



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01307

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मणीधारी रिन्यूएबल सिनर्जी एण्ड पावर प्रा.लि.,

मैनेजिंग डायरेक्टर—श्री नरेन्द्र कुमार पारख,

निवासी—डी क्वाड 1—ए, सूर्या अपार्टमेंट के सामने,

पंचशील नगर, सिविल लाईन्स, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

(1) श्रीमती दमयन्ती बाई पिथालिया, पति—स्व. श्री किशोर चन्द्र पिथालिया,

(2) श्री जयेश पिथालिया, पिता—स्व. श्री किशोर चन्द्र पिथालिया,

(3) श्री भूपेश पिथालिया, पिता—स्व. श्री किशोर चन्द्र पिथालिया,

(4) श्रीमती सुधा गोहील, पिता—स्व. श्री किशोर चन्द्र पिथालिया,

(5) श्री कैलाश चन्द्र पिथालिया, पिता—स्व. श्री नारायण भाई पिथालिया,

निवासी—पिथालिया कॉम्प्लेक्स,

के.के. रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

(1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पिथालिया प्लाजा”, फाफाडीह, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA260618000325

आदेश

(दिनांक—12 / 10 / 2021)

आवेदक मणीधारी रिन्यूएबल सिनर्जी एण्ड पावर प्रा.लि., मैनेजिंग डायरेक्टर—श्री नरेन्द्र कुमार पारख, निवासी—डी क्वाड 1—ए, सूर्या अपार्टमेंट के सामने, पंचशील नगर, सिविल लाईन्स, जिला—रायपुर (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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पिथालिया प्लाजा” फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.), जिसका कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 01.07.2019 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया जा चुका है, में 14 दुकानें जिनका क्रमांक—103, 104, 301, 306, 307, 308, 309, 310—बी, 311—ए, 311—बी, 312, 313, 314 व 315 है, को कुल रूपये 3,65,17,220 /— में क्रय करने हेतु रूपये

10,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 27.02.2020 को स्व. श्री किशोर चंद पिथालिया, अनावेदक क्रमांक-5 तथा उनके मुख्याार श्री भरत पिथालिया के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने सौदे के अनुरूप दिनांक 03.03.2020 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 3,65,17,220/- का भुगतान कर दिया। किन्तु इसके उपरांत भी अनावेदकगण ने आवेदक के पक्ष में सौदेशुदा दुकानों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा लगातार टालमटोल किये जाने उपरांत दिनांक 27.08.2020 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से विधिक सूचना प्रेषित करते हुये रूपये 72,85,000/- की अवैध मांग की गई। जबकि अनुबंध अनुसार आवेदक को किसी अतिरिक्त राशि का भुगतान नहीं करना है। अनावेदकगण द्वारा उक्त राशि की मांग विद्युत लोड चार्ज, रखरखाव शुल्क, सिंकिंग फण्ड चार्ज तथा विकास शुल्क आदि का उल्लेख करते हुये मांग की गई है, जो सौदे की शर्तों के विपरीत है। आवेदक ने उपरोक्त का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विधिक सूचना का जवाब सितम्बर, 2020 में प्रेषित कर दिया है। इसके पश्चात् माह अक्टूबर-नवम्बर में श्री किशोर पिथालिया का निधन हो गया। अतः आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रूपये 72,85,000/- की अवैध मांग को निरस्त करने का आग्रह करत हुये अनावेदकगण को सौदेशुदा दुकानों/ऑफिसों का आवेदक के पक्ष में पंजीयन निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने तथा ब्याज व किराये की नुकसानी दिलाये जाने का 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा दुर्भावनापूर्वक दस्तावेजों की कूटरचना कर अतिरिक्त राशि के भुगतान से बचने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में 14 दुकानों को कुल रूपये 3,65,17,220/- में क्रय करने का प्रस्ताव दिया, जिसकी स्वीकृति उपरांत अनुबंध का निष्पादन किया गया। अनावेदकगण ने आवेदक को यह विशिष्ट रूप से स्पष्ट कर दिया था कि उक्त 14 दुकानों हेतु आवेदक को विद्युत लोड शुल्क- रूपये 15,000/- प्रति किलोवाट, रखरखाव शुल्क रूपये 2,50,000/- (छोटी दुकान हेतु) व रूपये 5,00,000/- (बड़ी दुकान हेतु) एवं सिंकिंग फण्ड रूपये 15,000/- प्रति दुकान का भुगतान पृथक से करना होगा। अनावेदकगण ने उक्त तथ्यों के अतिरिक्त विवादित व्यवसायिक परिसर में दुकानों के विक्रय हेतु निष्पादित होने वाले इकरारनामा हेतु तैयार प्रारूप में करार करने हेतु आवेदक से आग्रह किया गया, जिस पर आवेदक ने

बाद में अनुबंध निष्पादित करने का आश्वासन दिया। परन्तु आवेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त करार का निष्पादन नहीं किया गया। आवेदक ने वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा दिनांक 27.02.2020 में कूटरचना कर पैरा नं.-4 में उपरोक्त उल्लेखित चार्जस संबंधी उल्लेख में छेड़छाड़ की है। आवेदक द्वारा सौदेशुदा दुकानों हेतु उपरोक्त उल्लेखित मदों में रूपये 72,85,000/- का भुगतान शेष है, जिसके भुगतान हेतु अनावेदकगण द्वारा अनेकों बार निवेदन किया जा चुका है। परन्तु इसके उपरांत भी आवेदक ने उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण उक्त राशि प्राप्त होने उपरांत रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन करने हेतु तैयार है। परन्तु आवेदक द्वारा जान-बूझकर परेशान करने के उद्देश्य से निराधार शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को सव्यय अस्वीकार किये जाने 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, 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 अनावेदकगण द्वारा अनुचित रूप से आवेदक से सौदे की राशि से अतिरिक्त राशि की मांग की गई है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत व अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "पिथालिया प्लाजा" में 14 दुकानें - क्रमांक-103, 104, 301, 306, 307, 308, 309, 310-बी, 311-ए, 311-बी, 312, 313, 314 व 315 को रूपये 3,65,17,220/- में क्रय करने हेतु दिनांक 27.02.2020 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ है। प्रकरण में प्रस्तुत उक्त इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण की ओर से स्व. श्री किशोर चंद्र पिथालिया, श्री कैलाश चंद्र पिथालिया तथा मुख्यारआम श्री भरत पिथालिया द्वारा इकरारनामा निष्पादित किया गया है। इकरारनामा अनुसार क्रयशुदा दुकानों का विवरण निम्नानुसार है:-

स.क्र.	दुकान क्रमांक	तल	कॉरपेट एरिया
1.	103, 104,	प्रथम तल	556 वर्गफीट प्रति दुकान
2.	301,	तृतीय तल	548 वर्गफीट
3.	306,	तृतीय तल	491 वर्गफीट
4.	307,	तृतीय तल	491 वर्गफीट

5.	308,	तृतीय तल	491 वर्गफीट
6.	309,	तृतीय तल	491 वर्गफीट
7.	310-बी,	तृतीय तल	247 वर्गफीट
8.	311-ए,	तृतीय तल	238 वर्गफीट
9.	311-बी,	तृतीय तल	241 वर्गफीट
10.	312,	तृतीय तल	491 वर्गफीट
11.	313,	तृतीय तल	491 वर्गफीट
12.	314	तृतीय तल	491 वर्गफीट
13.	315	तृतीय तल	491 वर्गफीट

यह भी प्रमाणित तथ्य है कि इकरारनामा में उल्लेखित विक्रय मूल्य रूपये 3,65,17,220/- का भुगतान आवेदक द्वारा वर्ष 2020 में किया जा चुका है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उसके पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करने के स्थान पर रूपये 72,85,000/- की अवैध मांग विद्युत लोड चार्जस, रखरखाव चार्जस, सिंकिंग फण्ड चार्जस, विकास शुल्क आदि हेतु बताकर की जा रही है, जो सौदे की शर्तों के विपरीत है। अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में यह उल्लेख किया गया है कि उन्होंने सौदे के समय ही आवेदक को विभिन्न चार्जस के बारे में बता दिया था, जो निम्नानुसार है :- विद्युत लोड चार्जस-रूपये 15,000/- प्रति किलोवाट, रखरखाव शुल्क रूपये 2,50,000/- (छोटी दुकान हेतु) व रूपये 5,00,000/- (बड़ी दुकान हेतु) एवं सिंकिंग फण्ड चार्जस रूपये 15,000/- प्रति दुकान। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने उक्त के अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं जो व्यवसायिक परिसर में दुकान क्रय करने हेतु होने वाले अनुबंध प्रारूप में हैं, में करार निष्पादित करने आवेदक से आग्रह किया था। परन्तु आवेदक द्वारा आश्वासन देने उपरांत उक्त करार का निष्पादन नहीं किया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा के पैरा क्रमांक-4 में छेड़छाड़ करने का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त कंडिका में विभिन्न देय चार्जस पृथक से वर्णित थे। किन्तु आवेदक द्वारा दुर्भावनापूर्वक इकरारनामा में कूटरचना की गई है। आवेदक ने उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर इकरारनामा की मूल प्रति प्रस्तुत की थी, जिसके अवलोकन से पैरा क्रमांक-4 में सफेदा लगाया जाना दर्शित होता है। आवेदक ने पैरा क्रमांक-4 के संबंध में फारेन्सिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि पैरा क्रमांक-4 में अनावेदकगण के कथनानुसार चार्जस से संबंधित कोई उल्लेख नहीं था व अनावेदकगण द्वारा स्वयं इकरारनामा में सफेदा लगाया गया। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि आवेदक ने फारेन्सिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत की है, परन्तु आवेदक

द्वारा उक्त के संबंध में अन्य आवश्यक अनिवार्य साक्ष्य प्रस्तुत करने संबंधी कार्यवाही नहीं की गई है। ऐसी परिस्थिति में निश्चयात्मक साक्ष्य के अभाव में इकरारनामा के अंतिम पैरा में वर्णित तथ्यों के संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है।

हाँलाकि आवेदक द्वारा अनावेदकगण की मांग को अवैध बताया गया है। परन्तु अनावेदकगण ने विवादित व्यवसायिक परिसर में अन्य 7 क्रेताओं के साथ निष्पादित इकरारनामा की छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की है। उक्त इकरारनामों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि सभी इकरारनामों में सिंकिंग फण्ड की राशि रूपये 15,000/-, विद्युत लोड चार्जस रूपये 15,000/- प्रति किलोवाट तथा 10 वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क रूपये 2,50,000/- व रूपये 5,00,000/- (दुकानों के क्षेत्रफल के आधार पर) उल्लेखित है। अनावेदकगण ने भी अपने जवाब में प्रति दुकान उपरोक्तानुसार ही विभिन्न चार्जस का उल्लेख किया है। अर्थात् अनावेदकगण द्वारा आवेदक से जिन शुल्कों के रूप में अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है, अनावेदकगण द्वारा उक्त शुल्कों हेतु अन्य क्रेताओं से भी राशि प्राप्त की गई है। यह सामान्य सिद्धांत है कि किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में प्रमोटर द्वारा विद्युत चार्जस, रखरखाव शुल्क व सिंकिंग फण्ड की राशि विक्रय मूल्य के अतिरिक्त ली जाती है। प्रमोटर द्वारा सिंकिंग फण्ड व रखरखाव शुल्क के मद में प्राप्त राशि को प्रोजेक्ट के आकास्मिक समस्याओं के निराकरण व रखरखाव के कार्य हेतु उपयोग करने उपरांत शेष राशि को भविष्य में प्रोजेक्ट की रहवासी सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरित करते समय हस्तांतरित किया जाता है। रहवासी समिति द्वारा उक्त प्राप्त राशि से ही रखरखाव का कार्य प्रारंभ किया जाता है तथा परिसर में आकास्मिक समस्याओं का निराकरण किया जाता है। रहवासी समिति निर्धारित अवधि हेतु विभिन्न क्रेताओं द्वारा एकमुश्त जमा किये गये रखरखाव शुल्क से संबंधित अवधि समाप्त होने उपरांत रखरखाव के कार्य हेतु विभिन्न आबंटितियों से मासिक/वार्षिक रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रखरखाव का कार्य करती है। अर्थात् किसी भी प्रमोटर को यह अधिकार नहीं है कि वह किसी इकाई का विक्रय करते समय यह करार निष्पादित करें कि उक्त इकाई के संबंध में कोई रखरखाव शुल्क देय नहीं होगा। यदि किसी प्रमोटर द्वारा ऐसा किया जाता है, तो वह भविष्य में गठित होने वाली रहवासी सहकारी समिति के दायित्वों के विपरीत होगा तथा समिति के कार्यों को बाधित करेगा। वर्तमान प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा केवल सिंकिंग फण्ड, रखरखाव व विद्युत लोड हेतु ही राशि की मांग की जा रही है। आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रतीत हो कि अनावेदकगण द्वारा अन्य क्रेताओं की तुलना में उससे उपरोक्त मदों हेतु अधिक राशि की मांग की जा रही है। इस प्रकार

आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदकगण द्वारा उससे उपरोक्त उल्लेखित मदों में की गई मांग अवैध है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदकगण द्वारा उससे उपरोक्त उल्लेखित मदों में की गई मांग अवैध है। अनावेदकगण, आवेदक द्वारा सिंकिंग फण्ड, रखरखाव व विद्युत लोड हेतु राशि रूपये 72,85,000/- का भुगतान करने उपरांत रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु तैयार है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है।
7. 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