



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01369

— समक्ष —

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

सुश्री अनुपमा कौल, पिता—श्री व्ही.के. कौल,
निवासी—पुरोहित बाड़ा, बुढ़ापारा, रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री नरेन्द्र प्रभुदास (एच.यू.एफ.)
कर्ता—श्री नरेन्द्र हरचंदानी,
निवासी—जी-12, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स एम. आहूजा प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा, पिता—श्री प्रहलाद आहूजा,
निवासी—साईं कुंज, काली माता मंदिर रोड,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री ओ.पी. निर्मलकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन ग्लोरी”, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220618000283

आदेश

(दिनांक—14 / 07 / 2021)

सुश्री अनुपमा कौल, पिता—श्री व्ही.के. कौल, निवासी— पुरोहित बाड़ा, बुढ़ापारा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित बहुमंजिला भवन का स्वामी है और अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भवन निर्माण कार्य किया जाता है। आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ग्रीन ग्लोरी” खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक-डी-602, बिल्टअप एरिया 1064 वर्गफीट को रूपये 1588/- प्रति वर्गफीट की दर से क्रय करने हेतु दिनांक 24.12.2011 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित

किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 2.5 वर्ष में विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य कर आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका ने सौदे अनुसार प्रतिफल की संपूर्ण राशि एवं विद्युत व्यवस्था, रखरखाव एवं पार्किंग अन्य राशि मिलाकर कुल राशि रूपये 19,00,000/- अनावेदकगण को भुगतान कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा के शर्तों के अधीन निर्धारित समयावधि में विवादित क्रयशुदा फ्लैट का पूर्णरूप से निर्माण कर आज दिनांक तक आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा अनेकों बार वायदा करने के उपरांत भी विवादित फ्लैट का पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा दिनांक 09.01.2021 को सूचना पत्र प्रेषित कर विवादित फ्लैट बुकिंग की निरस्त करने असत्य एवं भ्रामक कथन किया गया है। उक्त नोटिस दिनांक से आज दिनांक तक निरंतर वाद कारण बना हुआ है। अतः आवेदिका ने क्रयशुदा फ्लैट शर्तों के अनुरूप पूर्ण विकसित कर पंजीकृत विक्रय विलेख को निष्पादित कराने तथा विवादित फ्लैट का पूर्ण रूप से निर्मित कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनुरोध किया है। आवेदिका ने आधिपत्य दिलाया जाना संभव नहीं होने की स्थिति में भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उनके व आवेदिका के मध्य विवादित फ्लैट को कुल राशि रूपये 19,39,458/- में क्रय करने हेतु दिनांक 24.12.2011 को इकरारनामा निष्पादित हुआ। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान होने पर इकरारनामा निष्पादन से 2.5 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 23.05.2014 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। अनुबंध की कंडिका-10 अनुसार किसी किश्त अथवा स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान नहीं किये जाने पर इकरारनामा बिना कोई सूचना प्रेषित किये स्वयं निरस्त माना जावेगा और कंडिका-11 अनुसार इकरारनामा निरस्त होने की स्थिति में अनावेदकगण को विवादित फ्लैट को अन्य क्रेता को विक्रय कर भुगतान की गई राशि की 50 प्रतिशत राशि आवेदिका को वापस करनी थी। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि उन्होंने इकरारनामा अनुसार फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आवेदिका से शेष राशि

के भुगतान व रजिस्ट्री हेतु संपर्क किया। आवेदिका द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण उन्होंने पत्र दिनांक 14.07.2015 व 15.06.2017 के माध्यम से भी आवेदिका को सूचित किया। आवेदिका द्वारा केवल रूपये 16,90,000/- का भुगतान किया गया और राशि रूपये 2,49,458/- का भुगतान शेष है। विभिन्न माध्यमों से संपर्क करने के बावजूद भी आवेदिका द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 09.01.2021 के माध्यम से आवेदिका को बुकिंग निरस्त होने की सूचना देते हुये इकरारनामा अनुसार राशि रूपये 8,45,000/- वापस करने हेतु सूचित किया। अनावेदकगण ने अपने जवाब में बताया है कि विवादित प्लैट जून, 2014 में आधिपत्य प्रदान करने हेतु तैयार था। परन्तु आवेदिका द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने के 7 वर्ष पश्चात् भी आधिपत्य नहीं सौंपा जा सका है। अनावेदकगण के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट वर्ष 2014 में पूर्ण हो चुका है और बिल्डिंग में स्थित विभिन्न प्लैट के रहवासियों द्वारा आधिपत्य प्राप्त कर निवास किया जा रहा है। आवेदिका ने बुकिंग निरस्त किये जाने पश्चात् वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण के अनुसार संपत्ति के मूल्य में वृद्धि होने तथा आवेदिका द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसने अनावेदकगण को प्रताड़ित करने के उद्देश्य से सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण द्वारा विवादित इकरारनामा निरस्त होने पश्चात् अन्य क्रेता से विवादित प्लैट के विक्रय हेतु इकरारनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के सारहीन आवेदन को अस्वीकार किये जाने का उल्लेख करते हुये क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, कॉस्ट अधिरोपित किये 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. विवादित प्लैट के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित प्लैट डी-602 को क्रय करने हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 24.12.2011 को इकरारनामा निष्पादित हुआ था। यह इकरारनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण को

