



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01756

— समक्ष —

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

मेसर्स कैवल्य पार्क,
द्वारा-पार्टनर श्री रामचन्द्र कोटवानी,
निवासी—कैवल्य धाम मंदिर के पास,
कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती चित्रा दुबे, पति—श्री आर.डी. दुबे,
निवासी—मकान नं.—24 / 117, तरुण नगर,
पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अजय शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट—“कैवल्य पार्क”, कुम्हारी, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—31 / 10 / 2022)

आवेदक मेसर्स कैवल्य पार्क, द्वारा-पार्टनर श्री रामचन्द्र कोटवानी, निवासी— कैवल्य धाम मंदिर के पास, कुम्हारी, जिला—दुर्ग (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 अनावेदिका ने उसके छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट “कैवल्य पार्क”, कुम्हारी, जिला—दुर्ग में भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-17 को रूपये 20,60,000/- (सर्विस टैक्स को छोड़कर) में क्रय करने हेतु दिनांक 20.03.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को भुगतान अनुसूची के अनुरूप विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। आवेदक ने अनावेदिका द्वारा रूपये 9,43,000/- का भुगतान करने उपरांत दिनांक 31.03.2015 को सौदेशुदा भूमि का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदिका द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार केवल ग्राउंड फ्लोर के निर्माण-चरण तक ही राशि का भुगतान किये जाने का लेख किया है, जबकि आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा केवल फ्लोरिंग कार्य शेष होने का उल्लेख किया है।

आवेदक ने आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि से रूपये 5,15,000/- का अतिरिक्त कार्य करने का लेख करते हुये लेजर की प्रति प्रस्तुत की है। आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने सौदे के एवज में केवल रूपये 11,63,000/- का भुगतान किया है और रूपये 9,57,000/- भुगतान हेतु शेष है, जिसे अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत अनावेदिका मय ब्याज भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदिका ने दिनांक 28.12.2015 उपरांत कोई भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने दिसम्बर, 2015 में सौदेशुदा मकान के पूर्ण होने तथा भुगतान अप्राप्त होने के कारण कार्य रोके जाने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदिका को शेष राशि का मय ब्याज भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने अथवा अनावेदिका को रूपये 9,50,660/- वापस कर सौदेशुदा भूमि वापस करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा उल्लेखित भुगतान अनुसूची के अनुरूप उसके मध्य संव्यवहार नहीं होने के कारण भुगतान अनुसूची विवादित सौदे पर लागू नहीं होती है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक ने मकान की स्थिति छुपाते हुये दिनांक 20.03.2015 को इकरारनामा करने उपरांत दिनांक 31.03.2015 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। अनावेदिका ने भुगतान अनुसूची के अनुसार लेन-देन नहीं होने का पुनः उल्लेख करते हुये बताया है कि प्रश्नाधीन भवन निर्माण अनुज्ञा दिनांक 26.12.2014 के नवीनीकरण करने पश्चात् आवेदक से प्रथम तल का निर्माण कार्य करने का अनुरोध किया था। परन्तु आवेदक ने उक्त संबंध में कोई सूचना नहीं दी तथा ना ही रेरा अधिनियम की धारा-14 के परिपालन में प्रथम तल का निर्माण किया। इसी प्रकार अनावेदिका ने आवेदक द्वारा स्टेज-8 प्लास्टर कार्य पूर्ण होने की सूचना नहीं दिये जाने का लेख किया है। अनावेदिका ने आवेदक के भवन निर्माण पूर्ण होने व निर्माण रोकने संबंधी कथनों को विरोधाभासी बताते हुये यह लेख किया है कि उसने सौदे हेतु दिनांक 28.12.2012 तक रूपये 11,98,000/- का भुगतान कर दिया है। लेकिन आवेदक ने इकरारनामा अनुसार निर्माण पूर्ण होने पर अंतिम भुगतान योग्य राशि की मांग करते हुये कोई नोटिस/सूचना प्रेषित नहीं की है। अनावेदिका ने इकरारनामा की कंडिका-6 का उल्लेख करते हुये लेख किया है कि भवन निर्माण पूर्ण होने व

कब्जा नोटिस प्राप्त होने उपरांत ही अन्य क्रेताओं के साथ मिलकर समिति का गठन करने हेतु सदस्यता शुल्क का भुगतान तथा मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान किया जाता है। किन्तु आवेदक द्वारा उक्त राशि की अग्रिम मांग किया जाना विधि विरुद्ध है। अनावेदिका ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने विधि विरुद्ध इकरारनामा निष्पादित किया है, जिसमें भवन निर्माण संबंधी समस्त तथ्यों (दरवाजे, खिड़कियां, विद्युत व नल फिटिंग, सिंक, नल आदि) का विवरण नहीं है। अनावेदिका ने उक्त तथ्यों के अभाव में भुगतान अनुसूची में उल्लेखित विभिन्न भुगतान चरण अपूर्ण होने का लेख किया है। अनावेदिका ने अतिरिक्त कथन में यह भी बताया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का स्टोर के रूप में उपयोग किया जा रहा है, जिसके लिये अनावेदिका रूपये 10 प्रतिमाह मय ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। अतः अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत विधि विरुद्ध शिकायत को अस्वीकार करते हुये आवेदक को शेष राशि बिना ब्याज के प्राप्त कर कब्जा सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने, रूपये 8,40,000/- मय ब्याज दिलाये जाने, 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, अनावेदिका 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, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदिका ने आवेदक के प्रोजेक्ट "कैवल्य पार्क", कुम्हारी, जिला-दुर्ग में भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-17 को रूपये 20,60,000/- (सर्विस टैक्स छोड़कर) में क्रय करने हेतु दिनांक 20.03.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने अनावेदिका के पक्ष में दिनांक 31.03.2015 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया है। आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध दिनांक 28.12.2015 तक केवल रूपये 11,63,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में अनावेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि से संबंधित लेजर की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदिका ने अपने जवाब व अंतिम तर्क में सौदे के संबंध में रूपये 11,98,000/- का भुगतान करने का उल्लेख किया है। अनावेदिका ने भुगतान को प्रमाणित करने के संबंध में विक्रय विलेख का उल्लेख किया है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदिका ने भूखण्ड हेतु रूपये 9,98,000/- का भुगतान किया है। इसके उपरांत अनावेदिका ने दिनांक 07.08.2015 को रूपये 1,00,000/- व 28.12.2015 को रूपये 1,00,000/- का भुगतान

करने का लेख किया है। किन्तु उक्त दोनों भुगतानों को प्रमाणित करने हेतु अनावेदिका ने कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत लेजर अनुसार अनावेदिका ने दिनांक 07.08.2015 को रूपये 96,618/- तथा दिनांक 28.12.2015 को रूपये 96,497/- अर्थात् कुल रूपये 1,93,115/- का भुगतान किया है। उक्त राशि को यदि रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित भुगतान की गई राशि में जोड़ा जाये, तो अनावेदिका द्वारा सौदे के एवज में दिनांक 28.12.2015 तक रूपये 11,91,115/- का भुगतान प्रमाणित होता है। अर्थात् अनावेदिका ने रूपये 11,91,115/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार उसने दिसम्बर, 2015 में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर लिया है। लेकिन अनावेदिका ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। किन्तु अनावेदिका ने अपने जवाब व तर्क में यह लेख किया है कि आवेदक के मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने व भुगतान नहीं होने के कारण कार्य रोके जाने के दोनों अभिकथन विरोधाभासी है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा मकान निर्माण की स्थिति की सूचना आवेदक द्वारा नहीं दिये जाने तथा मकान में लगने वाले दरवाजें, खिड़कियों आदि विभिन्न फिटिंग्स की जानकारी इकरारनामा में नहीं होने के कारण भुगतान अनुसूची के विभिन्न चरणों का पूर्ण होना संभव नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदिका ने उनके मध्य हुये संव्यवहार को भुगतान अनुसूची से भिन्न संव्यवहार भी बताया है। उक्त संबंध में उभय पक्षों के मध्य विक्रय इकरारनामा में निम्नानुसार भुगतान अनुसूची/भुगतान का विवरण उल्लेखित है :-

क्र.	विवरण	राशि
1.	बुकिंग के समय (वापसी योग्य नहीं)	1,03,000 /-
2.	विक्रय इकरारनामा निष्पादन पर	2,06,000 /-
3.	भूखण्ड तथा प्लिंथ के पंजीयन के समय	6,90,000 /-
4.	भूतल के लैटर लेबल तक (सुपर स्ट्रक्चर)	1,03,000 /-
5.	भूतल के स्लैब ढलने तक	2,06,000 /-
6.	प्रथम तल के लैटर लेबल तक सुपर स्ट्रक्चर (केवल डूप्लेक्स में लागू)	1,03,000 /-
7.	प्रथम तल के स्लैब ढलने तक (केवल डूप्लेक्स में लागू)	2,06,000 /-
8.	प्लास्टर कार्य पूर्ण होने पर (दोनों तल अंदर बाहर)	2,06,000 /-
9.	फ्लोरिंग कार्य पूर्ण होने पर (दोनों तल अंदर बाहर)	2,06,000 /-
10.	कब्जा सौंपने के एक माह पूर्व अंतिम भुगतान	31,000 /-
	कुल योग	20,60,000 /-

हाँलाकि अनावेदिका ने भुगतान के विवरण/अनुसूची, इकरारनामा में निर्माण सामाग्रियों का उल्लेख नहीं होने के संबंध में आपत्ति करते हुये इकरारनामा को विधि विरुद्ध बताया है। परन्तु अनावेदिका ने स्वयं इकरारनामा से सहमत होने उपरांत इकरारनामा में हस्ताक्षर किये हैं। यदि अनावेदिका को वर्ष 2015 में

निष्पादित इकरारनामा के संबंध में कोई आपत्ति थी, तो अनावेदिका को विगत सात वर्षों में प्रचलित विधियों के अंतर्गत आवेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही करनी चाहिये थी। अनावेदिका ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रतीत हो कि अनावेदिका ने उक्तानुसार कोई कार्यवाही की है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदिका का उक्त कथन उचित नहीं माना जा सकता।

हाँलाकि अनावेदिका ने भुगतान व निर्माण चरण के संबंध में आवेदक द्वारा जानकारी नहीं दिये जाने का लेख किया है और अनावेदिका ने आवेदक द्वारा मकान का निर्माण पूर्ण होने की अवधि के संबंध में भी प्रश्न उठाया है। लेकिन अनावेदिका ने स्वयं अपने जवाब व तर्क में आवेदक द्वारा विगत सात वर्षों से मकान का उपयोग स्टोर के रूप में किये जाने का लेख किया है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि अनावेदिका को मकान निर्माण के पूर्ण होने के संबंध में जानकारी होने के बावजूद भी अनावेदिका ने राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक द्वारा परिशिष्ट ए-4 के रूप में प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से भी मकान का निर्माण पूर्ण होना दर्शित होता है। अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स में भी प्रश्नाधीन भवन का निर्माण लगभग पूर्ण दिखाई पड़ता है। अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत भवन निरीक्षण रिपोर्ट में भी उल्लेखित कमियाँ मकान के रखरखाव संबंधी कमी को दर्शाती हैं। अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स व निरीक्षण रिपोर्ट से सेनेटरी फिटिंग्स (नल, कमोड, शॉकर एवं वॉस बेसिन) नहीं होना दर्शित होता है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि किसी भी बिल्डर द्वारा नल आदि फाईनल फिटिंग आधिपत्य के समय ही लगाई जाती है। जबकि अनावेदिका ने सौदे के एवज में रूपये (20,60,000-11,91,115=) 8,68,885/- का भुगतान जनवरी, 2016 से नहीं किया है। लेकिन उक्त कमियाँ यह प्रमाणित नहीं करती हैं कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं हुआ है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा मकान निर्माण किये जाने के बावजूद भी अनावेदिका ने विक्रय प्रतिफल की निर्धारित राशि का भुगतान नहीं किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) व (7) के अनुसार यदि प्रमोटर द्वारा कोई कमी किये बिना ही आबंटिती द्वारा इकरारनामा के अनुरूप राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आबंटिती ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होगा। अतः आवेदक, अनावेदिका से भुगतान हेतु शेष राशि व उक्त राशि पर जनवरी, 2016 से 6 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। साथ ही अनावेदिका प्रश्नाधीन मकान से संबंधित समस्त विसंगतियों के निराकरण उपरांत प्रश्नाधीन मकान के पेटे में शेष राशि का मय ब्याज भुगतान करने पश्चात् प्रश्नाधीन मकान का भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का स्टोर के रूप में उपयोग किये जाने के कारण राशि दिलाये जाने की मांग की है। लेकिन अनावेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के

कारण ही अनावेदिका को विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य अप्राप्त है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदिका उक्त संबंध में कोई राशि प्राप्त करने की हकदार प्रतीत नहीं होती है। इसके अतिरिक्त अनावेदिका ने आवेदक द्वारा अनुचित रूप से अग्रिम रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का उल्लेख इकरारनामा में किये जाने का लेख किया है। किन्तु सामान्यतः किसी भी बिल्डर द्वारा रजिस्ट्री के साथ ही दो-तीन वर्षों का रखरखाव शुल्क भी अग्रिम प्राप्त किया जाता है, जिसे अनुचित नहीं माना जा सकता। अर्थात् अनावेदिका को इकरारनामा अनुसार रखरखाव शुल्क, सर्विस टैक्स तथा सोसायटी सदस्यता शुल्क का भुगतान भी करना होगा। अनावेदिका द्वारा राशि का भुगतान किये जाने तक प्रश्नाधीन भूखण्ड/मकान के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त अनावेदिका व आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 6 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8\% + 2\% = 10\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक कुल राशि रूपये 8,68,885/- के साथ उक्त दर से 6 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,86,497/- का हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदिका, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,86,497/- तथा विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 8,68,885/- का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे। इकरारनामा अनुसार सर्विस टैक्स, रखरखाव शुल्क, समिति सदस्यता शुल्क पृथक से देय होगा।
 2. आवेदक भी, अनावेदिका से राशि प्राप्त होने के एक माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान संबंधी समस्त कमियों का निराकरण कर अनावेदिका को मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदिका द्वारा राशि का भुगतान किये जाने तक प्रश्नाधीन भूखण्ड/मकान के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला-दुर्ग तथा जिला-पंजीयक, जिला-दुर्ग को पृथक से पत्र प्रेषित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष

