



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01363

— समक्ष —

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

श्री गौतम दास चतुर्वेदी, पिता—स्व. श्री मंगल दास,  
निवासी—49/583, पं.दीनदयाल आवास, शिव मंदिर के पास  
कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) .....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—भागीदार श्री अतुल जैन, पिता—श्री रेखचंद जी जैन,  
पता—113, प्रथम तल, ऋषभ कॉम्प्लेक्स,  
एम.जी.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) .....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—अनुग्रह रेसीडेन्सी, गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270718000638

आदेश

(दिनांक—16/08/2021)

आवेदक श्री गौतम दास चतुर्वेदी, पिता—स्व. श्री मंगल दास, निवासी—49/583, पं.दीनदयाल आवास, शिव मंदिर के पास कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) 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 “अनुग्रह रेसीडेन्सी” गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—“आई—706” को रुपये 19,39,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 17.10.2017 को बुकिंग राशि रुपये 51,000/- का भुगतान किया था। आवेदक ने रुपये 14,54,250/- का भुगतान दिनांक 01.03.2018 तक अनावेदक को किया है, परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है। अतः आवेदक ने आधिपत्य में हो रहे विलंब हेतु बुकिंग के समय बताई गई शर्त (जो इकरारनामा में भी उल्लेखित है)

के अनुसार रूपये 12,930/- प्रति माह की दर से राशि दिलाये जाने का 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 व 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 आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट क्रय करने हेतु दिनांक 14.12.2017 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। अनावेदक को प्रोजेक्ट प्रारंभ होने की दिनांक मार्च, 2017 से 36 माह के भीतर अर्थात् मार्च, 2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। इसके अतिरिक्त इकरारनामा अनुसार अनावेदक को उसके नियंत्रण से परे परिस्थितियाँ उत्पन्न होने के कारण हुए विलंब हेतु आधिपत्य अवधि में 06 माह की अतिरिक्त अवधि भी प्राप्त है। परंतु इकरारनामा में टंकन त्रुटिवश मार्च, 2017 अंकित हो गया है। इकरारनामा निष्पादन के समय विवादित बिल्डिंग में ब्रिक वर्क का कार्य हो चुका था, जिसका उल्लेख इकरारनामा में भी है। आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुए वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा फिनिशिंग कार्य प्रारंभ होने की सूचना सह मांग पत्र दिनांक 14.09.2020 प्राप्त होने उपरांत भुगतान हेतु शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने से बचने के लिए वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अनुबंध अनुसार मार्च, 2020 से 06 माह की अतिरिक्त अवधि पश्चात् विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है और प्रोजेक्ट परिसर में कई रहवासी विवादित ब्लॉक में भी निवासरत है। अनावेदक ने आवेदक से रूपये 14,54,250/- का भुगतान प्राप्त होने का उल्लेख करते हुए आवेदक को अनेकों बार शेष राशि रूपये 7,57,197/- का भुगतान करने हेतु अनुरोध किया है। परंतु उक्त राशि का भुगतान सितम्बर 2020 से लंबित होने के बावजूद भी आवेदक ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक, आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि का मय ब्याज भुगतान किये जाने उपरांत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन कर आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण लॉकडाउन घोषित होने की वजह से अनावेदक को मार्च, 2020 में अपना कार्यालय और समस्त प्रोजेक्ट संबंधी कार्य बंद करने हेतु विवश होना पड़ा। इसके कारण सितम्बर, 2020 में ही कार्य पुनः प्रारंभ हो सका है, जिससे आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया भी विपरीत रूप से प्रभावित हुई है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अनावेदक ने आवेदक को अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप शेष राशि रूपये 7,57,197/- का मय ब्याज भुगतान करने

हेतु निर्देशित करने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी 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 तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अनुग्रह रेसीडेन्सी" गोंदवारा, गुढ़िवारी, रायपुर में सातवीं मंजिल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-"आई-706" को कुल रूपये 19,39,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.12.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने उक्त सौदे के एवज में रूपये 14,54,250/- का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को मार्च, 2017 में फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक निर्माण कार्य भी पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसे प्रोजेक्ट प्रारंभ होने की दिनांक मार्च, 2017 से 36 माह के भीतर अर्थात् मार्च, 2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने उसके नियंत्रण से परे परिस्थितियाँ उत्पन्न होने के कारण हुए विलंब हेतु आधिपत्य अवधि में 06 माह की अतिरिक्त अवधि प्राप्त होने का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार इकरारनामा में टंकन त्रुटिवश मार्च, 2017 अंकित हो गया है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजाइंडर में अनावेदक के उपरोक्त कथन को गलत बताया है। इस प्रकार यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि विवादित फ्लैट हेतु हुए सौदे अनुसार निर्धारित पूर्णता दिनांक क्या थी ? इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा की कंडिका-7 में यह उल्लेखित है कि " The first party shall give possession of the fully completed flat in the manners as provided, to the second party in 36 months form the date of Launching/start of this Project. The first party shall take grace period of 6 months in giving possession of flat to the second party, if prevented by any circumstance beyond his control. The date of agreement being 14<sup>th</sup> December 2017, the tentative date for handing over possession will be March 2017. The sale deed will be registered before handing over the possession of flat to the purchaser(Second party).The grace period of six

month will be taken by the builder only after giving notice to the purchaser(Second party)." साथ ही इकरारनामा की कंडिका-3 में यह उल्लेखित है कि आवेदक को विवादित ब्लॉक के तत्समय/इकरारनामा निष्पादन दिनांक तक निर्माण स्तर अर्थात् ब्रिक वर्क तक भुगतान हेतु देय राशि रुपये 11,71,300/- का भुगतान आवेदक/क्रेता को इकरारनामा निष्पादन से 15 दिवस के भीतर करना था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि इकरारनामा में आधिपत्य हेतु निर्धारित अवधि मार्च, 2017 उल्लेखित है। जबकि आवेदक ने दिसम्बर 2017 में इकरारनामा निष्पादित किया है और सौदे हेतु बुकिंग राशि का भुगतान अक्टूबर 2017 में किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि इकरारनामा में निर्माण का वर्तमान स्तर ब्रिक वर्क दर्शाया गया है। ऐसी परिस्थिति में आधिपत्य की दिनांक इकरारनामा निष्पादन से पूर्व की दिनांक कैसे हो सकती है ? अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अनावेदक का यह कथन उचित प्रतीत होता है कि उसे मार्च, 2017 से 36 माह के भीतर अर्थात् मार्च, 2020 तक आधिपत्य सौंपना था, जिसमें इकरारनामा अनुसार 6 माह की अतिरिक्त अवधि भी प्राप्त है।

इकरारनामा की कंडिका-4 में आंतरिक प्लास्टर के निर्माण स्तर पर रुपये 96,950/- का भुगतान किये जाने का उल्लेख है। साथ ही इकरारनामा के साथ संलग्न भुगतान अनुसूची में निम्नानुसार राशि का भुगतान उल्लेखित है :-

Time Period	Percentage	To be paid
At the time of booking	15%	2,90,850/-
Plinth	10%	1,93,900/-
On start of First Floor Slab	5%	96,950/-
On start of Second Floor Slab	5%	96,950/
On start of Third Floor Slab	5%	96,950/
On start of Forth Floor Slab	5%	96,950/
On start of Fifth Floor Slab	5%	96,950/
On start of Sixth Floor Slab	5%	96,950/
On start of Seventh Floor Slab	5%	96,950/
On start of Eight Floor Slab	5%	96,950/
On Start of Brick Work	5%	96,950/
On Start of Internal Plaster	5%	96,950/
On Start of External plaster	5%	96,950/
On Start of Flooring	5%	96,950/
On Finishing Work of Flat	10%	1,93,900/-
On Possession	5%	96,950/-

अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा सितम्बर, 2020 में फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है। परंतु आवेदक द्वारा केवल राशि रुपये

14,54,250/- का भुगतान किये जाने और अन्य शुल्कों (पार्किंग, रखरखाव, सिंकिंग फण्ड, विद्युत चार्जस, सोसायटी पंजीयन, क्लब हाउस तथा जी.एस.टी.) सहित रुपये 7,57,197/- का भुगतान शेष होने के कारण आधिपत्य नहीं सौपा जा सका है। अनावेदक ने इस संबंध में आवेदक को दिनांक 15.09.2020 को तथा दिनांक 14.09.2020 को मांग पत्र भी प्रेषित किया है। किंतु आवेदक ने अनावेदक के उक्त अभिकथन का अनुचित बताते हुए प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि अनावेदक ने आई - ब्लॉक में मार्च 2021 में लिफ्ट की स्थापना की है। परंतु आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण है आवेदक ने वर्ष 2018 के उपरांत अनावेदक को किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। हॉलाकि अनावेदक ने रुपये 7,57,197/- का भुगतान शेष होने का उल्लेख किया है। परंतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित बेसिक प्राइज अनुसार रुपये 4,84,750/- ही भुगतान हेतु शेष है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने के कारण भुगतान में विलंब हुआ है। आवेदक ने इस संबंध में भी स्पष्ट उल्लेख नहीं किया है कि अनावेदक द्वारा सितम्बर 2020 में विवादित फ्लैट के आधिपत्य हेतु तैयार होने की सूचना सहित अंतिम मांग पत्र प्रेषित करने उपरांत भी आवेदक ने शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई कार्यवाही क्यों नहीं की है ? आवेदक ने उक्त संबंध में भी कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य व रजिस्ट्री में विलंब हुआ है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान के आधिपत्य में विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी हैं। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं 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