प्रथम किश्त के भुगतान से 2.5 वर्ष के भीतर फ्लैट का निर्माण पूर्ण करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि आवेदिका द्वारा अग्रिम राशि के रूप में अनावेदकगण को राशि रुपये 13,40,000/- का भुगतान किया जा चुका है। यदि इकरारनामा निष्पादन दिनांक को प्रथम भुगतान दिनांक मानते हुये निर्धारित समयावधि की गणना की जाये, तो अनावेदकगण को दिनांक 24.05.2014 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य आज दिनांक तक अप्राप्त है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने संपूर्ण राशि रुपये 19,00,000/- का भुगतान करने का कथन किया गया है। परन्तु उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवेदिका ने कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार विवादित फ्लैट का कुल मूल्य रुपये 19,39,458/- हैं और उनके द्वारा जून, 2014 तक फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर दिया गया था। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदिका द्वारा रुपये 16,90,000/- का ही भुगतान किया गया है और राशि रुपये 2,49,458/- का भुगतान शेष होने के कारण फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने आवेदिका को रजिस्ट्री के निष्पादन हेतु सूचित करने का लेख करते हुये आवेदिका को प्रेषित पत्र दिनांक 14.07.2015 व 15.06.2017 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त पत्रों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उपरोक्त दोनों पत्रों में आवेदिका को पत्र प्राप्त होने की अभिस्वीकृति नहीं है। अनावेदकगण ने इस संबंध में अन्य कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि बुकिंग निरस्त किये जाने संबंधी अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रेषित पत्र दिनांक 09.01.2021 में तामिली की पुष्टि है। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदकगण द्वारा दिनांक 14.07.2015 व 15.06.2017 को प्रेषित पत्र आवेदिका को प्राप्त हुये अथवा नहीं ? यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन के पूर्व लगभग रुपये 13,40,000/- का अग्रिम भुगतान कर दिया था। अनावेदकगण ने स्वयं स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा रुपये 16,90,000/- का भुगतान किया है। यह विचारणीय प्रश्न है कि सौदे की राशि की लगभग 87 प्रतिशत राशि का भुगतान करने उपरांत क्यों आवेदिका द्वारा रुपये 2,49,458/- का भुगतान कर रजिस्ट्री निष्पादन करने में रुचि नहीं दर्शाई जायेगी? इतनी बड़ी राशि के भुगतान उपरांत कोई भी क्रेता रजिस्ट्री में विलंब नहीं करना चाहेगा। परन्तु आवेदिका ने भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि उसके द्वारा लगातार संपर्क करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। साथ ही अनावेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल

रहे हैं कि उनके द्वारा आवेदिका को रजिस्ट्री व भुगतान हेतु अनेकों बार संपर्क करने के बावजूद भी आवेदिका द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। इस संबंध में आवेदिका द्वारा भी केवल दिनांक 09.01.2021 को बुकिंग निरस्तीकरण हेतु प्रेषित पत्र प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है।

इसी प्रकार अनावेदकगण ने जून, 2014 में विवादित फ्लैट का पूर्ण होने का उल्लेख किया है; परन्तु अनावेदकगण द्वारा विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य वर्ष 2014 में पूर्ण होने के संबंध में कोई तर्कपूर्ण व निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में विवादित फ्लैट की पूर्णता तिथि के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि उभय पक्ष आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य व निर्माण में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-10 व 11 अनुसार किशतों का भुगतान नहीं किये जाने अथवा रजिस्ट्री हेतु स्टाम्प ड्यूटी व अन्य चार्जस का भुगतान आवेदिका द्वारा नहीं किये जाने पर बिना किसी पूर्व सूचना के इकरारनामा समाप्त हो जावेगा और अनावेदकगण भुगतान की गई राशि की 50 प्रतिशत की कटौती कर शेष 50 प्रतिशत राशि, विवादित फ्लैट को 30 माह पश्चात् विक्रय कर वापस लौटायेगा। किन्तु आवेदिका द्वारा 87 प्रतिशत सौदे राशि के भुगतान उपरांत अनावेदकगण द्वारा एकपक्षीय सूचना देकर इकरारनामा को निरस्त किया जाना न्यायहित में कदापि उचित नहीं है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अन्य क्रेता के साथ इकरारनामा निष्पादित हो जाने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने इस संबंध में कोई इकरारनामा प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण ने बुकिंग निरस्तीकरण की सूचना दिनांक 09.01.2021 को प्रेषित की है, जो आवेदिका को दिनांक 13.01.2021 को प्राप्त हुई है। इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा 5 मार्च, 2021 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2011 में अनुबंध करने उपरांत इतनी लंबी अवधि तक आवेदिका से राशि रूपये 16,90,000/- प्राप्त होने के बावजूद भी रजिस्ट्री व शेष राशि की मांग के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई और आवेदिका को निरस्तीकरण की सूचना प्रेषित करने के लगभग दो माह के भीतर अन्य व्यक्ति के साथ विवादित फ्लैट का सौदा कर लिया गया। अनावेदकगण का उक्त कृत्य सर्वथा अनुचित है। अतः आवेदिका, विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान कर विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित फ्लैट का पंजीयन आवेदिका के नाम पर करना सुनिश्चित करे। आवेदिका भी दो माह के भीतर सौदे की शेष राशि रूपये 2,49,458/— का भुगतान करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदिका द्वारा वहन किया जावेगा।

सही/—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष