



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00796

— समक्ष —

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

श्री भूपेन्द्र कुमार यादव, पिता—श्री आर. एन. यादव,
निवासी—सी-54, ए.के.एस. स्मार्ट सिटी,
पाहंदा रोड, अमलेश्वर, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रविभवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकान,
द्वारा—श्री सिसिर सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्कड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, एमराल्ड होम्स”, पाहंदा, तह.—पाटन, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—30/01/2020)

आवेदक श्री भूपेन्द्र कुमार यादव, पिता—श्री आर. एन. यादव, निवासी—सी-54, ए.के.एस. स्मार्ट सिटी, पाहंदा रोड, अमलेश्वर, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर है एवं अनावेदक क्रमांक-2 रियल एस्टेट एजेंट है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-सी-54 क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रुपये 10,000/- का भुगतान दिनांक 16.01.2017 को किया था। अनावेदकगण द्वारा विक्रय एवं निर्माण हेतु अनुबंध का निष्पादन दिनांक 11.04.2017 को किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय बैनामा दिनांक 31.05.2017 में कुल रुपये 6,15,550/- में निष्पादित किया है। आवेदक ने

बैंक ऋण के माध्यम से रूपये 19 लाख का भुगतान अनावेदकगण को किया है। प्रश्नाधीन प्लॉट-सह-मकान का कुल मूल्य रूपये 21,10,000/- है, जिसके विरुद्ध आवेदक ने जी.एस.टी. को छोड़कर रूपये 23,45,000/- का भुगतान किया है।

आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जी.एस.टी. हेतु रूपये 1,67,809/- की मांग की है, जिसके एवज में आवेदक ने रूपये 1,50,000/- के चार पोस्ट डेटेड चेक्स भी प्रदाय किये हैं। परन्तु आवेदक ने लगातार आग्रह करने पर भी अनावेदक क्रमांक-2 ने जी.एस.टी. गणना पत्रक प्रदाय नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने बिना आवेदक की सहमति के एक चेक भी लगाया था, जो खाते में पर्याप्त राशि नहीं होने के कारण अनादरित हो गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मॉड्यूलर किचन बनाने का वायदा किया था, परन्तु अब आवेदक से रूपये 35,000/- की अतिरिक्त राशि ली गई है। उक्त कार्य की गुणवत्ता भी खराब है।

अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर, 18 माह के भीतर, मार्च, 2018 में आधिपत्य प्रदाय करना था। आवेदक ने छज्जा/अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 45,000/- भी भुगतान किये हैं। मकान बुक करते वक्त आवेदक को मॉडल मकान में जगुआर की फिटिंग्स दिखाई गई थीं। परन्तु प्रश्नाधीन मकान के निर्माण की गुणवत्ता खराब है और अभी से सीपेज, दीवारों में क्रेक्स, पेंट निकलने, टाइल्स में क्रेक आदि की समस्या आने लगी है। आवेदक ने विद्युत मीटर एवं रखरखाव हेतु भी राशि का भुगतान किया है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो मीटर लगवाया गया है, ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रखरखाव का कार्य किया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 को त्रुटिपूर्ण निर्माण कार्य सुधार करने हेतु निर्देशित करने व जी.एस.टी गणना पत्रक उपलब्ध कराने एवं भुगतान की गई अतिरिक्त राशि ब्याज सहित वापस दिलाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को प्रोजेक्ट में रखरखाव करने, क्षतिपूर्ति दिलाने, आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज दिलाने, वाद-व्यय एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में बताया है कि आवेदक व अनावेदकगण के मध्य दिनांक 11.04.2017 को प्रश्नाधीन प्लॉट-सह-मकान के विक्रय हेतु अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय बैनामा दिनांक 31.05.2017 को निष्पादित किया है।

उसने विद्युत मीटर हेतु पाईट भी उपलब्ध करा दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन अनुबंध अनुसार अपने समस्त दायित्वों का निर्वहन कर दिया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत अनावेदक क्रमांक-2 से संबंधित है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर है एवं रखरखाव हेतु उत्तरदायी है। विक्रय एवं निर्माण हेतु अनुबंध का निष्पादन दिनांक 11.04.2017 को किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने सौदे के कुल मूल्य रूपये 23,78,870/- के विरुद्ध रूपये 22,75,388/- का ही भुगतान किया है और रूपये 1,03,482/- का भुगतान शेष है। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को निर्माण अनुज्ञा प्राप्ति दिनांक से 18 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। प्रश्नाधीन मकान हेतु भवन अनुज्ञा दिनांक 18.10.2017 को प्राप्त हुई है और उसे दिनांक 18.04.2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक को अप्रैल, 2019 से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त है और प्रश्नाधीन मकान निर्माण में कोई विलंब नहीं हुआ है। प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण आवेदक की सहमति से ही किया गया है। आवेदक द्वारा शेष राशि के भुगतान हेतु रूपये 50,000/- का चेक प्रदाय किया गया था, जो अनादरित हो चुका है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में कमी हैं ?
 3. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रस्तुत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर है एवं प्रोजेक्ट के रखरखाव और विकास कार्य का दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का ही है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि

अनावेदक क्रमांक-2, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रियल एस्टेट एजेंट है और उसके द्वारा ही प्रोजेक्ट में अधिकतर मकानों का निर्माण कार्य किया जा रहा है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-सी-54 सह मकान का कुल रूपये 21,10,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 11.04.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है। प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 31.05.2017 को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित किया जा चुका है। बैनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 6,16,000/- है। इस प्रकार प्रश्नाधीन मकान का मूल्य (21,10,000-6,16,000=) 14,94,000/- है।

आवेदक के अनुसार उसने जी.एस.टी. की राशि को छोड़कर कुल राशि रूपये 23,45,000/- का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण कार्य एवं मॉड्यूलर किचन के निर्माण के कारण सौदे की कुल राशि रूपये 23,45,000/- है, जिसमें से आवेदक ने रूपये 22,75,388/- का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार रूपये 1,03,482/- का भुगतान शेष है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने रूपये 1,50,000/- के चेक्स प्रदाय किये थे, जिसमें से रूपये 50,000/- का एक चेक आवेदक के खाते में पर्याप्त राशि नहीं होने के कारण अनादरित हो गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जी.एस.टी. हेतु रूपये 1,67,809/- की मांग किये जाने पर उसने उक्त चेक्स प्रदाय किये थे। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने बकाया राशि के भुगतान हेतु चेक्स प्रदाय किये थे।

आवेदक ने वर्तमान आवेदन प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुये विलंब एवं निर्माण कार्य की गुणवत्ता में कमी होने के कारण प्रस्तुत किया है। आवेदक के आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट के माध्यम से स्थल जांच रिपोर्ट मंगाई गई। रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है तथा निर्माण का कुल मूल्यांकन रूपये 7,68,000/- है।

अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य अप्रैल, 2019 से प्राप्त है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक-6 में उल्लेखित कंडिका-1 अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को आवेदक से कार्य आदेश प्राप्त होने के 18 माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। प्रश्नाधीन मकान हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा दिनांक 18.10.2017 को प्रदाय की गई है। भवन अनुज्ञा दिनांक से 18 माह के भीतर अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 को अप्रैल, 2019 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को अप्रैल, 2019 से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त है। अतः प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में कोई विलंब नहीं किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट के माध्यम से स्थल जांच रिपोर्ट मंगाई गई। रिपोर्ट में मकान में कुछ स्थलों पर डेम्पनेस (सीपेज) होना तथा कुछ दीवारों में दरारें होना पाया गया है। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक को प्रश्नाधीन नवनिर्मित मकान का आधिपत्य अप्रैल, 2019 में प्राप्त हुआ है। आर्किटेक्ट द्वारा मकान का मूल्यांकन नवम्बर, 2019 में किया गया है। अर्थात् नवनिर्मित मकान का आधिपत्य प्रदाय करने के 7 माह के भीतर मकान में सीपेज एवं क्रेक्स की समस्या उत्पन्न हो गई है। इतना ही नहीं, अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन मकान की निर्माण लागत रूपये 13,91,040/- है और अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार मकान में अतिरिक्त निर्माण कार्य किये जाने के कारण कुल मूल्य रूपये 23,78,870/- है। यदि इस राशि में से भूखण्ड के मूल्य को कम किया जाता है, तो प्रश्नाधीन मकान की लागत रूपये 17,62,870/- होती है। मूल्यांकन अनुसार संपूर्ण निर्माण कार्य की कुल लागत रूपये 7,68,000/- है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उक्त रिपोर्ट के संबंध में यह उल्लेखित किया गया है कि इस राशि में सुपरविजन चार्ज, आर्किटेक्ट का शुल्क तथा निर्माणकर्ता का मुनाफा आदि शामिल नहीं है। परन्तु, यदि प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित कीमत रूपये 17,62,870/- में से मूल्यांकन लागत रूपये 7,68,000/- को कम कर दिया जाये, तो भी लगभग रूपये 10 लाख का अंतर है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उल्लेखित चार्जेस एवं शुल्क की गणना उपरांत भी निर्माण लागत में इतना अंतर होना संभव नहीं है। किसी भी कान्ट्रेक्टर को मकान निर्माण में सामान्यतः 10 प्रतिशत मुनाफा होता है। कान्ट्रेक्टर अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किस स्तर का निर्माण किया जा रहा है कि उसे एक मकान निर्माण में लगभग 120 प्रतिशत मुनाफा हो रहा है ? निश्चित तौर पर अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मकान की गुणवत्ता से समझौता कर निर्माण कार्य किया गया है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में कमी है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा लगभग रूपये 17,62,870/- के मकान का निर्माण रूपये 7,68,000/- में किया गया है। सामान्यतः मकान निर्माण में रूपये 1200 से 1500 प्रति वर्गफीट अनुमानित लागत आती है। अर्थात् लगभग 882 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के प्रश्नाधीन मकान की अनुमानित लागत रूपये 10,58,400/- से 13,23,000/- तक अधिकतम होनी चाहिये। इसके उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि को अन्य शुल्क या ठेकेदार का मुनाफा माना जा सकता है। अतः यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक से कम से कम रूपये चार लाख की राशि अधिक प्राप्त की है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त उल्लेखित मूल्य से भी कम कीमत पर, मकान की गुणवत्ता से समझौता कर, मकान का निर्माण किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने रूपये 22,75,388/- का भुगतान किया है और रूपये 1,03,482/- का भुगतान शेष है। प्रकरण में प्रकट तथ्यों से स्पष्ट है कि उपरोक्त उल्लेखित भुगतान उपरांत भी आवेदक ने निश्चित तौर पर अनावेदक क्रमांक-2 को अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का सुधार कार्य अनावेदक क्रमांक-2 से नहीं कराने हेतु उल्लेख किया गया है। अतः आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4 लाख वापस प्राप्त करने का हकदार है। आवेदक, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य हेतु क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का भी अधिकारी है।

9. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रमोटर (कान्ट्रेक्टर) श्रेणी में पंजीयन नहीं कराया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-22k सहपठित धारा-3 अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को प्राधिकरण में पंजीयन कराना आवश्यक है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक क्रमांक-2, पन्द्रह दिवस के भीतर प्राधिकरण में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-2, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4 लाख दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक क्रमांक-2 जी.एस.टी. संबंधी विवरण भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करे।
 4. प्रश्नाधीन प्रकरण में क्षतिपूर्ति के निर्धारण हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी, छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को लेख किया जावे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष