



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01290

— समक्ष —

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

श्री दयाल दास अडवानी, पिता—श्री गोविन्द राम अडवानी,  
निवासी—एस.व्ही-08, साईं विलास परिसर,  
जंजगिरी, कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

भारद्वाज प्रमोटर्स एवं बिल्डर्स,  
पार्टनर—श्री सुनील चन्द्राकर, पिता—श्री अजय चन्द्राकर,  
निवासी—श्री राम पार्क, दीनदयाल उपाध्याय नगर,  
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सतीश तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साईं विलास एक्सटेंशन”, जंजगिरी, कुम्हारी, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000282

आदेश

(दिनांक—31 / 07 / 2021)

आवेदक श्री दयाल दास अडवानी, पिता—श्री गोविन्द राम अडवानी, निवासी—एस.व्ही-08, साईं विलास परिसर, जंजगिरी कुम्हारी, जिला—दुर्ग (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 “साईं विलास” में मकान रुपये 32,72,066/- में वर्ष 2015 में क्रय किया। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक को विवादित मकान हेतु रुपये 17,22,750/- का भुगतान करना था। परन्तु अनावेदक ने आवेदक से रुपये 15,49,316/- अतिरिक्त प्राप्त किये हैं। इसी प्रकार अनावेदक ने रुपये 50,000/- विद्युत चार्ज लिया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने मीटर लगाने हेतु रुपये 8,500/- प्राप्त करने पश्चात् कोई रसीद प्रदान नहीं की है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने छत्तीसगढ़ विद्युत वितरण

कंपनी मर्यादित को मीटर संधारण शुल्क रूपये 8,500/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने तीन वर्षों के रखरखाव हेतु रूपये 40,000/-, सेल्स टैक्स रूपये 1,03,250/- तथा वैट रूपये 20,500/- का भी भुगतान प्राप्त किया है। अतः आवेदक ने सौदे हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 15,49,316/- व विद्युत कनेक्शन हेतु ली गई अतिरिक्त राशि रूपये 50,000/- वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा क्लब हाउस की सुविधा से वंचित रखने का उल्लेख करते हुये उसे सोसायटी की अंतरिम प्रबंधकारिणी समिति को सौंपने का भी आग्रह किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने क्षतिपूर्ति/वाद व्यय 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि उसके व आवेदक के मध्य दिनांक 29.01.2015 को भूखण्ड क्रमांक-08 के विरुद्ध आबंटन कम स्वीकृति पत्र सौदा मूल्य रूपये 15 लाख में निष्पादित हुआ था। आवेदक ने कोई आपत्ति के किये बिना ही भुगतान अनुसूची के अनुरूप संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री दिनांक 14.11.2014 को करने पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनांक 16.01.2016 को आवेदक को आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। अनावेदक को दिनांक 15.05.2017 को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र तथा दिनांक 03.08.2017 को विवादित भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। हाँलाकि आवेदक ने राशि रूपये 15,49,316/- व रूपये 50,000/- की मांग करते हुये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। परन्तु आवेदक द्वारा भुगतान के समय इस संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गई और आधिपत्य प्राप्ति के पांच वर्ष उपरांत वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार उसने रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व प्रचलित पद्धतियों के अनुरूप नगद तथा चेक के माध्यम से आवेदक से राशि प्राप्त की है। सौदे की राशि का आकलन अनावेदक द्वारा अन्य रहवासियों को आबंटित समान क्षेत्रफल व स्पेशिफिकेशन वाले अन्य मकानों के संबंध में निष्पादित अनुबंध से भी किया जा सकता है। अनावेदक को आवेदक के माध्यम से मकान निर्माण में किसी कमी तथा संरचनात्मक त्रुटि संबंधी कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक ने विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने की दिनांक से तीन वर्ष की अवधि तक विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी समस्त कार्य संपादित किये है। इस प्रकार अनावेदक ने अनुबंध अनुसार

रखरखाव का कार्य सफलतापूर्वक पूर्ण किया है। अनावेदक ने विद्युत चार्जस के संबंध में बताया है कि उक्त शुल्क में सी.एस.ई.बी. को भुगतान की जाने वाली राशि के अतिरिक्त संपूर्ण कार्यरत प्रणाली स्थापित करने हेतु अनावेदक द्वारा सभी सेवाओं में व्यय की गई राशि भी सम्मिलित है। अनावेदक ने कभी भी आवेदक को विद्युत कनेक्शन चार्ज के समान राशि प्राप्त करने की सहमति प्रदान नहीं की। अनावेदक ने सौदे अनुसार ही उपरोक्त राशि प्राप्त की है, जो सौदे के समय की परिस्थितियों व विद्युत मीटर संबंधी आवश्यकताओं के अनुरूप है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रूपये 32,77,066/- का भुगतान किये जाने का उल्लेख करते हुये, जो भुगतान की रसीदें प्रस्तुत की है, वह विवादित मकान के साथ-साथ आवेदक की पुत्री के नाम पर मकान नं.-09 से संबंधित है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने विवादित कॉलोनी के संबंध में अपने समस्त दायित्वों का निर्वहन किया है। आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के पांच वर्ष पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण गुण-दोष के आधार पर 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 होते हैं :-
  1. क्या आवेदक का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या अनावेदक ने विवादित सौदे हेतु आवेदक से अतिरिक्त राशि अवैधानिक रूप से प्राप्त की है ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधायें पूर्ण की गई है ?
  4. 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 अनावेदक ने आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त होने के पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने जाने पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक के उपरोक्त कथन के संबंध में आवेदक के आवेदन तथा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदक के आवेदन के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने आवेदन में अनावेदक द्वारा सौदे हेतु अधिक राशि का भुगतान प्राप्त करने के अतिरिक्त क्लब हाऊस संबंधी सुविधा अप्राप्त होने का भी उल्लेख किया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा उल्लेखित कुछ समस्यायें

विवादित मकान के आधिपत्य प्राप्ति उपरांत उत्पन्न विवादों से भी संबंधित प्रतीत होती हैं। उपरोक्त विषयों का गुण-दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक प्रतीत होता है। ऐसी परिस्थिति में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये न्यायहित में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत आवेदक का आवेदन पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में तथा इसके पश्चात् प्रकरण की सुनवाई के दौरान अन्य दस्तावेजों में भी अनावेदक द्वारा निम्नानुसार अतिरिक्त राशि प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है :- अ) ब्रोशर में उल्लेखित विवादित सौदेशुदा मूल्य रूपये 17,22,750/- के स्थान पर अनावेदक ने विवादित मकान के एवज में रूपये 32,77,066/- अर्थात् रूपये 15,49,316/- अतिरिक्त प्राप्त किये हैं। ब) अनावेदक ने मीटर संधारण हेतु मात्र रूपये 8,500/- का भुगतान सी.एस.ई.बी. को करने के बावजूद आवेदक से विद्युत चार्ज रूपये 58,500/- प्राप्त किया है। अर्थात् रूपये 50,000/- अतिरिक्त प्राप्त किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में कंडिका क्रमांक-अ के संबंध में यह उल्लेख किया है कि उसने आवेदक से भूखण्ड क्रमांक-08 हेतु मकान निर्माण अनुबंध कुल राशि रूपये 15,00,000/- में निष्पादित किया है। परन्तु आवेदक ने बिना किसी आपत्ति के राशि रूपये 32,77,066/- का भुगतान किया है। इस संबंध में अनावेदक ने यह उल्लेख किया है कि उपरोक्त उल्लेखित अनुबंध रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व प्रचलित व्यापारिक पद्धतियों के अनुरूप निष्पादित हुआ था। आवेदक ने सौदे के राशि का भुगतान चेक व नगद भुगतान कर किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि विवादित निर्मित मकान के सौदे मूल्य का आकलन विवादित प्रोजेक्ट में समान क्षेत्रफल व स्पेशिफिकेशन वाले अन्य मकानों के सौदे हेतु निष्पादित अनुबंध से भी किया जा सकता है। इसी प्रकार अनावेदक ने कंडिका क्रमांक-ब के संबंध में अपने जवाब में यह बताया है कि उक्त शुल्क में सी.एस.ई.बी. को भुगतान की जाने वाली राशि के अतिरिक्त संपूर्ण कार्यरत प्रणाली स्थापित करने हेतु अनावेदक द्वारा सभी सेवाओं में व्यय की गई राशि भी सम्मिलित है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने कंडिका क्रमांक-अ से संबंधित अपने अभिकथन के संबंध में उसके द्वारा प्रस्तुत मकान क्रमांक-75 के अनुबंध का अध्ययन किया गया, जिसमें सौदा राशि रूपये 33,00,000/- उल्लेखित है। यह भी महत्वपूर्ण है कि जनवरी, 2016 से ही आवेदक विवादित मकान में निवासरत भी है तथा आवेदक द्वारा वर्ष 2016 में ही उपरोक्त राशियों का भुगतान कर दिया गया है। अतः उक्त संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या आवेदक ने उक्त भुगतान करते समय या इसके तत्काल पश्चात् तथाकथित अतिरिक्त भुगतान से संबंधित कोई आपत्ति की थी अथवा नहीं ? साथ ही यह भी जानना महत्वपूर्ण है कि क्या आवेदक ने

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त वसूली किये जाने के संबंध में तत्समय प्रचलित विधि अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही की ? किन्तु आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। कोई भी व्यक्ति रूपये 15,00,000/- में अनुबंध निष्पादित करने उपरांत रूपये 32,77,066/- का भुगतान बिना किसी आपत्ति के कैसे कर सकता है ? ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक व अनावेदक ने आपसी सहमति से निर्माण अनुबंध में सौदेशुदा राशि से कम राशि का उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा भुगतान व आधिपत्य के पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने पश्चात् अतिरिक्त राशि का भुगतान किये जाने संबंधी अभिकथन उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- इस संबंध में आवेदक ने अनावेदक द्वारा क्लब हाऊस संबंधी सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उपरोक्त अभिकथन को अस्वीकार किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक द्वारा किया गया उपरोक्त अभिकथन मान्य किया जाना संभव नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** :- पूर्व विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित तथ्यों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष