



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01938

— समक्ष —

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

डॉ. अमरेन्द्र डे, पिता—स्व. श्री दालिम कुमार डे,  
निवासी—एम.आई.जी. फ्लैट नं.—107, ब्लॉक—5,  
हिमालयन हाईट्स, डूमरतराई, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स आधारशिला इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स,  
भागीदार—श्री अमरजीत सिंह छाबड़ा,  
निवासी—शॉप नं.—एस.एफ.—03, द्वितीय तल,  
श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री एन.के. श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“व्हाइट वूड इटालिया”, भाठागांव, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000563

आदेश

(दिनांक—06 / 10 / 2023)

आवेदक डॉ. अमरेन्द्र डे, पिता—स्व. श्री दालिम कुमार डे, निवासी—एम. आई.जी. फ्लैट नं.—107, ब्लॉक—5, हिमालयन हाईट्स, डूमरतराई, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। जो कि संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक एक केन्द्र सरकार का अधिकारी है, का भाठागांव में व्हाइटवूड इटालिया में मकान नं.—24 को कुल कीमत रुपये 32,53,500/— में क्रय करने का अभिप्राय था। तदानुसार मेसर्स आधारशिला इन्फ्रा प्रोजेक्ट के साथ गृह विक्रय अनुबंध दिनांक 24.01.2019 को निष्पादित किया गया। आवेदक ने दिनांक 15.02.2018 को बुकिंग राशि रुपये 51,000/— एवं दिनांक 22.09.2018 को रुपये 5,49,000/— कुल रुपये 6,00,000/— का भुगतान समझौता करने के पूर्व कर दिया था। अनुबंध अनुसार अनावेदक द्वारा दूसरी किश्त अर्थात् प्लिंथ लेवल के

समय घर की लागत का 15 प्रतिशत भुगतान करने के तारीख से एक वर्ष के भीतर संपत्ति को सौंपने का अनुबंध था। यथा अनावेदक द्वारा मांगा गया, जिसे आवेदक द्वारा दिनांक 04.02.2019 को भुगतान कर दिया गया है। इसलिये संपत्ति सुपुर्दगी की वास्तविक दिनांक 03.02.2020 को हुई। कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण तथा आवास एवं शहरी विकास मंत्रालय के अवर सचिव के परिपत्र क्रमांक-0-17024/230/2018-Housing-UD/EFS-9056405 दिनांक 13.05.2020 एवं छ.ग. रेरा का परिपत्र दिनांक 14.05.2020 एवं 26.07.2021 के आधार पर नौ महीने का विस्तार प्रमोटर्स को दिया गया। इस तरह सुपुर्दगी का वास्तविक दिनांक 9 माह का विस्तार करते हुये दिनांक 03.11.2020 तय किया गया। दिनांक 27.07.2020 तक इस अवधि के दौरान विभिन्न दिनांकों को यथा अनावेदक द्वारा मांग की गई थी। आवेदक द्वारा कुल रूपये 28,56,000/- संपत्ति की कुल कीमत का लगभग 89 प्रतिशत का भुगतान कर दिया गया। लिखित में बहुत सारे अनुस्मारकों एवं अनुरोधों, मौखिक, वाट्सअप के माध्यम से संपत्ति को सुपुर्द करने के लिये आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है। संपत्ति को सुपुर्द करने हेतु अनावेदक द्वारा विभिन्न दिनांकों को फोन, वाट्सअप के माध्यम से झूठे, बनावटी, मिथ्या आश्वासन दिये गये हैं। आवेदक को परेशान करने के उद्देश्य से अनावेदक द्वारा नाम निर्दिष्ट किये गये संपत्तियों को कई बार परिवर्तित किया गया है।

आवेदक द्वारा अनावेदक को बहुत अनुरोध करने एवं बैठकों के मध्य दिनांक 16.09.2021 की बैठक में अनावेदक द्वारा दीपावली तक संपत्ति सुपुर्द करने का आश्वासन दिया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा करने में असफल रहा परिणामस्वरूप आवेदक ने अनुबंध के खण्ड-7.1 को पूरा न करने के लिये अनुबंध की पैरा - 9.2 (11) पत्र दिनांक 11.11.2021 एवं दिनांक 01.12.2021 को स्मरण पत्र के माध्यम से अनुबंध खंडित करने और पूरी राशि वापस करने हेतु अनुरोध किया है। अनावेदक ने वाट्सअप के माध्यम से आश्वासन दिया कि वह नवम्बर, 2021 तक संपत्ति सुपुर्द कर देगा। दूसरी परिस्थिति में दिनांक 05.03.2023 को आवेदक ने अनावेदक को मकान की स्थल निरीक्षण के दौरान अनावेदक ने इंजीनियर के सामने मकान को दिनांक 18.03.2023 तक पूरा करने का आश्वासन दिया। परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा करने में असफल रहा है। मकान की कुल कीमत में रखरखाव, सोसायटी निर्माण, क्लब, सुरक्षा इत्यादि एवं खेल सुविधायें (जिम शाला, खुला बालीबाल मैदान, खुला बैडमिंटन मैदान, टहलने का रास्ता, बच्चों का पार्क, टेबल टेनिस) शामिल है, जो परिसर में उपलब्ध नहीं है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक मकान को पूरा करने तथा उसे सुपुर्द करने में असफल रहा है। कोविड-19 वैश्विक महामारी के दौरान भी अनावेदक ने किशतों की मांग किया,

जिसे बिना विलंब के ऑनलाईन के माध्यम से भुगतान कर दिया गया। इसलिये अनावेदक को प्रोजेक्ट ठीक/प्रभावी ही था और उसे पूरा करने का कोई इरादा नहीं रखता है। अतः उसने मकान की कुल कीमत का 89 प्रतिशत प्राप्त करने के बावजूद आवेदक के पैसों को छल से प्राप्त करने/धोखा करने के लिये 41 महीनों से विलंब कर रहा है। पैरा-9.1(1) के अनुसार संपत्ति आधिपत्य के लिये तैयार नहीं है एवं 32 महीनों के बावजूद संपत्ति में न्यूनतम आवश्यक सुविधाओं को उपलब्ध न होने से निवास योग्य स्थिति में नहीं है और अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक (कॉमन ओवरहेड टैंक पूरा नहीं किया गया है, जहाँ से रहवासियों को जल आपूर्ति किया जाना-अन्य रहवासीगण जो वहाँ निवास कर रहे हैं (दस से कम) अपने से बोरवेल की व्यवस्था किये हैं, आवेदक के घर में पानी संग्रहण के लिये भूमिगत टैंक नहीं बनाया गया है, सुरक्षा को नजर अंदाज करते हुये मुख्य प्रवेश द्वार अभी तक नही लगाया गया है, स्ट्रीट लाईट न होने से रात में अंधेरा रहता है, परिसर के अंदर एवं बाहर कई स्थलों पर पानी का जमाव हो जाता है, सड़के, बालू, रेत, पत्थर के टुकड़ों तथा अन्य इमारती सामग्री से भरी होने के कारण आवागमन में असुविधा होती है, पूरी तरह से कमजोर एवं खुली नाली व्यवस्था होने से बाउंड्रीवाल आधार को क्षति पहुँचती है तथा जल से उत्पन्न वाले वाले बीमारियाँ, कीटनाशी बीमारी बनते हैं) आवेदक द्वारा लगातार अनुस्मारक दिये जाने के पश्चात् भी नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि रूपये 59,78,535/- वापस दिलाये जाने तथा विभिन्न किशतों में अनावेदक को प्रदान की गई वास्तविक राशि रूपये 28,56,000/- वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय रूपये 29,053/- दिलाये जाने तथा आज दिनांक तक आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने की स्थिति में रूपये 7,71,953/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने प्रस्तावित संपत्ति को न बदलने तथा वर्तमान को विक्रय करने में असमर्थ होने स्थिति में क्षतिपूर्ति राशि रूपये 3,11,529/- दिलाये जाने तथा अन्य सहसंबंधित रूपये 10,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मानसिक क्षतिपूर्ति के लिये रूपये 20,00,000/- दिलाये जाने का राहत चाहा गया 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. उभय पक्ष द्वारा दिनांक 07.08.2023 को प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि उनके मध्य आपसी समझौता की कार्यवाही प्रचलित है, अतः समझौता पत्र प्रस्तुत

करने समय दिया जाए। आगामी सुनवाई तिथि 23.08.2023 को पुनः समझौता पत्र प्रस्तुत करने अवसर की मांग की गई। पुनः दिनांक 31.08.2023 को तदुपरांत दिनांक 11.09.2023 को समझौता हेतु अवसर की मांग की गई। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 15.09.2023 को उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित समझौता पत्र प्राधिकरण के समक्ष उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत किया गया।

4. उभय पक्ष द्वारा समझौतानामा प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकार से एक मकान/भूखण्ड क्रमांक-24 रकबा-758 वर्गफीट स्थित रहवासी कॉलोनी व्हाईटवूड इटालिया, ग्राम-भाटागांव, जिला-रायपुर को कुल रूपये 32,53,500/- में क्रय करने हेतु एक पंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनांक 24.01.2019 को निष्पादित किया गया है। इसके पश्चात् प्रथम पक्षकार ने उक्त विक्रय प्रतिफल की राशि में से कुल रूपये 28,56,000/- विभिन्न तारीखों में द्वितीय पक्षकार को प्रदान कर दिया है। परन्तु प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य विवाद उत्पन्न हो जाने के पश्चात् प्रथम पक्षकार द्वारा दिनांक 26.06.2023 को माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में लंबित है। दोनों पक्षकारों ने आपसी सहमति कर यह तय किया है कि प्रथम पक्षकार ने सौदा राशि में से कुल रूपये 28,56,000/- प्रथम पक्षकार को प्रदान कर दिया है तथा प्रथम पक्षकार उक्त भवन को क्रय करना नहीं चाहते हैं और उक्त सौदे के रूप में भुगतान की गई राशि रूपये 28,56,000/- मय ब्याज वापस प्राप्त करना चाहते हैं। प्रथम पक्षकार के निवेदन पर द्वितीय पक्षकार ने उक्त भवन का डिजाईन में परिवर्तन किया था, जिन सब तथ्यों को दोनों पक्षकारों के द्वारा विचार करने के पश्चात् रूपये 30,00,000/- की एकमुश्त राशि समझौता हो गया है और उक्तानुसार दोनों पक्षकारों के मध्य मधुर संबंध स्थापित हो गये हैं। इसलिये दोनों पक्षकार इस समझौतानामा के माध्यम से आपस में निम्नलिखित आधार पर समझौता निष्पादित कर रहे हैं :-

- 4(1) प्रथम पक्षकार द्वारा उक्त भूखण्ड क्रमांक-24 को क्रय करने के लिये जो आंशिक भुगतान के रूप में रूपये 28,56,000/- का भुगतान आज दिनांक तक द्वितीय पक्षकार को किया है। चूंकि प्रथम पक्षकार उक्त भूखण्ड को क्रय करना नहीं चाहते हैं, द्वितीय पक्षकार उक्त भूखण्ड का आबंटन रद्द करते हुये प्रथम पक्षकार को उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 28,56,000/- की एवज में समझौता राशि रूपये 30,00,000/- समझौतानामा दिनांक से दो माह के भीतर लौटा देगा।
- 4(2) द्वितीय पक्षकार कुल समझौता राशि रूपये 30,00,000/- भुगतान करने के एवज में समझौतानामा के निष्पादन के समय रूपये 10,00,000/- आई.सी.आई.सी.आई.

बैंक, पचपेड़ीनाका के चेक क्रमांक-001770 दिनांक 15.09.2023 के माध्यम से प्रदान कर रहा है तथा शेष रूपये 20,00,000/- समझौतानामा दिनांक से दो माह के भीतर लौटा देगा।

- 4(3) शेष राशि रूपये 20,00,000/- द्वितीय पक्षकार द्वारा प्रथम पक्षकार को प्रदान करने के साथ ही इकरारनामा दिनांक 24.01.2019 स्वयं ही रद्द माना जायेगा।
- 4(4) प्रथम पक्षकार एवं द्वितीय पक्षकार के मध्य उक्त मकान/भूखण्ड क्रमांक-24, रकबा-758 वर्गफीट स्थित रहवासी कॉलोनी व्हाईटवूड इटालिया, ग्राम-भाटागांव, जिला-रायपुर के संबंध में उत्पन्न हुआ विवाद इस समझौतानामा के माध्यम से दोनों पक्षकारों के मध्य अंतिम रूप में समाप्त होना स्वीकार माना जायेगा।
- 4(5) दोनों पक्षकारों एक दूसरे के विरुद्ध उक्त संपत्ति के लिये इस समझौतानामा के निष्पादन के पश्चात् किसी भी प्रकार की कोई दीवानी या फौजदारी कार्यवाही नहीं करेंगे।
- 4(6) प्रथम पक्षकार द्वारा जो द्वितीय पक्षकार के विरुद्ध दिनांक 26.06.2023 को माननीय प्राधिकरण के समक्ष जो शिकायत प्रस्तुत किये हैं, उक्त प्रकरण को समाप्त करवायेंगे।
- 4(7) उक्त नियत अवधि के भीतर रूपये 20,00,000/- की शेष राशि प्राप्त कर प्रथम पक्षकार उक्त भूखण्ड क्रमांक-24 के संबंध में निष्पादित किये गये पंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनांक 24.01.2019 को पंजीकृत निरस्तीकरण के माध्यम से उप-पंजीयक कार्यालय में द्वितीय पक्षकार के साथ अनिवार्य रूप से निरस्त करवायेंगे।
- 4(8) उक्त समझौतानामा के अनुसार समझौता राशि रूपये 30,00,000/- का संपूर्ण भुगतान करने के पश्चात् द्वितीय पक्षकार उक्त भूखण्ड क्रमांक-24 व उस पर निर्मित भवन को अन्यत्र विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा, जिस पर प्रथम पक्षकार किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं कर सकेंगे।
- 4(9) उक्त कार्यवाही को समाप्त करने के लिये यदि प्रथम पक्षकार को न्यायालय में किसी भी प्रकार का कोई शपथ पत्र या आवेदन पत्र आदि निष्पादित करना होगा, तो प्रथम पक्षकार उसके लिये तत्पर रहेगा और द्वितीय पक्षकार के निवेदन पर उक्त शपथ पत्र या आवेदन पत्र निष्पादित कर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करेगा और यदि उक्त संबंध में प्रथम पक्षकार की व्यक्तिगत उपस्थिति की आवश्यकता होगी, तो इसके लिये भी प्रथम पक्षकार तत्पर रहेगा।

5. उभय पक्ष के द्वारा हस्ताक्षरित एवं प्रस्तुत उपर्युक्त समझौता पत्र के प्रकाश में समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण इस प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित करता है :-
1. अनावेदक, आवेदक को रूपये 30 लाख वापस करेंगे, जिसमें से रूपये 10 लाख का धनादेश चेक क्रमांक-001770 दिनांक 15.09.2023 आई.सी.आई.सी.आई. बैंक अनावेदक द्वारा आवेदक को समक्ष में प्रदान किया गया। शेष रूपये 20 लाख दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान किया जाए।
  2. कुल रूपये 30 लाख प्राप्त होने के तत्काल बाद आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में भूखण्ड क्रमांक-24 व उस पर निर्मित मकान को अनावेदक के पक्ष में समर्पित करेगा व वापस रजिस्ट्री करेगा।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष