



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01887

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी—भावना स्कूल रोड, ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट,
ग्राम—सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती समीना खान, पति—श्री नागेन्द्र दुबे,
निवासी—सेक्टर—3, अखिल भारतीय विद्यार्थी परिषद के पास,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाम रिसार्ट”, सड्ढू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—03 / 07 / 2023)

आवेदक अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स, प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल, निवासी— भावना स्कूल रोड, ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट, ग्राम—सड्ढू, 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 अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है, कि आवेदक आकाश अग्रवाल के माध्यम से “ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट” सड्ढू, जिला—रायपुर प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जो कि प्राधिकरण में PCGRERA240218000002 से पंजीकृत है। यह प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है तथा आवेदक द्वारा दिनांक 06.05.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाकर प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अद्यतन किया गया है। अनावेदिका प्रोजेक्ट की आबंटिती है, जिसके द्वारा छठवें तल में 2 बी.एच.के. अपार्टमेंट नंबर—12 लागत रूपये 25 लाख में (जी.एस.टी.सहित) क्रय करने हेतु अनुबंध किया गया एवं 2100 रूपये बुकिंग हेतु भुगतान किया गया। कुल लागत

रूपये 25 लाख में अनावेदिका द्वारा रूपये 16,00,000/- का भुगतान किया गया है। क्रय अनुबंध के अनुसार आबंटिती को भुगतान प्लान के अनुसार भुगतान करना था किंतु अनावेदिका द्वारा न तो दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख कुल रूपये 16 लाख का भुगतान किया गया। लागत की शेष राशि का भुगतान किये बिना अनावेदिका आधिपत्य प्राप्त करने की वांछा रखता है। जो कि रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनुमेय नहीं है। अनुबंध के शर्त के अधीन शेष राशि का भुगतान नहीं होने से आवेदक को क्षति हो रही है। अनुबंध की कंडिका अनुसार विलंब की स्थिति में प्राधिकरण के अनुतोषों के अधीन आबंटिती को प्रभार लगेगा। अनावेदिका द्वारा अपार्टमेंट में कतिपय परिवर्तन अनावेदिका के इच्छा अनुसार किया गया है, किंतु वर्तमान में अनावेदिका द्वारा भुगतान से इंकार किया जा रहा है, जिससे आवेदक को रूपये 10 लाख की हानि हुई है। अनावेदिका की सहमति एवं स्वीकृति अनुसार आवेदक द्वारा ड्रॉइंग में परिवर्तन कर निर्माण में परिवर्तन किया गया है। अनावेदिका द्वारा निर्माण कार्य को देखने कई बार भ्रमण किया गया है। अपार्टमेंट तैयार है। अनावेदिका द्वारा न तो लागत की शेष राशि का भुगतान किया जा रहा है, और न ही अन्य उत्सुक क्रेता को विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया जा रहा है, जिसके कारण आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत हेतु उन्मुख होना पड़ा। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से शिकायत की गई है। इसी प्रकार के अन्य प्रकरण में आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष मांगा गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को आवेदक के पक्ष में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने का निर्देश दिया गया, ताकि आवेदक अन्य व्यक्ति को फ्लैट का विक्रय कर सकें। भुगतान की गई राशि में से रूपये 1,00,000/- कटौती करते हुए वापिस किया गया है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01334 में दिनांक 05.08.2021, M-PRO-2021-01335 में दिनांक 18.10.2021, M-PRO-2021-01373 में दिनांक 18.10.2021, तथा M-PRO-2021-01374 में दिनांक 18.10.2021 में आदेश पारित किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को बुक किये फ्लैट का देय राशि भुगतान करने के पश्चात् आधिपत्य प्राप्त करने का निर्देश दिया जाये अथवा आवेदक को किसी तृतीय पक्ष को उक्त फ्लैट विक्रय करने के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र अनावेदिका द्वारा प्रदान किया जाए तथा अनावेदिका को अपार्टमेंट क्रमांक—611 एवं 612 में परिवर्तन के लिये किये गये व्यय रूपये 10 लाख भुगतान करने का निर्देश दिया जाए। मानसिक प्रताड़ना एवं विधिक व्यय हेतु अनावेदिका द्वारा आवेदक को रूपये 3,00,000/- भुगतान करने का निर्देश दिया जाए एवं 18 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज से आवेदक को भुगतान किया जाए।

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 बाबत् 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 यह लेख किया है कि अनावेदिका को आवेदक के शिकायत की प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदिका द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, कि अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण है, किये गये कार्य की गुणवत्ता भी ठीक नहीं है। अतः अनावेदिका के लिये यह आघात पूर्ण है कि आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। विकास कार्य आवेदक द्वारा पूर्ण नहीं किये गये है और किये गये विकास कार्य की गुणवत्ता भी सही नहीं है; जो कि रहवासियों के सुरक्षा की दृष्टिकोण से उचित नहीं है। आवेदक प्रमोटर है, अनावेदिका आबंटिती है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट भू-संपदा प्रोजेक्ट है। अधिनियम की धारा-11, 12 एवं 14 के अधीन प्रमोटर दायित्वधीन है। माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा M/s Sare shelters projects Pvt. Ltd. v/s SARE SQUIRES and Anr. (C.M.S.A. No. 27 of 2020) में यह अवधारित किया गया कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरांत भी बिल्डर एवं प्रमोटर अधिनियम के अधीन अपने दायित्वों से बच नहीं सकता है। माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा निम्नानुसार प्रेक्षण लिया गया है:- “Mere completion of structural building is insufficient to arrive at a conclusion that it is a ‘completion’ within the meaning of the provisions of the RERA. Even in common parlance, the word ‘completion’ would only mean substantial completion in accordance with the contract between the parties.”

“This court is of the considered opinion that the certificates are not issued after inspection but obtained. This court is conscious issued after inspection but obtained. This court is conscious regarding the prevailing situation in the real estate business. For each and everything, corrupt activities are dominating the filed and the competent authorities are not initiating appropriate action to control the menace of corruption in the real estate activities”. इसलिये प्राधिकरण को अधिनियम की धारा-31, 38, 71 के अधीन आदेश पारित करते हुए अनुसंधान एवं जाँच करना चाहिए कि आवेदक द्वारा बिना दायित्वों के पूर्ण किये गये पूर्णता प्रमाण पत्र कैसे प्राप्त कर लिया गया? अनावेदिका द्वारा अस्वीकार किया गया कि रूपये 25 लाख लागत के विरुद्ध आज तक 16 लाख रूपये का भुगतान किया गया है तथा अनावेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक के द्वारा माँग अनुसार

अनावेदिका के द्वारा भुगतान किया गया है, और आवेदक द्वारा अभी तक कोई माँग नहीं की गई है। अनावेदिका यह देख कर स्तब्ध रह गया है कि आवेदक उसके अनुबंधित ईकाईयों में अवैधानिक परिवर्तन किया है, और बदनियती से प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार आश्वासनों की पूर्ति नहीं की गई है, और गलत आधारों पर शिकायत प्रस्तुत की गई है। वास्तव में भुगतान की गई राशि अनावेदिका के लोन अकाउंट अनुसार दर्शित है। आवेदक के द्वारा अपने दायित्वों में ही चूक की जा रही है। अनुबंध की कंडिका-1.3 (iii) कंडिका-1.1, कंडिका-9.3 (i) अनुसार आवेदक को नोटिस देना अनिवार्य था, आवेदक का प्रोजेक्ट अभी तक अपूर्ण है। प्रोजेक्ट पूर्ण किये बगैर हस्तांतरण नहीं किया जा सकता। इसलिये पूर्ण लागत का भुगतान अपने दायित्वों से बचने का उपक्रम है और प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये है। अनावेदिका द्वारा स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से 20 लाख रुपये का ऋण लिया गया है, तथा अनावेदिका की इच्छा फ्लैट खरीदने की है किंतु आज दिनांक तक अपूर्ण है। आवेदक अभी तक लोन राशि विमुक्त कराने में भी असमर्थ रहा है। अनावेदिका द्वारा असविकार किया गया है उसके द्वारा केवल रुपये 16 लाख का भुगतान किया गया है। अनावेदिका द्वारा 20 लाख रुपये का भुगतान किया जा चुका है और अभी तक आवेदक द्वारा शेष राशि भुगतान हेतु कोई माँग नहीं की गई है। अनावेदिका द्वारा यह भी अस्वीकार किया गया है, कि अनावेदिका की माँग अनुसार ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किये गये है, जिसके कारण आवेदक को रुपये 10 लाख व्यय करना पड़ा है। अनावेदिका की बिना पूर्व सहमति एवं सक्षम प्राधिकारी को अंधरे में रखते हुये आवेदक द्वारा स्वीकृत ड्राईंग में परिवर्तन किया गया है। इस संबंध में प्रस्तुत दस्तावेज फर्जी है। परिवर्तन अनुसार हॉल के बीच में कॉलम है, जिसके लिये अनावेदिका द्वारा कभी सहमति नहीं ली गई थी। प्रोजेक्ट में जांगिंग टैक, स्केटिंग रिंग, वॉटर बॉडी, इल्डर पार्क, पार्टी लॉन, चिट-चैट कॉर्नर, प्लॉजा फॉर योगा इत्यादि ढेर सारी सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है जिसके कारण धारा 18 अधिनियम के अधीन प्रमोटर द्वारा दायित्वों का पालन नहीं किये जाने पर आबंटितियों के माँग पर मुआवजा भुगतान का दायी है। धारा-19 (4) अनुसार मय ब्याज अनावेदिका राशि वापसी का अधिकारी है। अतः आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाए। अनावेदिका द्वारा जवाब दावा की कंडिका-08 में प्राधिकरण से निम्नानुसार राहत चाही गई है :-

- (i) The respondent be directed to repair and remove all issues of defects and poor workmanship in the unit of the complainant and the project, thereafter complete the unit and project as assured with proper sanction approval of the competent authority.

- (ii) The respondent be directed to issue possession letter and parking allotment letter as per the terms of sale and executed registered sale deed in favour of the respondent, further the balance sale consideration be obtained after deduction of interest of delayed possession from the date of actual possession as mentioned below.
- (iii) The respondent be directed to pay interest of delay possession of the unit as per RERA act 2016 from December 2020 till the date on which the possession letter is granted and till date physical possession is granted i.e. on the date of execution on sale deed.
Or in alternative
- (iv) To refund the entire sale consideration with interest as per RERA, Act 2016 if the complainant is unable to complete the project and unit as assured.
- (v) To impose maximum statutory penalty on the Respondent, As provided under section 59, section 60, and section 61 of the act for non-compliance of mandatory provisions of the RERA, Act 2016.
- (vi) To pay damages and compensation of Rupees five lakh (in figures Rs. 5,00,000/- for mental agony and harassment.)
- (vii) Any other relief as the Hon'ble authority may deem fit in the interest of justice.

5. 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 के परिशीलन तथा 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 ? क्या अनावेदिका प्राधिकरण से कोई अनुतोष की पात्रता इस प्रकरण में रखती है ?

6. **विचारणीय बिन्दु :-** यह अत्यंत महत्वपूर्ण है, कि प्राधिकरण के समक्ष आवेदन आवेदक द्वारा दिया गया है, अनावेदिका द्वारा नहीं दिया गया है। अतः याचित अनुतोष का अधिकारी उचित एवं युक्तियुक्त पाये जाने पर आवेदक हो सकता है। यदि अनावेदिका किसी प्रकार अनुतोष की वांछा रखता है, उसे प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करना चाहिए था। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका द्वारा याचित अनुतोष पर विचार नहीं किया जा रहा है। चूँकि अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई आवेदन अनुतोष मांगते हुये प्रस्तुत नहीं किया गया; इसलिये आवेदक के आवेदन के हित को प्रमाणित करते हुये कोई अनुतोष अनावेदिका प्राप्त करने की पात्रता इस प्रकरण में नहीं रखती है।

इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का स्थापित न्याय सिद्धांत है कि बिना माँगे अनुतोष प्रदान नहीं किया जाना चाहिए। आवेदन आवेदक का है, जिसमें अनुतोष की याचना की गई है। अतः अनावेदिका के अनुतोष पर विचार करना, जिसमें आवेदक का हित प्रभावित हो, स्थापित न्याय सिद्धांत के प्रतिकूल होगा। अनावेदिका पृथक से अनुतोष की माँग करने के लिये स्वतंत्र है।

आवेदक द्वारा प्रश्नगत फ्लैट की लागत रूपये 25 लाख में से मात्र रूपये 16 लाख प्राप्त होना बताया जा रहा है। वहीं अनावेदिका द्वारा रूपये 20 लाख का भुगतान होना, बताया जा रहा है।

आवेदक द्वारा प्रश्नगत फ्लैट की लागत रूपये 25 लाख में से मात्र रूपये 16 लाख प्राप्त होना बताया जा रहा है, वहीं अनावेदिका द्वारा रूपये 20 लाख का भुगतान किया जाना बताया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज परिशिष्ट सी-3 के अनुसार दिनांक 03.10.2020 को आर.टी.जी.एस. के माध्यम से रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख आर.टी.जी.एस. के माध्यम से भुगतान प्राप्त होना दर्शित है। अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज परिशिष्ट 04 रिलीज ऑफ इंस्टॉलमेंट दिनांक 01.10.2020 अनुसार रूपये 12 लाख लोन अकाउंट के लिये विमुक्त किया गया है। तदुपरांत दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख लोन अकाउंट से किश्त विमुक्त किया गया, जिसके संबंध में दिनांक 26.09.2020 एवं दिनांक 17.05.2021 को आवेदक द्वारा सीधे बैंक प्रबंधक को माँग पत्र दिया गया है। अनावेदिका द्वारा एक वाउचर आवेदक के फर्म प्रस्तुत किया गया, जिसमें चेक क्रमांक-616521 दिनांक 30.09.2023 द्वारा रूपये 3 लाख एवं एन. ई.एफ.टी. एस. बी. आई. दिनांक 12.05.2021 को रूपये 1 लाख का भुगतान होना दर्शित है। इन दोनों वाउचर में बैंक अधिकारी का भी हस्ताक्षर है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में स्वतः स्वीकार किया गया है, कि उन्हें आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को 4 लाख रूपये को भुगतान प्राप्त हुआ है। इस प्रकार दस्तावेजों के अध्ययन से स्पष्ट है, कि आवेदक को 20 लाख रूपये प्रश्नगत फ्लैट लागत रूपये 25 लाख के विरुद्ध प्राप्त हो चुका है।

अनावेदिका की यह आपत्ति की अनावेदिका द्वारा आवेदक की माँग अनुसार अनावेदिका द्वारा तत्परतापूर्वक भुगतान किया गया है। किंतु आवेदक द्वारा शेष राशि के संबंध में माँग पत्र प्रेषित नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका-9.3 (i) अनुसार “ In case the allottee fails to make payments for demands made by the promoter as per the payment plan annexed hereto. Despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in

the rules“ आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें उनके द्वारा अनुबंध के पेमेंट शेड्यूल सी अनुसार माँग अनावेदिका को प्रेषित किया गया है। अतः इस संबंध में अनावेदिका की शेष राशि भुगतान में विलंब की त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

आवेदक के आवेदन पर मुख्य आपत्ति यह है, कि बिना अनावेदिका की सहमति के आवेदक द्वारा प्रश्नधीन फ्लैट के ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है, जो उनके अनुकूल नहीं है। आवेदक का आवेदन मुख्य रूप से यह है, कि अनावेदिका की सहमति एवं उनके समय समय पर बताये गये एवं माँग के अनुसार ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है। किंतु अब न तो अनावेदिका आधिपत्य प्राप्त कर रहा है और न ही लागत शेष राशि का भुगतान कर रहा है, और न ही अन्य किसी तृतीय पक्ष को विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान कर रहा है। निर्माण कार्य में किये गये परिवर्तन के फलस्वरूप आवेदक को लगभग रुपये 10 लाख का व्यय करना पड़ा है। इस तथ्य को अनावेदिका द्वारा अस्वीकार किया गया है। यह भी कहा गया है कि अनावेदिका द्वारा इस संबंध में सहमति प्रदान नहीं की गई है। सक्षम प्राधिकारी को अंधरे में रखते हुये, स्वीकृत प्लॉन से हटकर आवेदक द्वारा परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के फलस्वरूप हॉल के मध्य में कॉलम खड़ा हुआ है, जिसके लिये अनावेदिका द्वारा कभी सहमति नहीं दी गई है। आवेदक के प्रस्ताव अनुसार निर्माण कार्य में परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के लिये अनावेदिका की सहमति कहीं भी अभिलेख में नहीं है। इस संबंध में दस्तावेजों का अवलोकन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा विचाराधीन अन्य प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01884, अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कान्ट्रेक्टर विरुद्ध श्री नागेन्द्र दुबे, पिता—श्री वी.पी. दुबे, सेक्टर—3 अखिल विद्यार्थी भारतीय परिषद के समीप देवेन्द्र नगर, रायपुर में समान तथ्यों पर इसी प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक—612 के लिये विचारण किया जा रहा है। दोनों प्रकरण में अनावेदिका पति—पत्नी है, बुक किया गया, फ्लैट क्रमांक—611 एवं 612 है। आवेदक फ्लैट्स का विनिर्माता संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा इकाई लागत पर फ्लैट्स का निर्माण किया जाकर आबंटितियों को विक्रय किया जाता है, दोनों प्रकरण में फ्लैट की इकाई लागत रुपये 25 लाख है। इस तथ्य पर अविश्वास करने का कोई कारण उपलब्ध नहीं है, कि एक फ्लैट का विनिर्माता संप्रवर्तक बिना आबंटिती के सहमति के फ्लैट के स्वीकृत ड्राईंग एवं निर्माण में जिसमें उसको अतिरिक्त राशि व्यय करना पड़े, नहीं करेगा। जबकि अनावेदिकागण जो कि पति—पत्नी है, फ्लैट क्रमांक—611 एवं 612 को एक ही फ्लैट में परिवर्तित करने के लिये निर्माण के लिये अनुरोध करने के संबंध में पर्याप्त परिस्थितिजन्य साक्ष्य है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया जाता है, कि अनावेदिका के अनुरोध किये जाने पर आवेदक द्वारा ड्राईंग में परिवर्तन करते हुए, निर्माण किया गया है। किंतु हॉल में मध्य में कॉलम आने के कारण अब अनावेदिका

द्वारा निर्मित प्लैट को पसंद नहीं किया जा रहा है, और आधिपत्य लेने में उत्साह नहीं दिखाया जा रहा है। अनावेदिका की आपत्ति की संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-14 के अधीन मंजूर रेखांकों एवं अनुमोदित अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया जा सकता, इस संबंध में वस्तुस्थिति यह है कि संप्रवर्तक द्वारा अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया गया है, न ही प्लैट के बाहरी रेखांक में परिवर्तन किया गया है। अंदरूनी हिस्सों में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के परिपत्रों के अनुसार रहवासियों के सुविधा अनुसार कतिपय आंतरिक परिवर्तन किये जा सकते हैं। अनावेदिका की इस संबंध में आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदिका, आवेदक को प्लैट क्रमांक-612 की शेष राशि रूपये 5 लाख भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय-विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।

अथवा

2. अनावेदिका प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक से भुगतान की गई राशि रूपये 20 लाख वापस प्राप्त करते हुए, अनावेदिका के पक्ष में प्रश्नगत प्लैट क्रमांक-612 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01923

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती समीना खान, पति—श्री नागेन्द्र दुबे,
निवासी—सेक्टर—3, अखिल भारतीय विद्यार्थी परिषद के पास,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्स्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी—मकान नं.—196, मेट्रो ग्रीन,
ग्राम—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट”, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—11 / 08 / 2023)

आवेदिका श्रीमती समीना खान, पति—श्री नागेन्द्र दुबे, निवासी—सेक्टर—3, अखिल भारतीय विद्यार्थी परिषद के पास, देवेन्द्र नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का आवेदन संक्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक प्रमोटर है एवं आवेदिका आबंटिती है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट “ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट” भू-संपदा प्रोजेक्ट है। बुकिंग के दौरान अनावेदक द्वारा लुभावने सब्जबाग दिखाते हुए विविध सुविधाएँ देने का वचन दिया गया था एवं ब्रोशर दिखाया गया था। जिसके कारण आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट में छठवें तल पर 02 बी.एच.के. फ्लैट अपार्टमेंट—12 बुकिंग राशि रूपये 2,100/- देते हुए, बुक किया गया है, अभी तक बुकिंग राशि के अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अपने लोन अकाउंट से अनावेदक को रूपये 16,00,000/- का भुगतान किया जा चुका है। बुकिंग राशि को विक्रय—विलेख

निष्पादन के समय वापस किये जाने का वचन दिया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक से विक्रय अनुबंध किया गया। तदुपरांत भारतीय स्टेट बैंक से रूपये 20 लाख का गृह ऋण स्वीकृत कराया गया, जिसका भुगतान निर्माण के अनुपात में बैंक द्वारा किया जाना था। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण न करने के कारण आवेदिका ऋण राशि का आहरण नहीं कर सका, किंतु उसे ब्याज भुगतान करना पड़ रहा है। जबकि ब्रोशर के वचन के अनुरूप अनावेदक द्वारा अभी तक आधिपत्य भी प्रदान नहीं किया गया है। बुकिंग राशि के अतिरिक्त आवेदिका द्वारा दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख अनावेदक को भुगतान किया गया है। दिनांक 03.12.2020 तक समस्त सुविधाओं के साथ अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था। किंतु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया गया है न ही सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई है। विक्रय के समय अनावेदक द्वारा विविध सुविधाएँ जैसे— Infinity Pool, Jogging track, Net Cricket Ground, Skating ring, water body, kids play area , Elders park, Party Lawn, Chit-chat corner, palm reception, plaza for yoga and exercise, view point, Decks with gazebo, Pavilions and leisure seating, Barbeque Area, Badminton/basketball courts, Fountain with water bodies, Focal sculpture, Podium garden, Temple, Tree Planter with seats, Yoga/Exercise decks, Rolling mounds, Terrace gardens, Club House, Amenties inside Club House:-Pool Table: Table Tennis, Carrom, Steam and Jacuzzi, Massage Room, Gymnasium, Card Table, Musical Café(Restorant) Sky Bridge, Secured Gated Community, CCTV in commons areas, Security Cabin, 24 Hours Security Guard, Garbage Chute to each building 8 foot decorative compound wall and gate, Rain water harvesting, Grand Lobby reception area, Branded lift with 100% power backup of combination of granite, marble and tiles in lobby floors, combination of granite, marbles, tiles and acrylic emulsion paint in lobby walls, Fire Detectors and sprinklers at designated area, Terrace Sitouts ,Gazebo, Sculptures, decorations, development of Roads. Sewerage Lines, Drains, Sewerage Treatment Plant, Solid Water Disposal system, Solar Light Plant, Decorative Gypsum wall ceiling ,Inside the Apartment, Vitrified Flooring super paint finish, Anodized Aluminum sliding windows, Granite Platform with stainless steel sink in kitchen Additional Service Platform in kitchen Ceramic tile Dado Above Platform, Designer Bathroom wall tiles and antiskid floor tiles in bathroom, Toughened glass with SS railing in balcony. उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था। किंतु आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक का प्रोजेक्ट दिनांक 17.10.2017 को नगर एवं ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत हुआ था। किंतु पूर्णता तिथि बीत जाने के बाद कार्यों को पूर्ण करने की बात दूर प्रारंभ भी नहीं किया गया है, मूलभूत सुविधाएँ जैसे—पानी निकासी, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल आपूर्ति, बाउंड्रीवॉल, प्रवेश द्वार, बिजली, स्ट्रीट लाईट में सौर ऊर्जा कनेक्शन भी उपलब्ध नहीं कराई गई है।

आवेदिका का यह भी कथन है कि इकाई में अनावेदक द्वारा एकतरफा परिवर्तन किया गया है, जिससे इकाई के अंदरूनी हिस्से से विभिन्न सर्विस लाईन गुजर रहा है, रसोई भोजन कक्ष एवं शयन कक्ष से सर्विस लाईन गुजर रही है, जिसे अब ठीक किया जाना संभव नहीं है। यह परिवर्तन अनावेदक द्वारा एकतरफा आवेदिका की बिना सहमति से किया गया है, समय पर आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराने एवं एकतरफा परिवर्तन करने के कारण आवेदिका द्वारा मय ब्याज एवं क्षतिपूर्ति राशि वापिस किये जाने की माँग की गई। जिससे क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा निर्माण विलंबित किया गया एवं आवेदिका के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई। आवेदिका द्वारा बार-बार अनावेदक से अनुरोध किया गया। किंतु बदनियती से अनावेदक के द्वारा आवेदिका के पक्ष में कोई सुधार नहीं किया गया है, अनावेदक द्वारा किया गया परिवर्तन स्वीकृत रेखांक एवं प्लॉन के अनुरूप नहीं है, अनावेदक द्वारा बैंक को दिया गया अनुबंध पत्र कूट रचित है, जिसके विरुद्ध पुलिस में रिपोर्ट दर्ज की गई है, आवेदिका का कूट रचित हस्ताक्षर नक्शे पे बनाया गया है, आवेदिका की ईकाई से 4-5 बड़े पाईप लाईन अंदरूनी हिस्सों से गुजर रहे हैं, जो कि आश्वासन अनुरूप प्लॉन के अनुसार नहीं है, हॉल के बीच में खंभा खड़ा हुआ है, परिवर्तन अनावेदक द्वारा प्रस्तावित किया गया था और इसके लिये अनावेदक की सहमति नहीं ली गई, अधिनियम की धारा-18 के अधीन मय ब्याज राशि वापसी हेतु अनावेदक बाध्य है। अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण हैं, किये गये कार्य की गुणवत्ता भी ठीक नहीं है। अतः अनावेदक के लिये यह आघात पूर्ण है, कि आवेदिका द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। विकास कार्य आवेदिका द्वारा पूर्ण नहीं किये गये हैं और किये गये विकास कार्य की गुणवत्ता भी सही नहीं है, जो कि रहवासियों के सुरक्षा की दृष्टिकोण से उचित नहीं है। अधिनियम की धारा-11, 12 एवं धारा-14 के अधीन प्रमोटर दायित्वधीन है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि अनावेदक को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 16,02,100/- मय ब्याज वापिस की जाए। अनावेदक के विरुद्ध धारा-60, 61 एवं धारा-63 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए। आवेदिका के गृह ऋण पर अनावेदक द्वारा ब्याज प्रदान किया जाए एवं आवेदिका को रुपये 5 लाख की क्षतिपूर्ति अनावेदक से दिलवाई जाए।

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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा श्री आकाश अग्रवाल के माध्यम से "ओवरसीस पॉम रिसोर्ट", ग्राम-सड्डू प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जो कि प्राधिकरण में PCGRERA24021800002

से पंजीकृत है। यह प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है तथा आवेदिका द्वारा दिनांक 06.05.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है।

अनावेदक प्रोजेक्ट का आबंटिती है, जिसके द्वारा छठवें तल में 2 बी. एच.के. अपार्टमेंट नंबर-12 लागत रूपये 25 लाख में (जी.एस.टी. सहित) क्रय करने हेतु अनुबंध किया गया एवं रूपये 2,100/- बुकिंग हेतु भुगतान किया गया। कुल लागत रूपये 25 लाख में अनावेदक द्वारा रूपये 16,00,000/- (बुकिंग राशि के अतिरिक्त) का भुगतान किया गया है। फ्लैट नंबर-11 अपनी पति के नाम पर रूपये 25 लाख लागत में क्रय किया गया, जिसके लिये बुकिंग राशि सहित रूपये 16,02,100/- का भुगतान किया गया है, जिसके संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01922 विचाराधीन है।

अनावेदक द्वारा यह भी कथन किया गया कि अनावेदक की शिकायत पर प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01884 में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.07.2023 को यह निर्णीत किया गया है कि अनावेदक आवेदिका से रूपये 5 लाख प्राप्त करते हुए, आवेदिका के पक्ष में विक्रय-विलेख 2 माह के भीतर निष्पादित करेगा अथवा यदि आवेदिका प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहे उस स्थिति में रूपये 20 लाख आवेदिका को वापस करेगा और आवेदिका, अनावेदक को किसी तृतीय पक्ष को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदत्त करेगा। चूँकि आवेदिका रूपये 16,02,100/- मय ब्याज वापस चाह रही है। अतएव शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 16,02,100/- प्रत्येक फ्लैट के लिये बिना ब्याज के वापस करने हेतु तैयार है; यदि, आवेदिका फ्लैट को किसी तृतीय पक्ष को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु तैयार है। फ्लैट नंबर-11 एवं 12 दोनों को जोड़कर एक फ्लैट बनाया गया है, जिसमें अनावेदक का लगभग रूपये 10 लाख खर्च हुआ है। फ्लैट बुक करने के बाद अनुबंध के परिशिष्ट-सी अनुसार लागत राशि का भुगतान किया जाना था, किंतु परिशिष्ट-सी का उल्लंघन करते हुए मात्र दो किश्त में दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख भुगतान किया गया है और अब आवेदिका/शिकायतकर्ता विक्रय-विलेख निष्पादित किये जाने हेतु रूपये 9 लाख का भुगतान किया जाना शेष है, आवेदिका द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किया गया है।

विक्रय अनुबंध के अनुसार आबंटिती को भुगतान प्लान के अनुसार भुगतान करना था, किंतु अनावेदक द्वारा न तो दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख कुल रूपये 16 लाख का भुगतान किया गया। लागत की शेष राशि का भुगतान किये बिना अनावेदक आधिपत्य प्राप्त करने की वांछा रखता है, जो कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनुमेय नहीं

है। अनुबंध के शर्त के अधीन शेष राशि का भुगतान से आवेदिका को क्षति हो रही है। अनुबंध की कंडिका अनुसार विलंब की स्थिति में आबंटिती को प्रभार लगेगा।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया, दस्तावेजों का अध्ययन किया गया।
5. यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01884 में अनुतोष हेतु आवेदन दिया गया था, जिस पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.07.2023 को आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश में प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था, कि आवेदन अनावेदक द्वारा दिया गया था, आवेदिका द्वारा नहीं दिया गया था। अतः याचित अनुतोष का अधिकारी उचित एवं युक्तियुक्त पाये जाने पर अनावेदक ही हो सकता है। यदि आवेदिका किसी प्रकार अनुतोष की वांछा रखता है, उसे प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करना चाहिए। उस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष पर विचार नहीं किया गया था। किंतु आवेदिका द्वारा इस प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01923 में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत करते हुए, अनुतोष की याचना की गई है, अतः आवेदन पर विचारण किया जा रहा है।

प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि फ्लैट की लागत राशि रूपये 25 लाख के विरुद्ध अनावेदक द्वारा आवेदिका से बुकिंग राशि रूपये 2,100/- रूपये सहित रूपये 16,02,100/- का भुगतान प्राप्त किया गया है।

अनावेदक की यह आपत्ति की अनावेदक द्वारा आवेदिका की माँग अनुसार अनावेदक द्वारा तत्परतापूर्वक भुगतान किया गया है। किंतु आवेदिका द्वारा शेष राशि के संबंध में माँग पत्र प्रेषित नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका—9.3

(i) अनुसार “ In case the allottee fails to make payments for demands made by the promoter as per the payment plan annexed hereto. Despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the rules” आवेदिका द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें उनके द्वारा अनुबंध के पेमेंट शेड्यूल सी अनुसार माँग अनावेदक को प्रेषित किया गया है। अतः इस संबंध में अनावेदक की शेष राशि भुगतान में विलंब की त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

आवेदिका के आवेदन पर मुख्य आपत्ति यह है, कि बिना अनावेदक की सहमति के आवेदिका द्वारा प्रश्नधीन फ्लैट के ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है, जो उनके अनुकूल नहीं है। आवेदिका का आवेदन मुख्य रूप से यह है, कि अनावेदक की सहमति एवं उनके समय समय पर बताये गये एवं माँग के अनुसार ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है। किंतु अब न तो अनावेदक आधिपत्य प्राप्त कर रहा है और न ही लागत शेष राशि का भुगतान कर रहा है,

और न ही अन्य किसी तृतीय पक्ष को विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान कर रहा है। निर्माण कार्य में किये गये परिवर्तन के फलस्वरूप आवेदिका को लगभग रूपये 10 लाख का व्यय करना पड़ा है। इस तथ्य को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है। यह भी कहा गया है कि अनावेदक द्वारा इस संबंध में सहमति प्रदान नहीं की गई है। सक्षम प्राधिकारी को अंधरे में रखते हुये, स्वीकृत प्लॉन से हटकर आवेदिका द्वारा परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के फलस्वरूप हॉल के मध्य में कॉलम खड़ा हुआ है, जिसके लिये अनावेदक द्वारा कभी सहमति नहीं दी गई है। आवेदिका के प्रस्ताव अनुसार निर्माण कार्य में परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के लिये अनावेदक की सहमति कहीं भी अभिलेख में नहीं है। इस संबंध में दस्तावेजों का अवलोकन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा विचाराधीन अन्य प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01922, श्री नागेन्द्र दुबे, पिता—श्री वी.पी. दुबे, सेक्टर—3 अखिल विद्यार्थी भारतीय परिषद के समीप देवेन्द्र नगर, रायपुर विरूद्ध अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कान्ट्रेक्टर में समान तथ्यों पर इसी प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक—611 के लिये विचारण किया जा रहा है। दोनों प्रकरण में अनावेदक पति—पत्नी है, बुक किया गया, फ्लैट क्रमांक—611 एवं 612 है। आवेदिका फ्लैट्स का विनिर्माता संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा इकाई लागत पर फ्लैट्स का निर्माण किया जाकर आबंटितियों को विक्रय किया जाता है। दोनों प्रकरण में फ्लैट की इकाई लागत रूपये 25 लाख है। इस तथ्य पर अविश्वास करने का कोई कारण उपलब्ध नहीं है कि एक फ्लैट का विनिर्माता संप्रवर्तक बिना आबंटिती के सहमति के फ्लैट के स्वीकृत ड्राईंग एवं निर्माण में जिसमें उसको अतिरिक्त राशि व्यय करना पड़े, परिवर्तन नहीं करेगा। जबकि अनावेदकगण जो कि पति—पत्नी है, फ्लैट क्रमांक—611 एवं 612 को एक ही फ्लैट में परिवर्तित करने के लिये निर्माण के लिये अनुरोध करने के संबंध में पर्याप्त परिस्थितिजन्य साक्ष्य है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया जाता है कि आवेदिका के अनुरोध किये जाने पर अनावेदक द्वारा ड्राईंग में परिवर्तन करते हुए, निर्माण किया गया है। किंतु हाल में मध्य में कॉलम आने के कारण अब आवेदिका द्वारा निर्मित फ्लैट को पसंद नहीं किया जा रहा है, और आधिपत्य लेने में उत्साह नहीं दिखाया जा रहा है। आवेदिका की आपत्ति कि संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा—14 के अधीन मंजूर रेखांकों एवं अनुमोदित अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया जा सकता, इस संबंध में वस्तुस्थिति यह है, कि संप्रवर्तक द्वारा अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया गया है, न ही फ्लैट के बाहरी रेखांक में परिवर्तन किया गया है। अंदरूनी हिस्सों में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के परिपत्रों के अनुसार रहवासियों के सुविधा अनुसार कतिपय आंतरिक परिवर्तन किये जा सकते हैं।

प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01887 अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कान्ट्रेक्टर्स विरूद्ध श्रीमती समीना खान एवं प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01884

अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कॉन्ट्रेक्टर्स विरुद्ध श्री नागेन्द्र दुबे में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.07.2023 को आदेश पारित किया गया है। यह प्रकरण उभय पक्ष के मध्य प्रतिदावा के रूप में विचाराधीन है, पक्षकार समान है, शिकायत/आवेदन की प्रकृति एवं विषय-वस्तु भी समान है। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया गया था।

प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01884

1. अनावेदक, आवेदक को पलैट क्रमांक-611 की शेष राशि 5 लाख रुपये भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।

अथवा

2. अनावेदक प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक से भुगतान की गई राशि 20 लाख रुपये वापिस प्राप्त करते हुए, अनावेदक के पक्ष में प्रश्नगत पलैट क्रमांक-611 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01887

1. अनावेदक आवेदक को पलैट क्रमांक-612 की शेष राशि 5 लाख रुपये भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।

अथवा

2. अनावेदक प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक से भुगतान की गई राशि 20 लाख रुपये वापिस प्राप्त करते हुए, अनावेदक के पक्ष में प्रश्नगत पलैट क्रमांक-612 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

चूँकि विलंब हेतु दोनों पक्ष जिम्मेदार है, एक पक्ष द्वारा समय पर माँग पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया एवं दूसरे पक्ष द्वारा रेखांक में परिवर्तन कराया गया। अतः विलंब के लिये दोनों पक्ष की जिम्मेदारी निर्धारित करते हुए प्राधिकरण यह अभिनिर्धारित करता है, कि विलंब के लिये किसी भी पक्ष द्वारा ब्याज राशि देय नहीं होगी। चूँकि आवेदक प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहता है एवं लागत राशि वापस प्राप्त करना चाहता है, आवेदक द्वारा गृह ऋण संबंधित बैंक से अपनी शर्तों एवं बैंक की शर्तों पर प्राप्त किया गया। इसलिये लोन अकाउंट पर ब्याज के संबंध में अनुतोष प्रदान किया जाना, प्रावधान के अनुरूप नहीं है। चूँकि आवेदक प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहता है एवं यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि अनावेदक द्वारा

आवेदक से बुकिंग राशि सहित 16,02,100/- रुपये भुगतान प्राप्त किया गया है, अतः समग्र रूप से विचारण पश्चात् प्राधिकरण निम्नानुसार आदेश पारित करता है:-

अनावेदक, आवेदक से भुगतान की गई राशि 16,02,100/- रुपये दो माह के भीतर वापस करे एवं आवेदक, अनावेदक को प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक-611 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01887 एवं अन्य प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01884 में उपलब्ध दस्तावेज आवेदन के कथ्य जवाबदावा के कथ्य पर विचारण करते हुए, दिनांक 03.07.2023 को आदेश पारित किया गया था। किंतु इस प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01922 एवं अन्य विचारधीन प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01923 में उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है, कि फ्लैट क्रमांक-11 एवं फ्लैट क्रमांक-12 जो कि छठवें मंजिल पर स्थित है, के लिये आवेदक एवं अन्य प्रकरण की आवेदिका श्रीमती समिना खान जो कि आवेदक की पत्नी है, से अनावेदक द्वारा बुकिंग राशि सहित क्रमशः 16,02,100/- रुपये भुगतान प्राप्त किया गया है। यह एक नया तथ्य है, जो प्राधिकरण के संज्ञान में आया है, अतः प्राधिकरण यह समीचीन एवं आवश्यक महसूस करता है, कि अधिनियम की धारा-39 के अधीन प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01884 एवं प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01887 में पारित आदेश दिनांक 03.07.2023 को निम्नानुसार संशोधित किया जाए। अतः निम्नानुसार आदेश संशोधित किया जाता है:-

प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01884 (मूल आदेश दिनांक 03.07.2023)

1. अनावेदक, आवेदक को फ्लैट क्रमांक-611 की शेष राशि 4 लाख रुपये भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय-विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।

अथवा

2. अनावेदक प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक से भुगतान की गई राशि 16,02,100/- रुपये वापिस प्राप्त करते हुए, अनावेदक के पक्ष में प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक-611 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

आदेश की प्रति संबंधित प्रकरण में संलग्न किया जाए।

प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01887 (मूल आदेश दिनांक 03.07.2023)

1. अनावेदक, आवेदक को पलैट क्रमांक-612 की शेष राशि 4 लाख रुपये भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।

अथवा

2. अनावेदक प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक से भुगतान की गई राशि 16,02,100/- रुपये वापिस प्राप्त करते हुए, अनावेदक के पक्ष में प्रश्नगत पलैट क्रमांक-612 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

आदेश की प्रति संबंधित प्रकरण में संलग्न किया जाए तथा वेबसाईट में संशोधित आदेश अपलोड किया जाए।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष