



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01743

— समक्ष —

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

श्रीमती बेला रानी बोस पति—श्री एस.सी. बासु,
निवासी—सोम गली, सेन्ट्रल स्कूल के पीछे,
कसीमपारा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री राजेश सरकार (मेसर्स सरकार कन्स्ट्रक्शन)
निवासी—टिकरापारा, दुर्गा भवन,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वैशाली वेलेन्सिया”, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA020818000654

आदेश

(दिनांक—16/09/2022)

आवेदिका श्रीमती बेला रानी बोस पति—श्री एस.सी. बासु, निवासी—सोम गली, सेन्ट्रल स्कूल के पीछे, कसीमपारा, जिला—बिलासपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वैशाली वेलेन्सिया” जिला—बिलासपुर (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक-105 को क्रय करने हेतु रजिस्ट्रेशन शुल्क सहित संपूर्ण राशि रुपये 65,16,000/- का भुगतान डी.डी. क्रमांक-661845 दिनांक 22.10.2018 को करते हुये अनावेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को दिसम्बर, 2019 तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु आवेदिका ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में 50 प्रतिशत फ्लैट्स का आधिपत्य दूसरों को प्रदान करने के बावजूद भी आवेदिका के फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा बहानेबाजी करते हुये आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है और आवेदिका द्वारा मांग किये जाने पर भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की जा रही है। अतः आवेदिका ने अनावेदक पर कोई भरोसा नहीं

होने का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-105 को रूपये 65,16,000/- का भुगतान दिनांक 23.10.2018 को कर, बुक कराया था। इस संबंध में उनके मध्य इकरारनामा भी निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को फरवरी, 2022 तक फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करना था। किन्तु दिसम्बर, 2019 से कोविड-19 वैश्विक महामारी के फैलाव तथा मार्च, 2020 से लॉकडाउन लगाये जाने के कारण छ.ग. रेरा द्वारा प्रदत्त रियायत अंतर्गत अनावेदक को दिसम्बर, 2022 तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य हेतु तैयार होने के कारण पंजीयन कराने हेतु आवेदिका को सूचना देने का लेख किया है। अनावेदक ने लिखित पत्र के माध्यम से भी दिनांक 03.06.2022 को रजिस्ट्री कराकर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को सूचना दिये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसके द्वारा प्रेषित सूचना दिनांक 03.06.2022 के जवाब दिनांक 07.06.2022 में आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदे को निरस्त कर भुगतान की गई राशि वापस चाही है। उक्त पत्र के जवाब में अनावेदक ने आवेदिका को यह सूचित किया है कि आवेदिका पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण कर सौदेशुदा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर सकती है या इकरारनामा की शर्तों के अधीन सौदा निरस्त करवा सकती है। इसके उपरांत भी आवेदिका ने अनावेदक को राशि वापस करने हेतु विधिक नोटिस प्रेषित करते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन सौदे के संबंध में उसके द्वारा कोई कमी नहीं किये जाने का लेख करते हुये प्रश्नाधीन फ्लैट को फरवरी, 2022 से ही आधिपत्य हेतु तैयार होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को 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। आवेदिका 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 प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये 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 अनावेदक ने अपने प्रोजेक्ट "वैशाली वेलेंसिया" में 3बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-105 के एवज में आवेदिका से पंजीयन शुल्क सहित संपूर्ण प्रतिफल रूपये 65,16,000/- प्राप्त कर दिनांक 23.10.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा लगभग 50 प्रतिशत क्रेताओं को प्रोजेक्ट में फ्लैट्स का आधिपत्य सौंपने के बावजूद भी आवेदिका को आज दिनांक तक सौदेशुदा फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा बार-बार झूठे बहाने बनाकर आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने का भी उल्लेख अपनी शिकायत में किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये प्रश्नाधीन फ्लैट का फरवरी, 2022 तक आधिपत्य सौंपने का उल्लेख इकरारनामा में होने का लेख किया है। अनावेदक ने कोविड-19 वैश्विक महामारी व लॉकडाउन का उल्लेख करते हुये छ.ग. रेरा द्वारा दिसम्बर, 2022 तक आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में रियायत दिये जाने का भी लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य हेतु निर्धारित अवधि में तैयार होने व आवेदिका को उक्त संबंध में पंजीयन करने हेतु मौखिक व पत्र के माध्यम से भी सूचित किये जाने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने अनावेदक द्वारा सेवा में कोई कमी नहीं किये जाने के बावजूद भी भुगतान की गई राशि वापस चाही है और इस संबंध में अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन किया गया। उभय पक्षों के मध्य फ्लैट क्रमांक-105 के सौदे के संबंध में दिनांक 23.10.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ है; जिसका प्रारूप छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 में उल्लेखित मॉडल विक्रय अनुबंध परिशिष्ट 'क' के अनुरूप है। अनुबंध अनुसार अनावेदक ने आवेदिका से फ्लैट का सौदा रूपये 65,16,000/- में किया है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

S.No	Particular	Amount
1.	Block/Building/Tower no. Vaishali Velencia Flat No. 105 Type- 3BHK Floor-1st	Rate of Apartment (Carpet Area) per sqft. Rs. (1094.07 x 3656.07) = 40,00,000.00
2.	Stamp Duty & Registration Fees	2,35,000.00

3.	Electrical Transformers Charges	80,000.00
4.	Society Charges	1,00,000.00
5.	Finishing Work	15,00,000.00
6.	GST	6,01,000.00
	Total	65,16,000.00

अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि "Finishing work will be done by customer's choice like painting, electrification, tiles etc. amount is paid in advance 15,00,000.00 (Rupees Fifteen Lakhs only)"। साथ ही अनुबंध में दिनांक 20.02.2022 तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य सौंपे जाने का भी उल्लेख है। किन्तु आवेदिका द्वारा अपने शिकायत पत्र के साथ अनावेदक द्वारा हस्ताक्षरित Memorandum of Understanding भी प्रस्तुत किया है। उक्त एम.ओ.यू. में निम्नानुसार उल्लेख है :- The Memorandum of Understanding being executed on this day of 23.10.2018 between M/s. Sarkar Construction and Mrs. Bela Rani Bose at Bilaspur. The Builder M/s. Sarkar Construction hereby commits to deliver the flat in complete position in all respect like flooring, painting, water supply and electrification everything on or before December, 2019. In case of natural calamities like riots, Flood etc. which is not is control of builder completion can be delayed. However the date of completion in the original agreement as per RERA format is mention 20.02.2022. Further builder commits that in case of delay to give the possession of the flat from above mention date, Builder will pay 10% interest P.A. from the date of payment to delayed period. This is for our mature understanding.

आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजाइन्डर में उक्त एम.ओ.यू. का उल्लेख भी किया है। अर्थात् उक्त एम.ओ.यू. दोनों पक्षों की सहमति से हुआ था। अर्थात् यह माना जा सकता है कि दोनों पक्षों द्वारा आपसी सहमति से एम.ओ.यू. के माध्यम से आधिपत्य अवधि दिसम्बर, 2019 तक निर्धारित की गई थी। संभवतः उक्त कारण से ही आवेदिका ने अनुबंध निष्पादन के समय ही संपूर्ण प्रतिफल, जिसमें रजिस्ट्री शुल्क भी सम्मिलित है, का भुगतान अनावेदक को अक्टूबर, 2018 में ही कर दिया था। हाँलाकि अनावेदक ने दिसम्बर, 2019 में कोविड-19 वैश्विक महामारी के फैलाव होने के कारण व मार्च, 2020 से लॉकडाउन होने के कारण प्राधिकरण द्वारा रियायत दिये जाने का लेख किया है। परन्तु प्राधिकरण ने किसी प्रमोटर को क्रेता के साथ की गई निजी संविदा के संबंध में समयावधि से संबंधित कोई रियायत प्रदान नहीं की है। अपितु प्राधिकरण द्वारा मार्च, 2020 उपरांत पूर्ण होने वाले प्रोजेक्ट्स की पंजीयन पूर्णता अवधि में विस्तार किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्रदेश में मार्च, 2020 से कोविड-2019 के संक्रमण में अत्याधिक वृद्धि होने के कारण प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य लॉकडाउन के कारण विपरीत रूप से प्रभावित रहा है। ऐसी परिस्थिति में

दिसम्बर, 2019 में आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्धारित अवधि में विलंब होने पर कोविड-19 का प्रभाव मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक ने निर्धारित दिनांक तक फ्लैट पूर्ण होने व आवेदिका को आधिपत्य सौंपने सह-रजिस्ट्री हेतु मौखिक व लिखित सूचित किये जाने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को प्रेषित पत्र दिनांक 03.06.2022 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदक ने उक्त अभिकथन से यह प्रतीत हो रहा है कि आवेदिका ने अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने पर भी पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त करने में कोई रुचि नहीं दर्शाई है। किन्तु आवेदिका ने अपने रिजाइन्डर में अनावेदक के उक्त अभिकथन का खंडन करते हुये बताया है कि आवेदिका द्वारा निरंतर फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनावेदक से संपर्क किया गया है। लेकिन आवेदिका ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साख्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने पत्र दिनांक 03.03.2022 की छायाप्रति प्रस्तुत करते हुये यह भी उल्लेख किया है कि यदि फ्लैट आधिपत्य हेतु फरवरी, 2022 में तैयार था, तो अनावेदक ने आवेदिका को उक्त फ्लैट के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-501 के सौदे के संबंध में पत्र क्यों प्रदान किया ? आवेदिका के अनुसार सौदेशुदा फ्लैट आधिपत्य हेतु तैयार/पूर्ण नहीं होने तथा अनावेदक ने प्रश्नाधीन सौदा निरस्त करने हेतु तैयार नहीं होने के कारण ही अनावेदक ने उक्त पत्र प्रदान किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा उक्त पत्र का भी पालन नहीं किये जाने का लेख किया है। उक्त पत्र दिनांक 03.03.2022 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका का फ्लैट क्रमांक-105 के बदले बंधक फ्लैट क्रमांक-501 को दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 03.05.2022 तक प्रदान करने की सहमति दी है। किन्तु पत्र में परिवर्तन के कारण के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। इसके उपरांत अनावेदक ने पत्र दिनांक 03.06.2022 से आवेदिका को फ्लैट क्रमांक-105 के पंजीयन की सूचना प्रेषित की है। ऐसे में यह महत्वपूर्ण प्रश्न है कि यदि फरवरी, 2022 में सौदेशुदा फ्लैट आधिपत्य हेतु तैयार था, तो अनावेदक ने उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-501 के संबंध में आवेदिका को पत्र दिनांक 03.03.2022 क्यों प्रदान किया ? अनावेदक के अनुसार आवेदिका को फ्लैट क्रमांक-501 बेहतर लगने के कारण उसने फ्लैट क्रमांक-105 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-501 की रजिस्ट्री कर आधिपत्य सौंपने हेतु पत्र दिया था और आवेदिका के अनुसार फ्लैट क्रमांक-105 अपूर्ण होने के कारण अनावेदक ने फ्लैट क्रमांक-501 को प्रदान करने का ऑफर दिया। दोनों पक्षों ने अपने-अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साख्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने जून, 2022 के पूर्व यदि कभी आवेदिका को आधिपत्य व रजिस्ट्री हेतु कोई सूचना प्रेषित की हो, तो इसे प्रमाणित करने हेतु भी अनावेदक ने कोई साख्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदिका ने भी वर्ष 2022 के पूर्व यदि अनावेदक से आधिपत्य हेतु कोई पत्राचार किया हो, तो इसे प्रमाणित करने हेतु

आवेदिका ने कोई सारवाना साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि प्रकरण में प्रस्तुत विक्रय अनुबंध व एम.ओ.यू. के अवलोकन से यह स्पष्ट दर्शित हो रहा है कि आवेदिका ने दिसम्बर, 2019 में आधिपत्य प्राप्त करने के उद्देश्य से अक्टूबर, 2018 में ही संपूर्ण प्रतिफल सह-रजिस्ट्री शुल्क का भी भुगतान कर दिया था। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक, दिसम्बर, 2019 तक आधिपत्य सौंपने नहीं जाने और आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनों पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक, निर्धारित समयावधि दिसम्बर, 2019 तक आधिपत्य सौंपने में असफल रहा है और आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनों पक्ष उत्तरदायी हैं। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका से अक्टूबर, 2018 में संपूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद भी आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री नहीं की है; जबकि अनावेदक ने कई अन्य क्रेताओं से बाद में सौदा करने उपरांत भी पहले रजिस्ट्री कर अन्य क्रेताओं को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में संबंधित फ्लैट्स का आधिपत्य प्रदान किया है। किन्तु क्या आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री कराने का प्रयास करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री नहीं की गई ? उक्त संबंध में आवेदिका ने कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह तथ्य भी प्रकाश में आता है कि अनावेदक ने सौदेशुदा फ्लैट क्रमांक-105 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-501 प्रदान करने हेतु आवेदिका से सहमति होने के बावजूद भी जून, 2022 में पुनः फ्लैट क्रमांक-105 की रजिस्ट्री करने की सूचना प्रेषित की है। ऐसी परिस्थिति में यदि आवेदिका फ्लैट क्रमांक-105 के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-501 की रजिस्ट्री कराना चाहे, तो अनावेदक को आवेदिका के पक्ष में फ्लैट क्रमांक-501 की रजिस्ट्री करना चाहिये। चूँकि प्रकरण के अध्ययन व दस्तावेजों के परिशीलन से यह प्रतीत हो रहा है कि आधिपत्य में विलंब हेतु दोनों पक्ष उत्तरदायी हैं; इसलिये यदि आवेदिका, रजिस्ट्री नहीं करनी चाहती है; तो अनावेदक ने बिना किसी कटौती के आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु उत्तरदायी है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका, अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक, एक माह के भीतर आवेदिका की मंशानुसार फ्लैट क्रमांक-105 या 501 की रजिस्ट्री, अतिरिक्त शुल्क प्राप्त किये बिना आवेदिका के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे।

2. यदि आवेदिका, राशि वापस चाहती है, तो अनावेदक, दो माह के भीतर भुगतान की गई राशि रूपये 65,16,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष