पुनः इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदिका द्वारा दिनांक 17.01.2020 को विवादित भूखण्ड क्रमांक-ए-12 का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित कर दिया गया। परन्तु इकरारनामा में निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 17.07.2020 तक अनावेदिका ने विवादित मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। आवेदिका के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा अनावेदिका ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें भी उपलब्ध नहीं कराई है। अतः आवेदिका ने अनावेदिका को भूखण्ड क्रमांक-ए-12 में पूर्णतः निर्मित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने अथवा आवेदिका को राशि रूपये 46,00,000/- मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने ब्याज राशि, बैंक को भुगतान की गई राशि व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका व अनावेदिका के मध्य विवादित सौदे में अनेकों बार विक्रय इकरारनामा का निष्पादन हुआ है। अनावेदिका के अनुसार साक्ष्यों के परीक्षण व प्रतिपरीक्षण के बगैर वर्तमान शिकायत का निराकरण संभव नहीं है। अतः अनावेदिका ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के व्यवहार वाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्रांतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया गया है। अनावेदिका ने बताया है कि आवेदिका विवादित प्रोजेक्ट में निवेशक है, जिसके द्वारा प्रथम इकरारनामा दिनांक से सौदेशुदा इकाई के संबंध में अपने मत को बार-बार परिवर्तित किया जाता रहा है। साथ ही अनावेदिका ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के Force Majeure होने के कारण विवादित मकान को पूर्ण करने हेतु आदेश दिनांक से तीन माह तक अतिरिक्त समय प्रदान करने का अनुरोध किया है। अनावेदिका ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने आवेदिका को पैसों की आवश्यकता होने के कारण, आवेदिका द्वारा आग्रह किये जाने पर इकरारनामा दिनांक 07.09.2015 अंतर्गत सौदेशुदा भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को विक्रय किया है। इस तथ्य की पुष्टि द्वितीय इकरारनामा दिनांक 10.07.2019 से भी होती है। अनावेदिका ने इकरारनामा दिनांक 10.07.2019 के माध्यम से आवेदिका को अनुबंध दिनांक दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक-डी-07 की रजिस्ट्री कराने का सौदा किया था। अनावेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदिका, उक्त उल्लेखित भूखण्ड को अन्य व्यक्ति से वापस क्रय कर आवेदिका को विक्रय करने वाली थी तथा इस तथ्य की जानकारी आवेदिका को भी थी। इसके पश्चात् आवेदिका ने अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदिका के विरुद्ध थाना-जांजगीर, जिला-जांजगीर-चांपा में शिकायत प्रस्तुत की। अनावेदिका के अनुसार आवेदिका ने उस पर दबाव बनाकर अनुचित रूप से राशि रूपये 46,00,000/- वापस करने अथवा भूखण्ड क्रमांक-डी-09 का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु इकरारनामा दिनांक 04.10.2019 को निष्पादित कराया। अनावेदिका ने आगे बताया है कि बैंक ने निर्माण चरण के अनुरूप, निर्माण का निरीक्षण कर ही लोन के माध्यम से सौदे की राशि का भुगतान किया है। इससे यह स्पष्ट है कि अनावेदिका अपने वायदे अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु तत्पर रही है। इसके अतिरिक्त अनावेदिका ने इकरारनामा दिनांक 17.01.2020 के माध्यम से आवेदिका को भूखण्ड क्रमांक-ए-12 विक्रय किये जाने

का उल्लेख करते हुये छह माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपने का सौदा करना स्वीकार किया है। अनावेदिका ने दिनांक 17.01.2020 को आवेदिका के पक्ष में भूखण्ड क्रमांक-ए-12 की रजिस्ट्री भी निष्पादित की है, जिसमें पूर्व पंजीकृत इकाई-डी-09 अनावेदिका को लौटाई गई है। रजिस्ट्री अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 11,55,000/- है और शेष राशि रूपये 20,15,000/- की निर्माण लागत से मकान का निर्माण कार्य शीघ्रता से किया जा रहा है। परन्तु वैश्विक महामारी कोविड-19/Force Majeure के कारण लॉकडाउन होने की वजह से मार्च, 2020 से निर्माण कार्य रोकना पड़ा और नवम्बर, 2020 में धीमी गति से निर्माण कार्य पुनः प्रारंभ हुआ है। परन्तु निर्माण कार्य पूर्ण होने में चार माह का समय लगने की संभावना है। अनावेदिका ने Force Majeure संबंधी प्रावधान का उल्लेख करते हुये माननीय प्राधिकरण द्वारा मार्च, 2020 के बाद पूर्ण होने वाले सभी प्रोजेक्ट्स की पूर्णता अवधि का विस्तारण किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदिका ने भारत सरकार द्वारा इस संबंध में जारी नोटिफिकेशन का उल्लेख करते हुये उसे भी उपरोक्तानुसार लाभ प्रदान करने का अनुरोध किया है। अनावेदिका ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का भी 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, अनावेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका व अनावेदिका के मध्य विवादित प्रोजेक्ट "दीप्ति विहार कॉलोनी" जिला-जांजगीर-चांपा में भूखण्ड क्रय करने हेतु चार विक्रय बैनामा निष्पादित हुये हैं, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	इकरारनामा दिनांक	सौदेशुदा इकाई	निर्धारित आधिपत्य दिनांक	रिमार्क
1.	07.09.2015	डी-09	07.09.2016	भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 09.11.2015 को निष्पादित हुआ है।

2.	10.07.2019	डी-07	10.09.2019	विवादित भूखण्ड वर्ष 2015 में अन्य व्यक्ति को विक्रय किया गया।
3.	04.10.2019	डी-09	30.10.2019	इकरारनामा अनुसार आधिपत्य प्रदाय नहीं करने की स्थिति में अनावेदिका को रुपये 46 लाख वापस करने थे।
4.	17.01.2020	ए-12	17.07.2020	इकरारनामा दिनांक को आवेदिका के पक्ष में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ।

उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका को आज दिनांक तक उपरोक्त उल्लेखित किसी भी भूखण्ड पर निर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। जबकि आवेदिका ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि रुपये 30,50,000/- का भुगतान पूर्ण कर दिया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से स्पष्ट है कि उपरोक्त उल्लेखित टेबल के सरल क्रमांक-4 पर दर्शाया गया इकरारनामा सबसे पश्चात्वर्ती दिनांक को निष्पादित हुआ है। उभय पक्षों ने भी उनके मध्य हुये संव्यवहार हेतु चतुर्थ इकरारनामा पर कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की है तथा आवेदिका के नाम पर विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित हुआ है। इकरारनामा दिनांक 17.01.2020 के अनुसार "मकान एवं भूखण्ड क्रमांक-ए-12 के रजिस्ट्री के बाद पक्ष क्रमांक-02 कुमारी ग्रेस टोप्पो मकान क्रमांक-डी-09 पर किसी प्रकार की दावा आपत्ति नहीं करेंगी एवं पक्ष क्रमांक-01 मकान क्रमांक-ए-12 पर किसी प्रकार की दावा आपत्ति नहीं करेंगी।" निष्कर्षतः उभय पक्षों के मध्य हुये सौदे हेतु इकरारनामा दिनांक 17.01.2020 मान्य है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदिका ने इकरारनामा में निर्धारित समयावधि में आवेदिका को आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवादित प्रमोटर-आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित विवाद है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उभय पक्षों के मध्य दिनांक 17.01.2020 को निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को मकान क्रमांक-डी-09 के स्थान पर मकान क्रमांक-ए-12 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य छह माह के भीतर अर्थात् दिनांक 17.07.2020 तक आवेदिका को सौंपना था। इकरारनामा अनुसार भूखण्ड क्रमांक-ए-12 का क्षेत्रफल 1620 वर्गफीट तथा निर्मित मकान का बिल्टअप एरिया 1800 वर्गफीट है। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि

आवेदिका ने भूखण्ड व मकान के एवज में संपूर्ण राशि रूपये 30,00,000/- का भुगतान अनावेदिका को कर दिया है। परन्तु यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदिका ने आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। अनावेदिका के अनुसार मार्च, 2020 से कोविड-19 वैश्विक महामारी को नियंत्रित करने हेतु लॉकडाउन होने के कारण निर्माण कार्य रूका रहा तथा नवम्बर, 2020 से ही निर्माण कार्य पुनः प्रारंभ हो पाया है। अनावेदिका ने आधिपत्य सौंपने हेतु तीन माह का समय प्रदान करने का भी लेख किया है। उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा चतुर्थ इकरारनामा अनुसार सौदेशुदा मकान क्रमांक-ए-12 का निर्माण कार्य पूर्ण करने में अपरिहार्य कारणों से विलंब किया गया है। किन्तु अनावेदिका द्वारा किया गया उक्त विलंब सद्भाविक है। प्राधिकरण ने भारत सरकार के नोटिफिकेशन दिनांक 13.05.2020 के माध्यम से कोविड-19 को Force Majeure माने जाने के कारण, उपरोक्त नोटिफिकेशन के अनुरूप तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 अंतर्गत पंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की कार्य पूर्णता अवधि में भी विस्तार किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - अनावेदिका, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप मकान क्रमांक-ए-12 का निर्माण कार्य पूर्ण कर, आवेदिका को मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष