



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

प्रकरण क्रमांक—M-REA-2023-01875

— समक्ष —

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

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,  
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,  
निवासी—बंगला क्रमांक—157,  
सफायर ग्रीन ए, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

श्री निहाल परवेज, पिता—इब्राहिम खान,  
निवासी—37 / 495, मदरसा रोड,  
बैजनाथ पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अब्दुल रशीद, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

### आदेश

(दिनांक—26 / 06 / 2023)

आवेदक अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स, प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल, निवासी—बंगला क्रमांक—157, सफायर ग्रीन ए, 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।

संक्षेप में आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदक “ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट” प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जो कि प्राधिकरण में 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। अनावेदक प्रोजेक्ट का आबंटिती है जिसके द्वारा प्रथम तल में ब्लॉक—ए में प्लैट नंबर—06 को रूपये 28,00,000 /— की लागत में (जी.एस.टी. सहित) क्रय करने की सहमति की गई एवं रूपये 4,00,000 /— का भुगतान किया गया, विक्रय हेतु अनुबंध भी किया गया, आबंटितियों के द्वारा रूपये 28,00,000 /— के विरुद्ध मात्र

रूपये 4,00,000/- आज दिनांक तक भुगतान किया गया है एवं रूपये 24,00,000/- का भुगतान होना बाकी है। अनावेदक द्वारा अनुबंध से बाहर अनेक प्रकार की बातें की जा रही है। उभय पक्ष अनुबंध से बंधे हुये है। शिकायतकर्ता/आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण किया जा चुका है, अनुबंध के अनुसार निर्माण कार्य किया जा चुका है। अतः अनावेदक से इस राशि भुगतान हेतु बाध्य है। अपार्टमेंट तैयार है, फिनिशिंग का काम किया जा चुका है, अनावेदक से कई बार संपर्क किया गया, किंतु अनावेदक द्वारा आवेदक को कोई जवाब नहीं दिया गया, जिससे आवेदक/शिकायतकर्ता को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन लेकर आना पड़ा। इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को शिकायतकर्ता के पक्ष में अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करवाने, जिससे आवेदक उक्त फ्लैट को अन्य तृतीय पक्ष को विक्रय कर सकें, 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, M-PRO-2021-01374 में दिनांक 18.10.2021 का आदेश पारित किया गया था। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा अनुबंधित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने का निर्देश दिया जाये अथवा तृतीय पक्ष को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध कराने का निर्देश दे, मानसिक परेशानी हेतु रूपये 3,00,000/- मुआवजा प्रदान करें, अनावेदक को 18 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रदान करने का निर्देश दे।

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 आवेदक के प्रमोटर होने अनावेदक के आबंटिती होने प्रोजेक्ट के तथ्यों अनुबंधों को स्वीकार किया गया, किंतु यह अस्वीकार किया गया कि कुल रूपये 4,00,000/- अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान किया गया है। वास्तविक तथ्य यह है कि प्रोजेक्ट जेसीबी, हाईवा, चेन माउटिंग जैसी बड़ी मशीनरी से प्रोजेक्ट में कार्य किया गया, जिसका भुगतान आवेदक द्वारा अनावेदक को किया जाना था। जिसके संबंध में यह बात कही गई थी कि उक्त राशि को सम्मिलित कर रजिस्ट्री करवाई जायेगी, आवेदन के शेष तथ्यों को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया, अनावेदक द्वारा आवेदक के विरुद्ध छलकपट करने एवं धोखाधड़ी के संबंध में एफ. आई.आर. भी दर्ज करवाया गया। आवेदक द्वारा स्वयं रजिस्ट्री न करते हुए बेईमानी की जा रही है। अनावेदक के द्वारा प्राधिकरण से यह भी आग्रह किया गया कि आवेदक को रजिस्ट्री करने निर्देश दिया जाए।

4. दिनांक 31.05.2023 को प्रकरण तर्क हेतु दिनांक 14.06.2023 को नियत किया गया। नियत दिनांक 14.06.2023 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया एवं अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। तर्क में विद्वान अभिभाषक द्वारा आवेदन के तथ्यों को दोहराया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 होता है :-
- क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक प्रमोटर है, अनावेदक आंबटिती है। आवेदक के प्रोजेक्ट "ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट" में अनावेदक द्वारा दो बी.एच.के. फ्लैट, ब्लॉक-ए में प्रथम तल में फ्लैट क्रमांक-06 बुक किया गया। आवेदक के अनुसार फ्लैट की लागत रुपये 28,00,000/- में मात्र रुपये 4,00,000/- भुगतान किया गया है तथा रुपये 24,00,000/- भुगतान शेष है, फ्लैट तैयार है। अनावेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान करते हुए, आधिपत्य नहीं लिया जा रहा है, न ही विक्रय विलेख निष्पादित किया जा रहा है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा यह वचन दिया गया था कि उसके भारी मशीनरी उपकरण का उपयोग प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा किया जा रहा है, जिसका देयक रुपये 11,00,000/- है। उक्त रकम को सम्मिलित कर शेष राशि आवेदक द्वारा भुगतान कर विक्रय विलेख निष्पादित किया जाएगा, किंतु आवेदक अब अपनी बात से मुकर रहा है, एवं अनावेदक के पक्ष में रजिस्ट्री नहीं कर रहा है।

फ्लैट की लागत राशि रुपये 28,00,000/- से अनावेदक द्वारा इंकार नहीं किया गया है, अनुबंध के समय रुपये 4,00,000/- के भुगतान से भी इंकार नहीं किया गया है, अनुबंध का अवलोकन किया गया, अनुबंध में आवेदक को प्रमोटर एवं अनावेदक को आंबटिती स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है, अनुबंध की कंडिका-1.2 में रुपये 28,00,000/- का उल्लेख है, एवं अपार्टमेंट क्रमांक-06 का भी उल्लेख है, अनुबंध के किसी भी कंडिका में अनावेदक द्वारा उल्लेखित तथ्य कि उसके भारी मशीनरी उपकरणों का उपयोग प्रोजेक्ट में किया गया है, जिसके एवज में रुपये 11,00,000/- समायोजित किया जायेगा एवं रजिस्ट्री के समय उक्त राशि को घटाकर भुगतान किया जाएगा; ऐसी किसी प्रकार के शर्त का कोई उल्लेख नहीं है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा कोई साक्ष्य अथवा दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही यह बिंदु प्राधिकरण के विचारण के दायरे में है। यदि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अधिनियम एवं अधिनियम के नियम के

दायरे में कोई अनुबंध हुआ हो, उक्त विषय प्राधिकरण द्वारा विचारणीय है। किंतु आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विशुद्ध व्यावसायिक लेन-देन जो कि रियल एस्टेट के क्रय-विक्रय से भिन्न हो, के संबंध में प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया जा सकता। अनुबंध में प्रोजेक्ट दिनांक 03.12.2020 की पूर्ण किये जाने का उल्लेख है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जो कि नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा जारी किया गया है, के अनुसार प्रोजेक्ट दिनांक 06.05.2022 को पूर्ण हुआ है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुबंध में फ्लैट क्रमांक-06, प्रथम तल, ब्लॉक-ए के क्रय-विक्रय के लिये कोई कंडिका अनावेदक के कथनानुसार नहीं है; इसलिये अनावेदक अपना पक्ष प्रस्तुत करने में असफल रहा है।

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

1. अनावेदक फ्लैट की लागत राशि रूपये 28,00,000/- में से शेष भुगतान की राशि रूपये 24,00,000/- आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करते हुये, फ्लैट क्रमांक-06, प्रथम तल ब्लॉक-ए, "ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट" का विक्रय विलेख निष्पादित करते हुये आधिपत्य प्राप्त करें, साथ ही विक्रय विलेख निष्पादन एवं भुगतान में व्यतिक्रम करने के कारण आवेदक को रूपये 24,00,000/- के लिये 01 वर्ष की ब्याज की राशि भारतीय स्टेट बैंक के उच्चतम मार्जिन ब्याज दर 8.50% से 2% अधिक अर्थात् 10.50% की दर से राशि रूपये 2,52,000/- आवेदक को अतिरिक्त भुगतान करें।

अथवा

2. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक को फ्लैट क्रमांक-06, प्रथम तल ब्लॉक-ए, तृतीय पक्ष को विक्रय हेतु आवेदक को अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें, आवेदक, अनावेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,00,000/- में से ब्याज की राशि रूपये 2,52,000/- घटाकर रूपये 1,48,000/- अनावेदक को वापस करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष