



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01430

—समक्ष —

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

श्री शंकर लाल खण्डेलवाल, पिता—स्व. श्री लख्मीचंद खण्डेलवाल,
निवासी—सी—172, टैगोर नगर,
स्टेट बैंक कॉलोनी के पास, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त कर्मा माता व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, बोरियाखुर्द, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—11/08/2021)

आवेदक श्री शंकर लाल खण्डेलवाल, पिता—स्व. श्री लख्मीचंद खण्डेलवाल, निवासी—सी—172, टैगोर नगर, स्टेट बैंक कॉलोनी के पास, रायपुर (छ.ग.) के 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 “कमल विहार” के सेक्टर—10 में डुप्लेक्स मकान क्रय करने हेतु दिनांक 07.06.2016 को आवेदन प्रस्तुत किया था। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से कुल राशि रुपये 32,01,000/- में 876.56 वर्गफीट के मकान क्रमांक—सी—12/03 का आबंटन किया गया। अनावेदक ने उक्त पत्र में भुगतान अनुसूची अनुसार निर्धारित दिनांक के पूर्व ही दिनांक 09.10.2017 तक रुपये 27,20,850/- का भुगतान कर दिया था। परंतु आवेदक द्वारा 80 प्रतिशत राशि का भुगतान करने के बावजूद भी

अनावेदक ने समय पर निर्माण नहीं किया। अनावेदक ने मांग पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से बिना किसी स्पष्टीकरण के मकान के मूल्य में रुपये 3,45,041/- की वृद्धि करते हुये शेष राशि के भुगतान हेतु सूचित किया। इसके पश्चात् आवेदक ने शेष राशि रुपये 10,40,708/- का भुगतान दिनांक 03.03.2020 को किया। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक के साथ विवादित मकान का संयुक्त निरीक्षण करने पर उसे यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक ने जल आपूर्ति व्यवस्था, बाथरूम फिक्सचर्स तथा सेनेटरी फिटिंग्स नहीं लगाये है। साथ ही अनावेदक ने बिना आवेदक की सहमति के ही विवादित मकान के नक्शे को परिवर्तित करते हुये पोर्च को 3.70 मीटर के स्थान पर 2.8 मीटर का कर दिया है। इस प्रकार पोर्च के माप में 3 फीट से अधिक की कमी के कारण पोर्च में कार पार्किंग करना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने मनमनाने ढंग से भूखण्ड का क्षेत्रफल भी 876.56 वर्गफीट के स्थान पर 823.78 वर्गफीट कर दिया है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने विक्रय मूल्य में लगभग 10.78 प्रतिशत की वृद्धि की है। आवेदक द्वारा लगातार आवेदन करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा उपरोक्त के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने बुकिंग निरस्त कर पत्र दिनांक 15.06.2020, 17.07.2020 व 21.10.2020 के माध्यम से राशि वापस करने का आग्रह किया है। परंतु अनावेदक ने आज दिनांक तक रुपये 37,64,558/- के विरुद्ध रुपये 34,41,458/- ही वापस किया है और रुपये 3,20,100/- शेष है। अनावेदक ने उक्त राशि की मांग किये जाने पर पत्र दिनांक 15.03.2021 के माध्यम से उक्त राशि के निरस्तीकरण शुल्क के रूप में कटौती किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को अनुचित बताते हुए राशि रुपये 3,20,100/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने शेष भुगतान की गई राशि रुपये 34,51,450/- पर वापसी दिनांक तक ब्याज दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति/वाद व्यय 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 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 हुये लेख किया है कि अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट कमल विहार में डुप्लेक्स मकान क्रय करने हेतु दिनांक 07.06.2016 को आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर-10 में मकान क्रमांक-सी-12/03 क्षेत्रफल 876.56 वर्गफीट जिसके भूखण्ड का क्षेत्रफल 823.78 वर्गफीट है, को रुपये

32,01,000/- में आबंटित करने सूचित किया था, जिसमें से आवेदक ने दिनांक 09.10.2017 तक राशि रुपये 27,20,850/- का भुगतान किया था। अनावेदक ने आबंटन पत्र में यह उल्लेख किया था कि—“अंतिम किश्त की राशि जिसमें अनुमानित मूल्य एवं वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि को सम्मिलित करते हुए (जिसमें पंजीयन का समायोजन पश्चात्) देय होगी, जिसकी सूचना पृथक से दी जावेगी।” इस प्रकार आबंटन पत्र में उल्लेखित मूल्य अनुमानित मूल्य था। अनावेदक ने अपने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से अंतिम मूल्य रुपये 35,46,041/- के बारे में आवेदक को सूचित करते हुए मांग पत्र भी प्रेषित किया था। अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ विवादित मकान का संयुक्त निरीक्षण कर, निरीक्षण के समय यह बताया गया था कि चोरी की आशंका होने के कारण विवादित मकान में फिटिंग्स स्थापित नहीं की गई है। अनावेदक ने बुकिंग के समय उपलब्ध कराये गये नक्शे में कोई परिवर्तन नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा भूखण्ड के क्षेत्रफल में किया गया परिवर्तन छ.ग. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप है। अनावेदक ने आगे बताया है कि विवादित मकान के मूल्य में वृद्धि जी.एस.टी. लगाये जाने के कारण हुई है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा बुकिंग निरस्त किये जाने के कारण नियमानुसार रुपये 3,20,100/- की कटौती कर शेष राशि वापस कर दी है। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित सौदे के संबंध में कोई भी अनुचित कार्य नहीं किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक को विक्रयशुदा विवादित भूखण्ड सड़क के अंत में स्थित होने के कारण अनावेदक ने वाहनों की टर्निंग/मोड में सहजता के उद्देश्य से रोड को चौड़ा करने का निर्णय लिया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अनावेदक ने आवेदक के सारहीन 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदक विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” सेक्टर-10 में डुप्लेक्स मकान क्रमांक-सी-12/03 को दिनांक 07.06.2016 को बुक कराया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि बुकिंग के समय विवादित मकान का मूल्य रुपये 32,95,000/- दर्शाया गया था तथा अनावेदक ने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से आवेदक को अंतिम मूल्य रुपये 35,46,041/- होना सूचित किया है।

उभय पक्षों के अनुसार आवेदक ने दिनांक 09.10.2017 तक कुल राशि रुपये 27,20,850/- का भुगतान कर दिया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा विक्रय मूल्य में परिवर्तन करते हुये अंतिम मूल्य रुपये 35,46,041/- होना सूचित कर अतिरिक्त राशि की मांग की जाने पर आवेदक ने दिनांक 03.03.2020 को रुपये 10,40,708/- का भुगतान कर दिया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा बुकिंग निरस्त किये जाने पर अनावेदक ने भुगतान की गई राशि रुपये 37,64,558/- में से रुपये 3,20,100/- की कटौती कर शेष राशि रुपये 34,41,458/- वापस कर दी है। परन्तु आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि विवादित मकान के संयुक्त निरीक्षण के समय अनावेदक द्वारा विभिन्न फिटिंग्स नहीं लगाये जाने तथा आवेदक को सूचित किये बगैर विवादित मकान में पोर्च के आकार व भूखण्ड के क्षेत्रफल को परिवर्तित करने/कम करने के कारण उसने सौदा निरस्त किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में उक्त के संबंध में यह बताया है कि उसके द्वारा चोरी की आशंका को दृष्टिगत रखते हुए फिटिंग्स की स्थापना आधिपत्य के समय की जाती है। अनावेदक ने पोर्च के माप में परिवर्तन संबंधी आवेदक के अभिकथन को अस्वीकार करते हुए यह भी उल्लेख किया है कि विवादित भूखण्ड सड़क के अंत में स्थित होने के कारण अनावेदक ने वाहनों की टर्निंग/मोड़ में सहजता के उद्देश्य से रोड को चौड़ा करने का निर्णय लिया है, जो छ.ग. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से व मनमाने ढंग से लगभग रुपये 10.78 प्रतिशत की मूल्य वृद्धि करने का भी उल्लेख किया है, जिसे अनावेदक ने अस्वीकार करते हुए मूल्य वृद्धि को नियमानुसार बताया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि विवादित मकान के आबंटन पत्र में उल्लेखित मूल्य अनुमानित है तथा भवन की कीमत पर नियमानुसार सर्विस टैक्स पृथक से देय था। अनावेदक ने अपने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से आवेदक निम्नानुसार अंतिम मूल्य निर्धारित कर सूचित किया है :-

1.	डुप्लेक्स की वास्तविक मूल्य	रु0 35,45,041/-
2.	जी.एस.टी.	रु0 2,04,064/-
3.	जी.एस.टी. आन बैलेंस	रु0 11,453/-
कुल योग		रु0 37,61,558/-

अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने सौदे अनुसार तथा नियमों के अनुरूप ही मूल्य में वृद्धि की है, जो उचित प्रतीत

होती है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा मकान के नक्शे को परिवर्तित कर पोर्च के माप को 3 फीट से अधिक कम किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान् साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के आभाव में आवेदक का उक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के भूखण्ड का क्षेत्रफल 876.56 वर्गफीट के स्थान पर 823.78 वर्गफीट किये जाने का उल्लेख किया है, जिसे अनावेदक ने भी स्वीकार किया है। इस प्रकार यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने भूखण्ड के क्षेत्रफल में केवल 52.78 वर्गफीट की कमी है। अर्थात् अनावेदक ने $(35,46,041 / 876.56 =)$ रुपये 4045.40/- प्रति वर्गफीट अंतिम मूल्य के अनुसार $(52.78 \times 4045.40 =)$ रुपये 2,13,516/- के विक्रय मूल्य के क्षेत्रफल को कम किया है। किंतु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने अपने अंतिम मांग पत्र में क्षेत्रफल 823.78 वर्गफीट, डुप्लेक्स के लिए ही अंतिम मूल्य का निर्धारण किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने क्षेत्रफल में हुए परिवर्तन अनुसार मूल्य निर्धारण किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत हो जाता है कि आवेदक ने विवादित सौदा निरस्त कर दिया है। हॉलाकि आवेदक ने सौदा निरस्तीकरण पश्चात् अनावेदक द्वारा निरस्तीकरण शुल्क के रूप में की गई कटौती को अनुचित व एकपक्षीय बताया है। परंतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा निरस्तीकरण किये जाने के कारण सौदें व नियमों के अनुसार ही निरस्तीकरण की शुल्क की कटौती कर आवेदक को राशि वापस की है। चूँकि आवेदक द्वारा भवन आबंटन संबंधी शर्तों से सहमत होकर ही विवादित सौदा किया गया था। अतः आवेदक सौदा निरस्त करने पश्चात् प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

6. 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