



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01367

— समक्ष —

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

श्री रितेश कुमार अग्रवाल, पिता—श्री नटवर लाल अग्रवाल,
निवासी—वार्ड क्रमांक—5, श्री दुर्गा मंदिर, बाराद्वार,
तहसील—शक्ति, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,
द्वारा भागीदार—श्री हरमीत सिंह होरा,
निवासी—देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) कविता संधु, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री आदित्य झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डॉलफिन प्रीमियम प्लाजा”, दलदलसिवनी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA180918000764

आदेश

(दिनांक—17/08/2021)

आवेदक श्री रितेश कुमार अग्रवाल, पिता—श्री नटवर लाल अग्रवाल, निवासी—वार्ड क्रमांक—5, श्री दुर्गा मंदिर, बाराद्वार, तहसील—शक्ति, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा दलदल सिवनी, सड्डू, रायपुर में आवासीय बहुमंजिला प्रोजेक्ट “डॉलफिन प्रीमियम प्लाजा रेसीडेंसी” का निर्माण किया जा रहा था। आवेदक ने अनावेदक के उपरोक्त उल्लेखित प्रोजेक्ट में 3 बी.एच.के. प्लैट क्रमांक—302 को कुल रुपये 41,75,250/- में क्रय करने हेतु दिनांक 13.01.2014 को अनुबंध निष्पादित किया है। आवेदक ने अनावेदक को राशि रुपये 12,52,575/- का भुगतान दिनांक 13.01.2014 को चेक के माध्यम से किया है तथा सौदे अनुसार शेष राशि का भुगतान पंजीयन के समय कब्जा प्रदाय करने पर किया जाना था। परंतु

अनावेदक ने अनुबंधित अवधि 36 माह में ना तो निर्माण कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन संबंधी कार्यवाही की है और ना तो फ्लैट का निर्माण पूर्ण करने संबंधी कोई लिखित सूचना दी है। आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने केवल शीघ्र कब्जा प्रदान करने का केवल आश्वासन दिया है। इससे व्यवधित होकर आवेदक ने अनावेदक को दिनांक 29.05.2018 को विधिक नोटिस प्रेषित कर भुगतान किया गया बयाना मय ब्याज वापस करने की मांग की थी। परंतु अनावेदक के जवाब में निर्माण पूरा होना का उल्लेख करते हुए आवेदक के पास पंजीयन हेतु पैसा नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में उल्लेखित उक्त कथन असत्य है। आवेदक ने आगे बताया है कि उसने वर्तमान वाद विषय पर अनावेदक के विरुद्ध जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष वर्ष 2018 में शिकायत प्रस्तुत की थी। आवेदक ने दिनांक 05.01.2021 को उक्त शिकायत वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने कुटिलतापूर्वक आवेदक से राशि प्राप्त कर माननीय फोरम के समक्ष बिना प्रमाण के झूठा जवाब दावा प्रस्तुत किया था। आवेदक ने वर्तमान में अन्य स्थान पर मकान/फ्लैट की व्यवस्था कर ली है, जिससे के कारण वह अब वर्तमान फ्लैट क्रय नहीं कर सकता है। अतः आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को व्यावसायिक कदाचरण बताते हुए भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए यह लेख किया है कि अनावेदक ने आवेदक के साथ विवादित फ्लैट को कुल राशि रुपये 41,75,250/- में विक्रय करने हेतु दिनांक 13.01.2014 को अनुबंध निष्पादित किया था। आवेदक ने विवादित सौदे के एवज में केवल रुपये 12,52,575/- का भुगतान दिनांक 13.01.2014 को किया है। इकरारनामा अनुसार 36 माह के उपरांत रजिस्ट्री बैनामा के पूर्व आवेदक को शेष राशि रुपये 29,22,665/- एवं क्लब मेंबरशिप, विद्युत कनेक्शन, पार्किंग, सोसायटी पंजीयन हेतु रुपये 2,05,000/- का भुगतान करना था। अनावेदक द्वारा अनेकों बार आग्रह करने के बावजूद भी आवेदक ने पंजीयन निष्पादित कराने हेतु कोई कार्यवाही नहीं करते हुए दुर्भावनापूर्ण तरीके से अनावेदक को दिनांक 29.05.2018 को मनगढ़ंत आधारों पर विधिक सूचना प्रेषित की थी। अनावेदक ने उक्त सूचना के जवाब में प्रोजेक्ट के पूर्ण होने का उल्लेख करते हुए बकाया राशि जमा कर

पंजीयन निष्पादित कराने का अनुरोध किया है। परंतु आवेदक ने इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं करते हुए अनावेदक के विरुद्ध माननीय उपभोक्ता फोरम, रायपुर में परिवाद प्रस्तुत कर दिया। उक्त प्रकरण में विचाराण की लगभग समस्त कार्यवाहियाँ पूर्ण हो जाने पश्चात् आवेदक ने प्रकरण वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष निराधार शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने किसी प्रकार का व्यावसायिक कदाचरण व सेवा में कमी नहीं की है। विवादित परिसर में अन्य रहवासी विगत तीन वर्षों से निवासरत है। चूँकि अनावेदक ने स्वयं व्यय राशि से विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है और आवेदक पैसों की कमी का बहाना देकर शेष का राशि का भुगतान करने हेतु समय चाहता है। अतः अनावेदक ने शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन मय ब्याज निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट की वास्तविक स्थिति की स्थल जाँच कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर कमिश्नर नियुक्त कर स्थल जाँच रिपोर्ट के माध्यम से वर्तमान स्थिति की जानकारी प्राप्त की गई।
5. 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 ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में 3 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-302 को कुल राशि रुपये 41,75,250/- में क्रय करने हेतु दिनांक 13.01.2014 को अनुबंध निष्पादित किया था तथा सौदे के एवज में उक्त दिनांक को ही रुपये 12,52,575/- का भुगतान किया था। आवेदक के अनुसार उसे शेष राशि का भुगतान बैनामा पंजीयन कर कब्जा प्रदान करने के समय करना था तथा अनावेदक को 36 माह के भीतर सौदेशुदा फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, जो अनावेदक ने नहीं सौंपा है। परंतु अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा अर्थभाव के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने की वजह से फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने के बावजूद भी पंजीयन व आधिपत्य की कार्यवाही लंबित है।

विवादित सौदे के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत अनुबंध दिनांक 13.01.2014 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। बैनामा में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि “.....शेष बचत राशि 36 माह के उपरांत बैनामा पंजीयन के समय नगद व बैंक फाइनंस कराकर अदा किया जायेगा।” इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि आवेदक को पंजीयन शुल्क, सर्विस टैक्स आदि स्वयं वहन करना है तथा क्लब मेम्बरशिप, विद्युत कनेक्शन, पार्किंग, सोसायटी गठन हेतु रुपये 2,05,000/- का पृथक से भुगतान करना है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक ने अनावेदक को उपरोक्तानुसार अनुबंधित अवधि में कार्यवाही नहीं करने हेतु दिनांक 29.05.2018 को विधिक नोटिस प्रेषित किया था। इसके जवाब दिनांक 12.06.2018 में अनावेदक ने यह लेख किया है कि “ वह बिना किसी विलंब के बकाया राशि के अदायगी कर विक्रय बैनामा का पंजीयन अपने पक्ष में करा लेवे अन्यथा।” इसके उपरांत आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, जिला रायपुर में वर्ष 2018 में परिवाद प्रस्तुत किया था, जिसे आवेदक ने वर्ष 2021 में वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक के आवेदन पर नियुक्त कमिशनर की रिपोर्ट की अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है तथा विवादित फ्लैट में पेंटिंग कार्य, प्लम्बिंग फिक्चर्स की स्थापना तथा टॉयलेट में कुछ स्थानों पर पुट्टी का कार्य अपूर्ण है। इस प्रकार विवादित फ्लैट में फिनिशिंग संबंधी कुछ कार्य ही शेष है तथा शेष सभी कार्य पूर्ण हैं। जबकि आवेदक ने सौदे अनुसार केवल रुपये 12,52,575/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने वर्ष 2018 में प्रेषित जवाब में आवेदक को शेष राशि का भुगतान कर पंजीयन कराने का लेख किया है। हॉलाकि आवेदक ने अनावेदक के जवाब को गलत बताया है। परंतु आवेदक ने इसके उपरांत भी राशि भुगतान कर पंजीयन निष्पादित करने की कोई कार्यवाही क्यों नहीं की ? इस संबंध में आवेदक ने कोई सारवान् साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा निर्माण चरण के अनुरूप सौदे की राशि का किशतों में भुगतान प्राप्त किया जाता है। परंतु अनावेदक ने विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध केवल लगभग 30 प्रतिशत राशि प्राप्त होने उपरांत भी निर्माण कार्य किया है। ऐसी परिस्थिति में केवल अनावेदक को ही आधिपत्य/रजिस्ट्री में हुए विलंब हेतु उत्तरदायी नहीं माना जा सकता है और सौदेशुदा इकाई के पंजीयन में विलंब के लिए आवेदक भी उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के पंजीयन में हुए विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। अतः उभय पक्ष कोई ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार नहीं है। चूँकि आवेदक ने अन्यत्र मकान क्रय करने का उल्लेख करते हुए सौदेशुदा राशि वापस किये जाने की मांग की है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016

सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्रावधानों के अनुरूप आवेदक भुगतान की गई राशि में से निरस्तीकरण शुल्क रुपये 50,000/- की कटौती पश्चात् शेष राशि रुपये 12,02,575/- प्राप्त करने का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 12,02,575/- वापस करना सुनिश्चित करे। उक्त राशि की वापसी पश्चात् अनावेदक विवादित फ्लैट को अन्य क्रेता को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष