



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01304

— समक्ष —

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

श्री लव कुमार रामटेके, पिता—स्व. श्री संत कुमार रामटेके,  
निवासी—लव हाउस, मित्र चौक, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी,  
ममता नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) .....

आवेदक

विरुद्ध

(1) लैण्डमार्क एसोसिएट्स,

(2) लैण्डमार्क एसोसिएट्स,

द्वारा—पार्टनर श्री सुभाष कुशवाहा,  
पता—स्मृति पुलिस चौकी के सामने,  
स्मृति नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) .....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री आर. एल. पाण्डेय, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“आनंद विहार फेस-2 ग्रीन टॉवर” ग्राम—पोटिया, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—06 / 07 / 2021)

आवेदक श्री लव कुमार रामटेके, पिता—स्व. श्री संत कुमार रामटेके,  
निवासी—लव हाउस, मित्र चौक, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर,  
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम,  
2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के  
विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण  
के प्रोजेक्ट के ब्लॉक—डी में प्लैट क्रमांक—601 को रुपये 14,99,000/- में क्रय  
करने हेतु दिनांक 04.12.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा  
अनुसार अनावेदकगण को दो वर्ष में अर्थात् दिनांक 24.09.2014 से 24.09.2016 तक  
विवादित प्लैट का निर्माण पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने  
अनावेदकगण को विवादित सौदे के एवज में दिनांक 16.07.2016 तक राशि रुपये  
4,01,000/- का भुगतान किया है तथा शेष राशि, बैंक से ऋण प्राप्त करने

पश्चात् दिनांक 02.03.2017 को हस्ताक्षर कराकर बैंक के माध्यम से अनावेदकगण ने प्राप्त कर ली है। अनावेदकगण ने बुकिंग के समय दिये गये ब्रोशर की कंडिका क्रमांक-5 में तीन वर्ष पश्चात् फ्लैट लौटाये जाने पर उपभोक्ता को 36 प्रतिशत लाभ की गारंटी दिये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि ब्रोशर की शर्त अनुसार अनावेदकगण, एकमुश्त पेमेंट प्राप्त होने पर मुफ्त में रजिस्ट्री कराने या उक्त राशि कम करने या 12 प्रतिशत की छूट प्रदान करने या आधिपत्य तक किराये का मकान देने या कुथरेल में 1000 वर्गफीट का भूखण्ड देने हेतु भी उत्तरदायी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक ब्रोशर की शर्त क्रमांक-1 का पालन नहीं किया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण को फ्लैट का पंजीयन कराये जाने हेतु पत्र दिनांक 15.08.2017 प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा पंजीयन की कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने उसे पंजीयन कराये जाने के संबंध में दिनांक 13.06.2020 व 14.09.2020 को सूचना पत्र प्रेषित किया है। उक्त सूचना पत्रों की कंडिका-2 में अनावेदकगण द्वारा यह लेख किया है कि विवादित फ्लैट की तयशुदा राशि निर्धारित समयावधि में प्राप्त हो चुकी है और केवल रजिस्ट्री की कार्यवाही शेष है। आवेदक ने उक्त सूचना पत्र के जवाब दिनांक 10.07.2020 में ब्रोशर की शर्त के अनुरूप राशि वापस करने का लेख किया है, जिसका पालन अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार दिनांक 09.11.2020 को विवादित फ्लैट का निरीक्षण करने पर उसे यह ज्ञात हुआ कि फ्लैट में दूसरा ताला लगा हुआ है और आवेदक का समान बाहर फँसा हुआ है। आवेदक ने इसकी सूचना संबंधित पुलिस थाना पद्मानाभपुर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को भी दी है। आवेदक ने फ्लैट के निर्माण को भी गुणवत्ताविहीन बताया है। आवेदक ने योग्य इंजीनियर के माध्यम से विवादित फ्लैट का मूल्यांकन कराकर अतिरिक्त राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित शर्त के अनुरूप भुगतान की गई राशि 36 प्रतिशत लाभ के साथ दिलाये जाने व बुकिंग दिनांक से ब्याज राशि दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने बैंक को जमा की गई राशि की भरपाई अनावेदकगण से कराये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने निर्धारित समयावधि में विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया था और आवेदक को फ्लैट का

भौतिक आधिपत्य भी सौंप दिया था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्लैट में उद्घाटन संबंधी पूजा भी कराई गई है और प्लैट पर ताला लगाया गया। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया जाना स्वीकार किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा शर्तों का पालन नहीं किये जाने के कारण आवेदक कोई लाभ प्राप्त करने का हकदार नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को नोटिस दिनांक 15.08.2017 के जवाब में इकरारनामा की शर्तों का पालन करने हुये रजिस्ट्री की कार्यवाही करने हेतु सूचित किया गया। परन्तु आवेदक द्वारा संपर्क नहीं किये जाने के कारण फोन पर सूचना दिये जाने के उपरांत भी आवेदक रजिस्ट्री कार्यालय में उपस्थित नहीं हुआ। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक उन्हें परेशान करने की मंशा से प्लैट का पंजीयन अपने नाम पर कराने की कार्यवाही नहीं कर रहा है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने ब्रोशर की शर्तों को पूरा नहीं किया है और ब्रोशर अनुसार राशि वापसी हेतु उनके मध्य अन्य इकरारनामा भी निष्पादित किया जाना था, जो आवेदक द्वारा नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक के किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने 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, अनावेदकगण के जवाब, समस्त 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 प्लैट के निर्माण में विलंब हुआ है ? साथ ही विवादित प्लैट का विधिक आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
  2. क्या अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन किया गया है ?
  3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने विक्रय इकरारनामा दिनांक 04.12.2014 के माध्यम से अनावेदक के प्रोजेक्ट "आनंद विहार ग्रीन टॉवर" पोटिया, जिला-दुर्ग में ब्लॉक-डी में स्थित प्लैट क्रमांक-601 को रूपये 14,99,000/- में क्रय करने का सौदा किया। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है। साथ ही उभय पक्षों के अभिकथनों से यह स्पष्ट है कि आवेदक को विवादित प्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त है। परन्तु यह अविवादित तथ्य है कि आज दिनांक तक आवेदक के नाम पर विवादित प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है।

इस संबंध में इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा की कंडिका-40 व 41 अनुसार आवेदक द्वारा निर्धारित पेमेंट शेड्यूल के अनुरूप भुगतान किये जाने पर अनावेदक को इकरारनामा दिनांक से दो वर्ष के भीतर विधिक आधिपत्य सौंपना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक को अंतिम भुगतान प्राप्त होने पश्चात् आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही करनी थी।

आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया। जबकि आवेदक ने दिनांक 02.03.2017 तक संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में ब्रोशर में उल्लेखित शर्त का उल्लेख करते हुये एकमुश्त भुगतान प्राप्त होने पर अनावेदकगण द्वारा मुफ्त में रजिस्ट्री कराये जाने या उक्त राशि को विक्रय मूल्य से कम करने या कुथरेल में 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड प्रदाय करने संबंधी लाभ प्रदान करने हेतु उत्तरदायी बताया है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदकगण को विधिक नोटिस प्रेषित करने का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने निश्चित समयावधि में फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को रजिस्ट्री कराकर फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने अनेकों बार सूचित किया है और इस हेतु विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु आवेदक द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने पश्चात् रजिस्ट्री की कार्यवाही नहीं करते हुये अनावेदकगण को परेशान किया जा रहा है।

इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने फ्लैट के पंजीयन हेतु दिनांक 15.08.2017 को अनावेदकगण को विधिक नोटिस प्रेषित किया है। उक्त नोटिस के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने रुपये 4,00,000/- का किश्तों में भुगतान करने पश्चात् बैंक ऋण के माध्यम से दिनांक 03.03.2017 को शेष राशि रुपये 10,98,000/- का भुगतान किया है। नोटिस में यह भी उल्लेखित है कि विवादित फ्लैट का प्लास्टर स्तर तक कार्य पूर्ण हो चुका है। परन्तु उक्त नोटिस के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा भी आवेदक को दिनांक 13.06.2020 व दिनांक 14.09.2020 को फ्लैट के पंजीयन हेतु विधिक सूचना पत्र प्रेषित किया है। अनावेदकगण द्वारा प्रेषित नोटिस में यह उल्लेखित है कि “..... आपके द्वारा आज तक उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई गई है, जबकि मेरे पक्षकार द्वारा आपके द्वारा बुकिंग किये गये फ्लैट डी-601 को एक वर्ष से अधिक समय के पूर्व ही पूर्ण कराया जा चुका है, जिसके बावजूद भी आपके द्वारा उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई जा रही है...”। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रेषित उक्त नोटिस के जवाब दिनांक 10.07.2020 में फ्लैट में कमियों का उल्लेख करते हुये ब्रोशर की शर्त अनुसार एकमुश्त भुगतान प्राप्त होने के कारण मुफ्त में रजिस्ट्री कराये जाने या उक्त राशि को विक्रय मूल्य से कम करने या कुथरेल में 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड प्रदाय करने संबंधी

लाभ प्रदान करने का लेख किया है। साथ ही आवेदक ने ब्रोशर की शर्त अनुसार तीन वर्ष पश्चात् यदि कोई फ्लैट वापस करना चाहता है, तो 36 प्रतिशत एप्रिसियेशन के साथ प्रतिफल लौटाये जाने का लेख किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार निर्धारित आधिपत्य अवधि अर्थात् दो वर्ष के भीतर विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि विवादित फ्लैट अगस्त, 2017 में पूर्ण नहीं था। परन्तु अपने उक्त कथन को पूर्णतः प्रमाणित करने हेतु आवेदक द्वारा कोई सारवान व निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में विवादित फ्लैट की पूर्णता अवधि के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है।

साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह उल्लेख किया है कि उनके द्वारा आवेदक से लगातार पंजीयन कराने हेतु आग्रह किया गया है। अनावेदकगण का उक्त अभिकथन अनावेदकगण द्वारा आवेदक को प्रेषित सूचना पत्रों से भी प्रमाणित होता है। जबकि आवेदक के अभिकथनों व प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि आवेदक, वर्तमान में पंजीयन कराने हेतु इच्छुक नहीं है और ब्रोशर अनुसार लाभ प्राप्त करना चाहता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि विवादित फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत पंजीयन में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र व प्रस्तुत दस्तावेजों में अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित निम्नानुसार दो कंडिकाओं/शर्तों का उल्लेख किया गया है :-

1. ब्रोशर की शर्त क्रमांक-1 अनुसार एकमुश्त भुगतान प्राप्त होने के कारण मुफ्त में रजिस्ट्री कराये जाने या उक्त राशि को विक्रय मूल्य से कम करने या आधिपत्य तक किराये का मकान दिया जाना या कुथरेल में 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड प्रदाय करने संबंधी लाभ प्रदान करना।
2. ब्रोशर की कंडिका-5 अनुसार तीन वर्ष पश्चात् यदि कोई फ्लैट वापस करना चाहता है, तो 36 प्रतिशत एप्रिसियेशन के साथ प्रतिफल लौटाया जाना।

इस संबंध में ब्रोशर का अवलोकन व अध्ययन करने से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने अपने ब्रोशर में उपरोक्त उल्लेखित कंडिकाओं का उल्लेख किया है। परन्तु उपरोक्तानुसार कंडिका क्रमांक-1 का लाभ प्राप्त करने हेतु एकमुश्त पेमेंट करना अर्थात् विक्रय प्रतिफल की राशि का एकमुश्त भुगतान करना अनिवार्य आवश्यकता है। जबकि आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में दिनांक 04.12.2014 से 03.03.2017 तक राशि का भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है। निष्कर्षतः आवेदक द्वारा उक्त शर्त अनुसार अनिवार्य अर्हता को पूरा नहीं किया गया

है। इसी प्रकार ब्रोशर में कंडिका-5 में यह उल्लेखित है कि “हम अपने उपभोक्ता को तीन वर्षों के उपरांत 36 प्रतिशत एप्रिसियेशन (लाभ) की गारंटी देते हैं। यदि आपने 9.99 लाख का फ्लैट बुक कराया है, तो हमारे फ्लैट की कीमत यदि 13.36 लाख नहीं हुई, तो अपना फ्लैट लौटाकर 13.36 लाख प्राप्त कर सकते हैं। (केवल डी और सी ब्लॉक पर लागू)” अर्थात् उपरोक्त लाभ प्राप्त करने हेतु पात्रता का मुख्य आधार तीन वर्ष पश्चात् विवादित फ्लैट के विक्रयशुदा मूल्य में लगभग 35 प्रतिशत का एप्रिसियेशन नहीं होना है। परन्तु आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि विवादित फ्लैट के दिसम्बर, 2014 में विक्रयशुदा मूल्य रुपये 14,99,000/- के तीन वर्ष पश्चात् दिसम्बर, 2017 में मूल्य में ब्रोशर की शर्त अनुरूप एप्रिसियेशन नहीं हुआ था। उक्त परिप्रेक्ष्य में यदि अनावेदकगण द्वारा आवेदक की मांग अनुसार 36 प्रतिशत एप्रिसियेशन के साथ विक्रय प्रतिफल की राशि लौटाई नहीं जा रही है, तो इसे ब्रोशर का उल्लंघन नहीं माना जा सकता।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के पंजीयन में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है और अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रजिस्ट्री हेतु तैयार होने का उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त के संबंध में आवेदक अन्य कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने विवादित फ्लैट के निर्माण को गुणवत्ताविहीन बताया है। परन्तु अपने इस कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक, कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष