



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01865

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती सुनीता चौहान, पति—श्री राम सुरेश चौहान,  
निवासी—क्वॉ. नं.—39/बी, डी. पाकेट,  
मरोदा सेक्टर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

मेसर्स स्वप्निल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्री पी.एन. सिंह  
निवासी—राजमहल टाउन, सुन्दर विहार कॉलोनी के पास,  
कैलाश नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री डी.आर अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री राजेश कुमार भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“राजमहल टाउन, भिलाई, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—21 / 07 / 2023)

आवेदिका श्रीमती सुनीता चौहान, पति—श्री राम सुरेश चौहान, निवासी—क्वॉ. नं.—39/बी, डी. पाकेट, मरोदा सेक्टर, भिलाई, 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।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक प्रोजेक्ट “राजमहल टाउन” सुन्दर विहार कॉलोनी के पास, कैलाश नगर, भिलाई, तहसील व जिला—दुर्ग (छ.ग.) का संचालक एवं संप्रवर्तक है। उसके द्वारा कॉलोनी डेव्हलप कर भूमि बंगले और मकानों का निर्माण कराकर विक्रय का व्यवसाय किया जाता है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा व्यवसाय के उद्देश्य से ब्रोशर और दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से व्यापक प्रचार—प्रसार भी किया गया है। उक्त प्रचार—प्रसार से प्रभावित होकर आवेदिका द्वारा फर्म के प्रोजेक्ट मयूरी टाउन पार्ट—बी का प्लैट 2बी.एच.के. नं.—102 (जी+1) को रूपये 7,00,000 /— में

क्रय करने का करार किया गया। करार के अनुसार आवेदिका द्वारा अनावेदक फर्म को दिनांक 06.04.2012 को चेक क्रमांक-781238 के माध्यम से रूपये 51,000/- एवं दिनांक 01.05.2012 को चेक क्रमांक-044637 के माध्यम से रूपये 6,49,000/- भुगतान किया गया है। उक्त करार के परिपालन में अनावेदक फर्म द्वारा आवेदिका के पक्ष में दिनांक 19.10.2012 को लिखित इकरारनामा निष्पादित किया गया है। अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदिका प्लैट पूर्ण हो जाने पर रजिस्ट्री जब चाहे तब करा सकती है। यदि अनावेदक फर्म की वजह से इकरारनामा को निरस्त करना पड़ता है, तो अनावेदक फर्म क्रेता द्वारा दी गई रकम में से कोई रकम नहीं काटा जायेगा। साथ ही 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज भी उक्त रकम के साथ दिये जाने का लेख किया है। यदि प्रोजेक्ट में मकान एक वर्ष (दिनांक 01.05.2013) तक बनाकर कब्जा नहीं दिया गया, तो ऐसी परिस्थिति में अनावेदक फर्म रूपये 10,000/- प्रतिमाह क्रेता को भुगतान करता रहेगा। अनावेदक संस्था द्वारा शर्तों के परिपालन में आवेदिका को मई, 2013 से दिसम्बर, 2013 तक 8 माह का किराया रूपये 10,000/- प्रतिमाह के हिसाब से चेक के माध्यम से भुगतान भी किया गया है। इसके पश्चात् जनवरी, 2014 से वर्तमान तक अर्थात् 105 माह का किराया जो कि रूपये 10,50,000/- होता है, जिसे अदा करने हेतु अनावेदक फर्म बाध्य है। अनावेदक ने उक्त राशि प्राप्त करने की आवेदिका विधिक अधिकारी भी है तथा प्लैट बनाकर उसका कब्जा भी आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है।

अनावेदक संस्था द्वारा इकरारनामा की शर्तों का न तो पालन किया गया है और न ही आवेदिका को कोई जवाब दिया गया है। अनावेदक फर्म द्वारा संविदा का पालन न कर विगत लगभग 10 वर्षों में भी उक्त मकानों का विधिवत् कब्जा न दिये जाने, अन्य सुविधायें भी न दिये जाने से आवेदिका को मानसिक, आर्थिक एवं शरीरिक क्षति उठानी पड़ी है। अतः आवेदिका द्वारा बुक कराये गये प्लैट क्रमांक-102 (जी+1) का कब्जा दिलाये जाने तथा ब्रोशर की शर्तों के तहत निर्माण कराकर संविदा का पालन कराये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने जनवरी, 2014 से अभी तक रूपये 10,000/- प्रतिमाह के हिसाब से किराया अदा नहीं किया गया है, जो कि वर्तमान में रूपये 10,50,000/- हो चुका है, अनावेदक संस्था से 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि उपरोक्त प्रकरण में विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, जिसका निराकरण माननीय सिविल न्यायालय द्वारा ही संभव है। अनावेदक ने माननीय रेरा को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्रकार अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक ने शिकायत की कंडिका-4(2) में किये गये कथन को स्पष्ट प्रमाण द्वारा सिद्ध करने की अपेक्षा की गई। अनावेदक का कथन है कि उक्त कंडिका में किये गये कथनों के संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका का मकान पूर्णतः तैयार है और उपरोक्त संबंध में कई बार सूचना भी दी गई थी। लेकिन उसके द्वारा जान-बूझकर अनावेदक से संपर्क नहीं किया जा रहा था और मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं किया जा रहा था। अनावेदक आज भी आवेदिका को मकान देने को तैयार है। आवेदिका जान-बूझकर अतिरिक्त लाभ पाने के उद्देश्य से मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं किया है और उसके द्वारा सही तथ्यों को नहीं रखा गया है। आवेदिका स्वच्छ हाथों से माननीय रेरा के समक्ष उपस्थित नहीं हुई है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक आज भी आवेदिका को मकान प्रदान करने के लिये तैयार है, लेकिन आवेदिका उसे प्राप्त नहीं करना चाहती है। आवेदिका ने जान-बूझकर असत्य तथ्यों को सहारा लेकर शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आवेदिका को अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारिणी नहीं बताया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय निरस्त 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 तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य में प्रोजेक्ट मयूरी टाउन पार्ट बी में 2 बी.एच.के प्लैट नं.-102 (जी+1) को कुल रूपये 7,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक

06.04.2012 को अनुबंध हुआ था, जिसके एवज में आवेदिका ने किशतों में मई, 2012 तक रूपये 7,00,000/- का भुगतान किया गया है। यद्यपि यह अनुबंध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रभावशील होने के पूर्व निष्पादन किया गया था, किन्तु चूँकि अनुबंध में "फ्लैट पूर्ण हो जाने पर आवेदिका जब चाहे तब रजिस्ट्री करवा सकती है" का उल्लेख है और आवेदनानुसार फ्लैट पूर्ण नहीं हुआ है (अनावेदक के अनुसार फ्लैट पूर्ण हो गया है) और रजिस्ट्री नहीं हुई है, इसलिये वाद कारण अद्यतन जीवित रहने Cause of Action जीवित रहने आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में आने व आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य संपवर्तक व आबंटिती का अंतर्संबंध होने के कारण प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय व पोषणीय है। चूँकि आबंटिती व संप्रवर्तक के मध्य विवाद के संबंध में अधिनियम की धारा-79 द्वारा सिविल न्यायालय का विवर्जन किया गया है। इसलिये अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है कि साक्ष्य लिये जाने की आवश्यकता होगी। अस्तु प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है, की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रश्नाधीन इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 7 लाख है तथा आवेदिका को अन्य खर्चों का भुगतान पृथक से करना है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य अपूर्ण होना बताया गया है। किन्तु अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट को पूर्ण बताते हुये यह कथन किया है कि आवेदिका केवल रूपये 7 लाख में ही प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री करना चाहते हैं, जो कि संभव नहीं है। प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में भी प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य प्रदाय करने की तिथि का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि उसने इकरारनामा निष्पादन के लगभग 10 वर्ष पश्चात् आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का प्रयास किया हो। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा सौदे की पूरी राशि प्राप्त हो जाने उपरांत भी फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में 10 वर्ष का विलंब किया गया है।

प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की लागत रूपये 7 लाख का भुगतान अनावेदक द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। इसकी पुष्टि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक-04 एवं 07 क्रमशः दिनांक 06.04.2012 एवं दिनांक 01.05.2012 से होती है। अनुबंध भी उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत है कि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य प्रोजेक्ट में आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर्संबंध

है। प्रोजेक्ट के अनुबंध अनुसार दिनांक से 01 वर्ष के भीतर मकान उपलब्ध करवाया जाना था अन्यथा ब्याज सहित रकम वापसी का शर्त अनुबंध में है। अनावेदक का कथन है कि फ्लैट तैयार था। आवेदिका द्वारा कई बार सूचना दिये जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा आधिपत्य नहीं लिया गया, वहीं आवेदिका का कथन है कि फ्लैट अभी भी तैयार नहीं है। मकान का भौतिक स्थिति जानने के लिये आवेदिका के आवेदन पर दिनांक 02.06.2023 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया। जिसमें निर्माण कार्य को पूर्ण नहीं हुआ बताया गया, ज्वाइनरी इलेक्ट्रिकेशन, प्लास्टरिंग, पेटिंग, प्लम्बिंग, सेनेटरी फिटिंग, फ्लोरिंग शेष होना बताया गया तथा शेष कार्यों को पूर्ण होने में न्यूनतम दो माह समयावधि लगना आवश्यक बताया गया, साथ ही साथ मूलभूत आवश्यकता के लिये जल प्रदाय एवं विद्युत प्रदाय एवं (Functional) लिफ्ट उपलब्ध नहीं होना बताया गया। कमिश्नर द्वारा निर्माण कार्य का फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किया गया। दिनांक 21.06.2023 को सुनवाई में अनावेदक द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन पर कोई आपत्ति नहीं होना बताया गया है। स्पष्ट है, कि फ्लैट अपूर्ण है। अनावेदक द्वारा किया गया कथन कि फ्लैट पूर्ण है असत्य है, साथ ही अनावेदक द्वारा आवेदिका से फ्लैट पूर्ण होने के संबंध में कोई संवाद नहीं किया गया है।

इस प्रकार स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा अनुबंध का पालन नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा यह अनुतोष प्राधिकरण से चाही गई है कि उसे आधिपत्य प्राप्त होने तक रुपये 10,000/- प्रति माह किराया दिलवाया जाये, इस संबंध में अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान उपलब्ध नहीं है। किंतु आवेदिका आबंटिती है, अनावेदक संप्रवर्तक है। दोनों के बीच अनुबंध हुआ था, अनुबंध में रकम वापसी ब्याज सहित किये जाने की शर्त निहित है। अतः प्राधिकरण द्वारा अभिनिर्धारित किया जाता है कि आवेदिका, भुगतान की गई राशि पर ब्याज प्राप्त करने की अधिकारणी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
  1. अनावेदक, तीन माह के भीतर फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करते हुये जल प्रदाय व्यवस्था विद्युत व्यवस्था एवं (Functional) लिफ्ट की उपलब्धता सहित आवेदिका को उपलब्ध कराते हुये आधिपत्य प्रदान करें एवं विक्रय-विलेख निष्पादित करें, फ्लैट पूर्ण करने में ज्वाइनरी इलेक्ट्रीफिकेशन, प्लास्टरिंग, पेटिंग, प्लम्बिंग, सेनेटरी फिटिंग, फ्लोरिंग कार्य का विशेष रूप से ध्यान रखा जाये।

2. अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 7,00,000/- में दिनांक 01.06.2013 से दिनांक 31.10.2023 अर्थात् 10 वर्ष 04 माह के लिये ब्याज राशि अधिनियम की धारा-18 एवं नियम की कंडिका-17 के अनुसार भारतीय स्टेट बैंक की मार्जिनल ब्याज दर 8.70 प्रतिशत से 02 प्रतिशत अधिक अर्थात् 10.70 प्रतिशत की दर से ब्याज रूपये 7,73,967/- लाख 01 माह के भीतर प्रदान करें।
3. अनावेदक, आवेदिका को वाद-व्यय रूपये 1,000/- व कमिश्नर नियुक्ति पर हुये व्यय का भुगतान 01 माह के भीतर करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष