छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2023-02005**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती प्रेमलता यादव, पति–श्री दीपक यादव,
निवासी–सतबहिनिया माता मंदिर के पास,
बंधवा पारा, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

(1) श्रीमती परगुन छाबड़ा, पति–श्री मोनेन्द्र छाबड़ा,
(2) श्री मोनेन्द्र छाबड़ा, पिता–श्री दिलीप सिंह छाबड़ा,
निवासी–द्वितीय तल,कृष्णा कॉम्पलेक्स,
मेन रोड शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(3) श्री राकेश सोनी,
शैली एस्टेट्स एण्ड डेव्हलपर्स,
निवासी–प्लॉट क्रं.–33/532, सांई चेम्बर,
श्याम नगर रोड, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(2) श्री फिजी ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2।

(प्रोजेक्ट–''मारूति इन्फ्रा सिटी, फेस–2'', ग्राम–सांकरा, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA280319000951**

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–27/03/2024)</u>

आवेदिका श्रीमती प्रेमलता यादव, पति–श्री दीपक यादव, निवासी–सतबहिनिया माता मंदिर के पास, बंधवा पारा, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''मारूति इन्फ्रा सिटी'' ग्राम–सांकरा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड सह मकान क्रमांक–361, क्षेत्रफल 1048 वर्गफीट को रूपये 26,95,000/– में दिनाँक 24.10.2018 को बुक किया गया है। अनावेदकगण द्वारा क्लब हाउस के लिये रूपये 1,00,000/– अतिरिक्त चार्ज लिया गया है। आवेदिका द्वारा कुल राशि का 90 प्रतिशत का भुगतान दिनाँक 17.03.2020 तक कर दिया गया है। शेष 10 प्रतिशत राशि भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् दिया जाना था। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा भवन निर्माण पूर्ण नहीं किया जा रहा है। फंड की कमी होने के कारण पुनः शेष राशि का भुगतान किये जाने का अनुरोध किया गया एवं राशि देने पर शेष निर्माण कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया। चूँकि फाइनेंस कंपनी द्वारा निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् ही शेष राशि प्रदान करने का प्रावधान है। आवेदिका द्वारा भवन निर्माण पूर्ण होने की प्रत्याशा में फाईनेंस कंपनी से शेष राशि प्रदान करने का अनुरोध किया गया एवं शेष राशि रूपये 2,26,000/– का भुगतान दिनाँक 27.03.2021 को कर दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा फूल फर्निश्ड के नाम पर रूपये 2,51,192/– अधिक ले लिया गया है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। मकान पूर्ण नहीं होने के बावजूद भी रूपये 75,156/– जी.एस.टी. ले लिया गया है और जी.एस.टी. भुगतान की किसी भी प्रकार की रसीद नहीं दी गई है। विज्ञापन में मकान फूल फर्निश्ड मकान दिये जाने की जानकारी दी गई थी, जिसमें सभी रूप में ए.सी, सभी रूम में डबल बैड मैट्रेस, बेडशीट एवं पिलो के साथ, सभी रूमें में वार्डरोब, एक ड्रेसिंग टेबल, खिड़कियों एवं दरवाजों के लिये पर्दे, हाल एवं बेडरूम पी.ओ.पी, 5 सीटर सोफा सेट, टी–टेबल के साथ डायनिंग टेबल ग्लासटॉप, 192 लीटर सैमसंग का फ्रीज, वाशिंग मशीन सेमी ऑटोमेटिक 6 केजी, एल.ई.डी. टी.वी. 32 इंज सैमसंग, टी.वी. शोकेस, लाइट एवं पंखे, सेमी हॉफ मॉड्यूलर, किचन, चिमनी, गैस स्टोव व सिलिंडर, वाटर प्यूरीफायर, माइक्रोवेच, मिक्चर ग्राइंडर दिया जाना था। इसके साथ कॉलोनी में निम्न सुविधायें देने का वादा कियाा गया था – लॉन टेनिस कोर्ट, नेट क्रिकेट, वॉलीबाल कोर्ट, बैडमिंटन कोर्ट, जागर्स पार्क, चिल्ड्रन पार्क, टेम्पल पार्क, स्पोर्ट पार्क, शॉपिंग कॉम्पलेक्स, स्कूल एण्ड हॉस्पिटल, हेल्थ क्लब इक्विपमेंट के साथ, किड्स स्वीमिग पूल, बिलियर्डस टेबल, कार्ड टेबल, टेबल टेनिस, कैरम बोर्ड, चेस बोर्ड, गेस्ट रूम, किटी पार्टी हॉल, योगा एण्ड मेडिटेशन हॉल, सी.सी.टी.वी. कैमरा, ऑन रोड एरिया, सिक्योरिटी गार्ड। दिनाँक 27.11.2018 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्ड क्रमांक–361 की रजिस्ट्री अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा कराई गई है। अनावेदक क्रमांक–1 एवं उनके पार्टनर श्री राकेश सोनी (शैली एस्टेट) द्वारा फुल फर्निश्ड 3 बी.एच.के. मकान देने का लुभावना विज्ञापन दिया गया था। जमीन की रजिस्ट्री हो जाने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के चैनल पार्टनर श्री

राकेश सोनी (शैली एस्टेट) द्वारा दूरभाष पर जानकारी दी गई कि 3 बी.एच.के. मकान के कन्स्ट्रक्शन का काम अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा दिया गया है। अतः आवेदिका भवन निर्माण का एग्रीमेंट को दिनाँक 24.10.2018 का मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2 के भूखण्ड क्रमांक–361 पर 3 बी.एच.के. रो–हाउस, सुपर बिल्डअप एरिया 1048 वर्गफुट था, निर्माण के लिये रूपये 17,03,992/– में अनुबंध हुआ था। 381 वर्गफीट के अतिरिक्त निर्माण कार्य के लिये रूपये 1100/– प्रति वर्गफीट की दर से रूपये 4,19,100/– की राशि अतिरिक्त ली गई है। 381 वर्गफीट का अतिरिक्त निर्माण होने के कारण पुनः कुल 1429 वर्गफीट के निर्माण कार्य के लिये रूपये 21,23,092/– का अनुबंध हुआ है। दूसरे अनुबंध में 1429 वर्गफीट की जगह 1048 वर्गफीट ही लिखा हुआ है, यह भी जांच का विषय है। 3बी.एच.के. मकान की कुल कीमत रूपये 26,95,000/– थी। शेष राशि (28,95,000–17,03,992) =9,91,008/– अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा जमीन की कीमत के रूप में लिया गया। इसके अतिरिक्त क्लब हाउस चार्ज के रूप में रूपये 1,00,000/– अतिरिक्त नगद प्राप्त किया गया, जिसकी किसी भी प्रकार से पावती नहीं दी गई है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा सभी रूपये अपने चैनल पार्टनर श्री राकेश सोनी (शैली एस्टेट) के माध्यम से प्राप्त किये गये हैं।

जमीन के लिये	–	9,91,008/–
निर्माण कार्य के लिये	–	18,22,200/–
जी.एस.टी.	–	76,156/–
		28,89,364/–
क्लब हाउस के लिये अतिरिक्त	–	1,00,000/–
कुल राशि	–	29,89,364/–

1048 फीट के सुपर बिल्टअप एरिया के निर्माण के लिये रूपये 1100/– प्रति वर्गफीट की दर से निर्माण पर कुल लागत 1048 X 1100= 11,52,800/– होता है। अनावेदकगण द्वारा फुल फर्निश्ड कन्स्ट्रक्शन के साथ रूपये 17,03,992/– प्राप्त किये गये हैं। अर्थात् फर्निशिंग एवं अन्य समानों के लिये रूपये 17,03,992/– 11,52,800 = 5,51,992/– प्राप्त किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा लो क्वालिटी का फर्निशिंग समान दिये जाने पर आवेदिका द्वारा फर्निशिंग के लिये मना किया गया, अनावेदकगण द्वारा केवल रूपये 3,00,000/– की राशि ही कम किये गये। इस प्रकार आवेदिका रूपये 2,51,192/– की राशि कम वापस की गई है। भवन निर्माण अनुबंध दिनाँक 24.10.2018 अनुसार अनावेदकगण को 18 महीने के भीतर अर्थात् अप्रैल, 2020 तक मकान का आधिपत्य देना था। तीन वर्ष से अधिक विलंब हो जाने के पश्चात् आज तक अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा मकान के लिये रूपये

30,00,000/– का लोन लिया गया है। मई, 2023 तक केवल ब्याज राशि रूपये 10,74,856/– से अधिक का भुगतान किया जा चुका है। मकान में अभी भी कार्य अधूरा है – इलेक्ट्रिसिटी, पुट्टी एवं कलर पेंट, प्लास्टर रिपेयरिंग एवं टाईल्स रिपेरिंग वर्क, मेन डोर, किचन डोर, बाथरूम डोर, बाथरूम फीटिंग, रेलिंग ग्लास, वॉश बेसिन, फॉल सीलिंग रिपेयरिंग, ड्रेन लाईन चेंबर, ओवरहेड टैंक, सिंक, रेनवाटर पाईप। अनावेदकगण द्वारा पूरी तरह से निर्माण कार्य बंद कर दिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा अपने पार्टनर श्री राकेश सोनी, शैली एस्टेट को निर्माण का कार्य सौंपा गया है। पिछले 3 वर्ष में श्री राकेश सोनी जी से दूरभाष पर कई बार भवन निर्माण पूर्ण करने के लिये आग्रह किया, लेकिन केवल आश्वासन ही दिया जाता रहा। फुल फर्निश्ड 2, 3, 4 बी.एच.के. लक्जरी रो–हाउस के आकर्षक एवं लुभावने विज्ञापन मारूति इन्फ्रा सिटी की डेव्हलपर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा दिया जाता है, इसलिये मकान पूर्ण कर देने की संपूर्ण जिम्मेदारी भी मारूति इन्फ्रा सिटी की डेव्हलपर्स श्रीमती परगुन छाबड़ा की पति–श्री मोनेन्द्र छाबड़ा की है। इस बात से कोई फर्क नहीं पड़ता कि अनावेदकगण रो–हाउस के निर्माण का कार्य किसे सौंपा है। अनावेदकगण जान–बूझकर धूर्ततापूर्वक सभी प्रकार के अनुबंध एवं पैसों का लेन–देन अपने चैनल पार्टनर श्री राकेश सोनी के माध्यम से कराये हैं एवं कुछ सहमति पत्रों पर धोखे से हस्ताक्षर कराये गये हैं। साढ़े चार वर्ष से अधिक गुजर जाने के पश्चात् भी 32 मकानों में से केवल 6 मकान ही पूर्ण किये गये हैं। 26 मकान अब भी अधूरे है। अधिकांश लोग मध्यमवर्गीय है। कई लोगों ने अपनी सारी पूंजी लगा दी है। अधिकांश ने बैंकों से कर्ज लिये हुये हैं, लेकिन मकान पूर्ण नहीं किया गया है और न मकान पूर्ण करने की मंशा रखते हैं। अतः आवेदिका द्वारा मकान में बचे हुये निर्माण कार्यों का आंकलन करवाया जाये एवं आवेदिका अपने मकान में बचे हुये निर्माण कार्यों को स्वयं से किये जाने की अनुमति दी जाये। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 17,83,012/– वापस दिलाये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। विज्ञापन में कॉलोनी में जो सुविधायें देने का वादा किया गया था, उनको पूरा करने का निर्देशित दिये जाने का अनुरोध किया गया 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 बाबत् 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 व 2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्लॉट नंबर–361 पर बने अपने मकान के लंबित निर्माण कार्य को पूरा करने के लिये प्रार्थना करते हुये प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''मारूति इन्फ्रा सिटी'', के डेव्हलपर है,

जिन्होंने अनुमोदित ले–आउट के अनुसार प्लॉट विक्रय की गई भूमि है और उक्त परियोजना छ.ग. रेरा में पंजीकरण संख्या–PCGRERA280319000951 एक पंजीकृत और पूर्ण परियोजना है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को परेशान करने के लिये वर्तमान झूठा और भ्रामक मामला प्रस्तुत किया गया है और घर के निर्माण में किसी भी प्रकार से उनकी कोई भूमिका नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के लिये कॉलोनाईजर्स प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, ताकि प्रोजेक्ट में प्रत्येक का विकास के रूप में विकसित और विक्रय किया जा सके, सक्षम प्राधिकारी से ले–आउट अनुमोदित कराया गया तथा तद्नुसार लाईसेंस प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 केवल खाली जमीन प्लॉट नं.–361 को दिनाँक 11.10.2018 को आवेदिका को रूपये 6,71,584/– विचार के लिये विक्रय पत्र के पृष्ठ क्रमांक–5 में स्पष्ट उल्लेख है कि केवल प्लॉट की गई भूमि विक्रय की जाती है तथा मकान निर्माण का कोई उल्लेख नहीं है। आवेदिका का तर्क है कि अनावेदकगण ने उसका निर्मित घर विक्रय कर दिया है, पूरी तरह गलत और भ्रामक है। आवेदिका द्वारा दिनाँक 24.10.2018 को एक निर्माण समझौते द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के माध्यम से मेसर्स शैली एस्टेट्स एण्ड डेव्हलपर को उसकी क्रय की गई जमीन पर घर बनाने की शक्तियां दी थी। दिनाँक 24.10.2018 के निर्माण समझौते का अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 उस समझौते के पक्षकार नहीं है, न ही गारंटर या किसी भी प्रकार से निर्माण से संबंधित है। समझौते से स्पष्ट है कि आवेदिका प्लॉट नंबर–361 का मालिक है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को घर का निर्माण के लिये रूपये 17,03,992/– विचार के लिये अनुमति दे रहा है, ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है। अनावेदकगण न तो समझौता किया है और न ही इसके लिये कोई विचार प्राप्त किया है। सी.पी.सी. 1903 का आदेश–01 नियम–03 में स्पष्ट रूप से परिभाषित करता है कि अनावेदक के रूप में कौन शामिल हो सकता है।

''सभी व्यक्तियों को अनावेदक के रूप में एक मुकदमें में शामिल किया जा सकता है, जहाँ (ए) एक ही कार्य या लेन–देन या कृत्यों या लेन–देन की श्रंखला के संबंध में या उससे उत्पन्न होने वाले राहत का कोई अधिकार ऐसे व्यक्तियों के विरूद्ध मौजूद होने का आरोप है, चाहे संयुक्त रूप में, अलग–अलग या विकल्प में और

(ब) यदि ऐसे व्यक्तियों के विरूद्ध अलग–अलग मुकदमें लाये गये, तो कानून या तथ्य का कोई सामान्य प्रश्न उठेगा।''

वर्तमान मामले में आवेदिका द्वारा दावा की गई राहत का अनावेदक क्रमांक–1 व 2 से कोई संबंध नहीं है और न ही उनके मध्य लेन–देन से कार्रवाई का कोई कारण उत्पन्न होता है। सी.पी.सी., 1908 आदेश–01 नियम–11 अदालत

को पार्टियों को हटाने या जोड़ने का अधिकार देता है–अदालत कार्यवाही के किसी भी चरण में किसी भी पार्टी के आवेदन पर या उसके बिना, और ऐसी शर्तों पर जो उसे प्रतीत हो सकती है, न्यायालय न्यायसंगत है। आदेश देता है कि अनुचित रूप से शामिल हुये किसी भी पक्ष का नाम, चाहे वादी या प्रतिवादी के रूप में, काट दिया जाये और किसी भी व्यक्ति का नाम, जिसे शामिल होना चाहिये था, चाहे वह वादी या प्रतिवादी के रूप में या जिसकी उपस्थिति पहले हो न्यायालय को मुकदमें में शामिल सभी प्रश्नों पर प्रभावी ढंग से और पूरी तरह से निर्णय लेने और निपटाने में सक्षम बनाने के लिये यह आवश्यक हो सकता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कस्तुरी विरूद्ध उय्यमपेरूमल एवं अन्य (2005) 6 एस.सी.सी. 733 में व्यवस्था दी गई है कि ''अब यह स्पष्ट है कि इस प्रश्न का निर्धारण करने के लिये एक आवश्यक पक्ष कौन है, दो परीक्षणों को संतुष्ट किया जाना चाहिये। परीक्षण हैं – (1) कार्यवाही में शामिल विवादों के संबंध में ऐसी पार्टी के खिलाफ कुछ राहत का अधिकार होना चाहिये (2) ऐसे पक्ष की अनुपस्थिति में कोई प्रभावी डिक्री पारित नहीं की जा सकती।'' उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा वर्तमान प्रकरण से नाम हटाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि उक्त विज्ञापन अनावेदक क्रमांक–1 व 2 श्रीमती परगुन छाबड़ा द्वारा मारूति इन्फ्रा सिटी में मकान निर्माण से संबंधित विज्ञापन छपवाये गये थे, इसमें अनावेदक क्रमांक–3 किसी भी प्रकार से सम्मिलित नहीं है। अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा स्वीकार किया जाता है कि कॉलोनी का विकास कार्य की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक–1 व 2 की है। आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–3 के मध्य किया गया भवन निर्माण इकरारनामा दिनाँक 24.10.2018 लगभग पूर्ण कर दिया गया है। किन्तु कोरोना वायरस महामारी के कारण पूरे भारत में लॉकडाउन था, जिसके कारण उक्त मकान में लगाया गया समान चोरी हो गया है। अर्थात् आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक–3 को दिया गया राशि उक्त मकान के निर्माण में खर्च कर चुका है। इकरारनामा दिनाँक 24.10.2018 में फूल फर्निश्ड एवं समान संबंधित कथन कही भी नहीं लिखा गया है तथा मकान में लगने वाले समान कोरे कागज में कम्प्यूटर द्वारा लिखा गया है, जिसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक–3 को नहीं है। अनावेदक के हस्ताक्षर धोखे से कर उसे षडयंत्रपूर्वक फंसाया गया है। आवेदिका द्वारा उक्त कॉलोनी अनावेदक क्रमांक–1 व 2 श्रीमती परगुन छाबड़ा, मारूति इन्फ्रा सिटी का है, जिसमें कॉलोनी का विकास कार्य करने की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक–1 व 2 है। कॉलोनी का विकास कार्य में अनावेदक क्रमांक–3 का किसी भी प्रकार से सम्मिलित नहीं है। अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा आवेदिका के साथ इकरारनामा दिनाँक 24.10.2018 को

भवन निर्माण अनुबंध अनावेदक किया गया था, जिसमें मकान फर्निश्ड लिखा गया है, न कि फूल फर्निश्ड लिखा गया है। चूँकि मकान का कार्य लगभग पूर्ण हो चुका है। आवेदिका द्वारा उक्त मकान निर्माण के एवज में खत्म हो चुका है। किन्तु अनावेदक द्वारा भवन निर्माण के कार्य में कमी है, जैसे–दरवाजा, खिड़की, डोर, टाईल्स, पेन्ट आदि अनावेदक द्वारा किसी भी तरह रूपये जमा करके अपूर्ण कार्य को 2 वर्षों में पूर्ण किया जायेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा भवन निर्माण के अनुबंध के तहत् मकान का निर्माण/फर्निश्ड करने में 02 वर्ष का समय देते हुये आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है।

4. समस्त पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन जवाबदावा के अवलोकन दस्तवेजों का अध्ययन एवं तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या आवेदिका आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 आवेदिका, प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है?
   4. क्या अनावेदक क्रमांक–03 प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है?
   5. क्या प्रश्नगत् प्रोजेक्ट अधिनियम के प्रावधानों के अधीन पूर्ण परियोजना है?
   6. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01, 02 एवं 03 द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा ग्राम सांकरा, तहसील–पाटन, जिला दुर्ग में भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' का रेरा में पंजीयन कराते हुए विकास किया गया है, अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के द्वारा कथन किया गया है, कि यह एक पूर्ण परियोजना है। उक्त प्रोजेक्ट में आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के मध्य उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक–361 के लिये दिनाँक 15.10.2018 को विक्रय–विलेख का निष्पादन हुआ है। आवेदिका के कथनानुसार भू–खंड सह मकान–361, क्षेत्रफल 1048 वर्गफीट के लिये 26,95,000/– रूपये में बुकिंग किया गया था, लागत राशि का भुगतान किया जा चुका है, लागत राशि के अतिरिक्त फूल फर्निशिंग के नाम पर 2,51,192/– रूपये एवं जी.एस.टी. 75,156/– रूपये व क्लब हॉउस के लिये 1,00,000/– रूपये अतिरिक्त राशि ली गई है। सुपर बिल्टअप एरिया 52 वर्गफीट अतिरिक्त के लिये अलग से ली गई है। भवन निर्माण अनुबंध दिनाँक 24.10.2018 के अनुसार 18 माह के भीतर अर्थात् अप्रैल, 2020 तक मकान का आधिपत्य आवेदिका को प्रदान किया जाना था, किंतु अभी तक

आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' में आवेदिका आबंटिती है, अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 संप्रवर्तक है। उक्त भू–संपदा में आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के मध्य संव्यवहार हुआ है। तथ्य यह है कि अभी तक आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः अनावेदकगण एवं आवेदिका के मध्य विवाद है, जिसके निराकरण हेतु आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अस्तु प्राधिकरण को इस आवेदन के विचारण एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार प्राप्त है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' में अंतर संबंध है। अनावेदक क्रमांक–03 एवं आवेदिका के मध्य एक अनुबंध दिनाँक 24.10.2018 निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार अप्रैल, 2020 तक मकान निर्माण कर आधिपत्य आवेदिका को प्रदान कर दिया जाना था। आवेदिका को अब तक मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2023 में अनावेदकगण के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। चूँकि आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, अतः वाद–कारण सतत् एवं निरंतर जीवित है। आवासीय भू–संपदा प्रोजेक्ट में आधिपत्य प्राप्त नहीं होना जीवित वाद–कारण है। अतः इस प्रकरण में जब तक आधिपत्य प्राप्त न हो जाए, तब तक व्यथित व्यक्ति परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। अस्तु प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है कि आवेदन पत्र समय–सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा जवाबदावा में एवं तर्क के दौरान यह आपत्ति की गई, कि वे प्रकरण में पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं हो सकते है और न ही आवेदिका कोई राहत की माँग अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 से कर सकती है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा संप्रवर्तक के रूप में भू–संपदा प्रोजेक्ट पूर्ण कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 का कोई दायित्व शेष नहीं है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा प्रोजेक्ट में भूखंडों का विकास किया गया और आवेदिका को भूखंड का ही विक्रय किया गया है। मकान निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा आवेदिका से न तो कोई अनुबंध किया गया है, न ही अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 की ओर से किसी अन्य के द्वारा कोई अनुबंध किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा आवेदिका से भूखंड के लिये ही प्रतिफल लिया गया है, जिसका विक्रय–विलेख निष्पादन हो चुका है, अब कोई दायित्व अनावेदक क्रमांक–01 की ओर से शेष नहीं है, जिससे कोई राहत की माँग आवेदिका के द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा नहीं किया जा सकता है। जिसके परिपेक्ष्य में सिविल प्रकिया संहिता आदेश–1, नियम–3 के प्रावधान के अनुसार अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 आवश्यक पक्षकार ही नहीं है। इस संबंध में माननीय उच्चतम

न्यायालय का न्याय दृष्टांत कस्तुरी विरूद्ध उईयम पेरूमल एवं अन्य (2005) 6 SCC 733 ''अब यह स्पष्ट है कि इस प्रश्न का निर्धारण करने के लिये एक आवश्यक पक्ष कौन है, दो परीक्षणों को संतुष्ट किया जाना चाहिये। परीक्षण हैं – (1) कार्यवाही में शामिल विवादों के संबंध में ऐसी पार्टी के खिलाफ कुछ राहत का अधिकार होना चाहिये (2) ऐसे पक्ष की अनुपस्थिति में कोई प्रभावी डिक्री पारित नहीं की जा सकती।'' का न्याय दृष्टांत पालनीय है।

आवेदिका का आवेदन है कि भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' का लुभावना विज्ञापन अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा छपवाया गया था, जिससे आर्कषित होकर उनके द्वारा फूल फर्निश्ड मकान दिनाँक 24.10.2018 को 26,95,000/– रूपये में बुक किया गया। क्लब हाउस के नाम पर 1,00,000/– रूपये अतिरिक्त लिया गया। अनावेदक क्रमांक–03, अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के चैनल पार्टनर है, जिसके द्वारा आवेदिका को सूचना दी गई, कि तीन बी.एच.के. मकान हेतु निर्माण का काम अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–03 को दिया गया है, अतः वे अनावेदक क्रमांक–03 से अनुबंध करवा ले। अनावेदक क्रमांक–03, अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के चैनल पार्टनर है। संपूर्ण राशि अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा प्राप्त कर ली गई है, किंतु निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। फूल फर्निश्ड का लुभावना विज्ञापन संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा दिया गया था, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 दायित्वाधीन है, अनुबंध एवं पैसे का लेन–देन अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा अपने चैनल पार्टनर अनावेदक क्रमांक–03 के माध्यम से कराया गया है। विज्ञापन देखकर 32 लोगों के द्वारा मकान बुक किया गया एवं अनावेदक क्रमांक–01 के कहने पर ही अनावेदक क्रमांक–03 के साथ रो हॉउस के लिये सभी आबंटितियो द्वारा अनुबंध कराया गया है, यदि अनावेदक क्रमांक–03 चैनल पार्टनर नहीं होते, तो सभी आबंटितयों द्वारा एक ही निर्माणकर्ता अनावेदक क्रमांक–03 के साथ अनुबंध का संयोग नहीं हो सकता था। 04 वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी 32 मकान में से 04 मकान ही पूर्ण हुये है, अतः अनावेदकगण से निर्माण कार्य पूर्ण कराकर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किया जाए।

अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा सुनवाई के प्रारंभिक चरण में अपने जवाब में यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 ''मारूति इंफ्रा सिटी'' में मकान निर्माण से संबंधित विज्ञापन छपवाया गया था, उक्त विज्ञापन से अनावेदक क्रमांक–03 का कोई लेना देना नहीं है। कॉलोनी विकास की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 की है।

अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा दैनिक भास्कर में प्रकाशित विज्ञापन स्वयं द्वारा प्रकाशित करवाये जाने से इंकार किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा

दिनाँक 24.11.2023 को विज्ञापन एजेंसी को नोटिस जारी किया गया। सुनवाई तिथि 20.11.2023 को अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के विद्वान अभिभाषक द्वारा अस्वीकार किया गया, कि उनके द्वारा आवेदन में संलग्न विज्ञापन प्रकाशित किया गया है। सुनवाई तिथि 09.02.2024 को पुनः अस्वीकार किया गया, कि उनके द्वारा 2017 का विज्ञापन छपवाया गया है। आगामी सुनवाई तिथि 23.02.2024 को अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के विद्वान अभिभाषक द्वारा स्वीकार किया गया, कि आवेदन के साथ संलग्न विज्ञापन को उनके द्वारा प्रकाशित किया गया है। अधिनियम की धारा–12 में स्पष्ट उपबंध है, कि ''जहाँ कोई व्यक्ति सूचना, विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में अंतर्विष्ट जानकारी के आधार पर या यथास्थिति किसी मॉडल अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के आधार पर कोई अग्रिम देता है या जमा करता है और उसे उसमें सम्मिलित गलत, मिथ्या कथन के कारण कोई हानि या नुकसान उठाना पड़ता है, तो उसकी संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में क्षतिपूर्ति की जाएगी परंतु यदि सूचना विज्ञापन अथवा प्रास्पेक्ट्स में या, यथास्थिति माडल अपार्टमेंट भूखंड या भवन अंतर्विष्ट ऐसे गलत, मिथ्या कथन द्वारा व्यथित व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से अपना नाम वापस लेना चाहता है तो उसे उसकी समस्त विनिधान राशि ब्याज सहित, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, लौटाया जाएगा और इस अधिनियम के अधीन उपबंधित रीति में उसकी क्षतिपूर्ति की जाएगी।''

आवेदिका आबंटिती है, उसे क्रयसुदा भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है तथा धारा–12 के प्रावधानों अध्ययाधीन है, विज्ञापन अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा प्रकाशित करवाया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है। चूँकि अधिनियम में स्पष्ट उपबंध उपलब्ध है, अतः अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि सी.पी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 आवश्यक पक्षकार नहीं है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–04 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–03 को आवश्यक पक्षकार के रूप में संयोजित किया गया दिनाँक 30.10.2023 को अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा नोटिस लिये जाने से इंकार किये जाने पर उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई, दिनाँक 20.11.2023 की सुनवाई में प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया गया कि अनावेदक क्रमांक–03 प्रकरण में आवश्यक एवं हितबद्ध पक्षकार है, उनका पक्ष सुना जाना प्रकरण के निराकरण हेतु आवश्यक है एवं उनके विरूद्ध जमानती वारंट जारी किया गया, आगामी सुनवाई तिथि 24.11.2023 को जमानती वारंट तामिल होने के पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक–03 अनुपस्थित रहें। पुनः जमानती वारंट जारी किया, आगामी सुनवाई तिथि 11.12.2023 को पुलिस अधीक्षक के माध्यम से जमानती वारंट जारी किया गया।

आगामी सुनवाई तिथि 22.12.2023 को अनावेदक क्रमांक–03 अभिभाषक के माध्यम से उपस्थित हुए, आगामी सुनवाई तिथि 17.01.2024 को उनके द्वारा जवाब हेतु समय चाहा गया आगामी सुनवाई तिथि 29.01.2024 को अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, दिनाँक 02.02.2024 की सुनवाई तिथि में प्राधिकरण द्वारा अपेक्षा की गई, कि पक्षकारगण सुनवाई तिथी में स्वतः उपस्थित हो, आगामी सुनवाई तिथि 09.02.2024 को पक्षकार अनुपस्थित रहें। आगामी सुनवाई तिथि 23.02.2024 को प्राधिकरण द्वारा समस्त पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 22.11.2023 को आदेश पारित करते हुए अनावेदक क्रमांक–03 को आवश्यक एवं हितबद्ध पक्षकार माना गया है, जिसके विरूद्ध अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा किसी वरिष्ठ न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। अतः उक्त आदेश अंतिम हो चुका है। अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा आवेदिका से निर्माण हेतु अनुबंध दिनाँक 24.10.2018 किया गया है, जवाबदावा में प्रतिफल लेना स्वीकार किया गया है तथा निर्माण कार्य अपूर्ण रहना भी स्वीकार किया गया है। चूँकि 8 से अधिक ईकाई का निर्माण अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा किया जा रहा है, इस संबंध में आवेदिका के कथन का कोई खंडन अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा नहीं किया गया है। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–03 की हैसियत प्रमोटर कान्ट्रेक्टर के रूप में है। अस्तु प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है कि अनावेदक क्रमांक–03 आवश्यक एवं हितबद्ध पक्षकार है।

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–05 के विनिश्चयन का आधारः–** यद्यपि अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' को पूर्ण विकसित परियोजना अपने जवाबदावा में बताया गया है, सक्षम अधिकारी से जारी पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, किंतु रेरा वेबपोर्टल पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास पूर्णता प्रमाण पत्र क्रमांक–687, दिनाँक 25.01.2022 अपलोडेड है। माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण छ.ग. द्वारा एकाधिक प्रकरणों में यह निर्देश प्रदान किया गया है, कि (अपील क्रमांक–205/2023 विशाल सेठिया विरूद्ध श्रीमती डिम्पू कुमारी एवं अन्य 02 पारित आदेश दिनाँक 19.01.2024) प्राधिकरण को विचारधीन प्रकरणों में केवल इस बात से संतुष्ट नहीं हो जाना चाहिए कि सक्षम अधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, किंतु प्राधिकरण को यह सुनिश्चित करना भी आवश्यक है कि पूर्णता प्रमाण पत्र कार्य मानक के अनुरूप होने पर जारी करने की पूर्ति कर रहा है कि नहीं ? माननीय अधिकरण द्वारा संदर्भित आदेश की कंडिका–20 में स्पष्ट निर्देश दिया गया है कि कथित पूर्णता प्रमाण पत्र नियम–2(डी), नियम–2(एफ) एवं नियम–11 (viii) छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के प्रावधानों के अनुकूल एवं सुसंगत है अथवा

नहीं, क्रमशः परीक्षण किया गया एवं तद्नुसार आदेश पारित किया जाए। आवेदन की कंडिका क्रमांक–05 के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा लॉन टेनिस कोर्ट, नेट क्रिकेट, वॉलीबाल कोर्ट, बैडमिंटन कोर्ट, जागर्स पार्क, चिल्ड्रन पार्क, टेम्पल पार्क, स्पोर्ट पार्क, शॉपिंग कॉम्पलेक्स, स्कूल एण्ड हॉस्पिटल, हेल्थ क्लब इक्विपमेंट के साथ, किड्स स्वीमिग पूल, बिलियर्डस टेबल, कार्ड टेबल, टेबल टेनिस, कैरम बोर्ड, चेस बोर्ड, गेस्ट रूम, किटी पार्टी हॉल, योगा एण्ड मेडिटेशन हॉल, सी.सी.टी.वी. कैमरा, ऑन रोड एरिया, सिक्योरिटी गार्ड विज्ञापन में किये गये वादे अनुसार नहीं किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा आवेदन के उक्त बिंदुओं पर कोई प्रतिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया है। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में मात्र सड़को की चौड़ाई, पेयजल, नाली की चौड़ाई, सार्वजनिक उद्यान, खुला क्षेत्र का उल्लेख किया गया है, किंतु ब्रोशर में टेम्पल पार्क, जागर पार्क, चिल्डरन पार्क, जिम, क्लब हॉउस इस संबंध में कोई उल्लेख कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र में नहीं है। छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 की कंडिका–2 (f)(xii) के परिशीलन में कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास ब्रोशर में दिये गये प्रस्ताव के अनुरूप व सुसंगत नहीं किया गया है, जिसके विरूद्ध आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है, कि कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरांत भी कतिपय निर्माण कार्य एवं सुविधाएँ संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट में उपलब्ध नहीं कराई गई है, इसलिये कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अपलोड होने के उपरांत भी आवेदन विचारण क्षेत्राधिकार में है।

10. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–06 के विनिश्चयन का आधारः–** संप्रवर्तक द्वारा दैनिक भास्कर में प्रकाशित विज्ञापन दिनाँक 10.12.2017 का प्रकाशन स्वयं द्वारा किया जाना स्वीकार किया गया है, उक्त विज्ञापन में शैली एस्टेट का फोन नंबर पार्टनर के रूप में दिया गया है, इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में विज्ञापन दिनाँक 18.03.2018 एवं दिनाँक 18.04.2018 में भी सेली स्टेट का उल्लेख है। अतः यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–03, अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के लिये प्रमोटर कांट्रेक्टर है। उक्त विज्ञापनों में विज्ञापन दिनाँक 10.12.2017 में संप्रवर्तक द्वारा निम्नांकित सुविधाएँ प्रदान किये जाने का उल्लेख किया गया हैः–1. AC in Every Bedroom (1.5 Ton Samsung) 2.Double Bed With Mattress in every room 3. Bed Sheet & Pillows 4.Wardrobe in Every Bedroom 5.Dressing Table 6.Curtain for Windows & Doors 7.POP in Hall & Bedrooms 8. 5 Seater Sofa Set with Tea Table 9. Dining Table-Glass Top 10. Fridge 192 Ltr. Single Door (Samsung) 11. Washing Machine-Semi Auto 6kg 12. LED T.V. 32 (Samsung) 13. T.V. Showcase in hall 14. Light & Fans 15.

Semi Half Modular Kitchen 16. Chimney 17. Gas Stove & Cylinder 18. Water Purifier 19. Microwave 20. Mixer Grinder 21. Color Completion. इसके साथ ही रजिस्ट्री जी.एस.टी., क्लब हॉउस संधारण, विद्युत प्रभार, प्रोसिंस प्रभार इत्यादि मुफ्त उपलब्ध कराने तथा साथ ही साथ प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत 2,50,000/– रूपये देने का भी विज्ञापन किया गया है, विज्ञापन दिनाँक 18.03.2018 एवं दिनाँक 18.04.2018 में टैम्पल पार्क, जागर पार्क, चिल्डन पार्क, क्लब हॉउस एवं जिम का विज्ञापन किया गया है।

अधिनियम की धारा–12 के अनुसार विज्ञापन में दर्शित सुविधाएँ संप्रवर्तक को उपलब्ध करवाना है अथवा इसके लिये क्षतिपूर्ति प्रदान करना है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत पायोनियर अर्बन लैंड एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. विरूद्ध गोविंदन राघवन (2019) 5 SCC 725 तथा विंग कमांडर अरिफुल रहमान खान विरूद्ध डी.एल.एफ. सदर्न होम प्रा.लि. (2020) 667 SCC कंडिका–02 (8) उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रकाश में मकान निर्माण के संदर्भ में अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा दिनाँक 15.10.2018 अत्यंत महत्वपूर्ण है, जो कि आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा किया गया है, उक्त अनुबंध से स्पष्ट है, कि आवेदिका की सहमति से अनावेदक क्रमांक 03 से मकान निर्माण के लिये आवेदिका द्वारा अनुबंध किया गया है, अतः मकान से संबंधित कमियों के लिये अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 दायित्वाधीन नहीं ठहरते है, किंतु विज्ञापन के अनुरूप उनके द्वारा क्लब हाउस जी.एस.टी. एवं रजिस्ट्रेशन शुल्क लिया जाना उचित नहीं है, अतः उसकी वापसी आवेदिका को करने हेतु अनावेदक क्रमांक 01 एवं 02 दायित्वधीन है तथा विज्ञापन के अनुरूप विकास कार्य एवं सुविधाएँ:–Spots Park, Temple Park, Joggers Park, Children Park with play equipment, Plantation along the roadside with street lights, Health club with equipment, Concrete roads with drain, R.C.C. overhead tank to ensure regular water supply, External electrification network, Shopping Complex, Outdoor:- Lawn Tennis court, Net Cricket, Volleyball Court, Badminton Court, Joggers Park, Children Park, Temple Park, Shopping Complex, Proposed Land for School, Hospital. अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा दो माह के भीतर उपलब्ध कराया जाना प्राधिकरण उचित समझता है।।

छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक–38/रेरा/2019, 2823 डी, रायपुर दिनाँक 24.12.2018, भू–खण्डीय विकास/अपार्टमेंट, भवन निर्माण के पंजीकृत प्रोजेक्ट में प्रमोटर इनवेस्टर (P-2) प्रमोटर कॉन्ट्रेक्टर (P-3A/3B) के रूप में पंजीयन के संबंध में स्पष्टीकरण, उक्त परिपत्र के अनुसार अनावेदक क्रमांक–03 को (P-3B) प्रमोटर कॉन्ट्रेक्टर श्रेणी में पंजीयन करवाने के पश्चात् ही आवेदिका एवं अन्य आबंटिती से अनुबंध करना था,

किंतु बिना पंजीयन करवाए अनुबंध किया गया है, जिससे अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा धारा–03 का उल्लघंन किया गया है और इस प्रकार स्वयं को धारा–61 के अधीन शास्ति के लिये दायी बना लिया है।

अपंजीकृत प्रमोटर कॉन्ट्रेक्टर अनावेदक क्रमांक–03 अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण यह विनिश्चय करता है, कि विज्ञापन में दर्शाये गए सुविधाओं के अनुरूप फूल फर्निश्ड मकान जिसमें AC in Every Bedroom (1.5 Ton Samsung) 2.Double Bed With Mattress in every room 3. Bed Sheet & Pillows 4.Wardrobe in Every Bedroom 5.Dressing Table 6.Curtain for Windows & Doors 7.POP in Hall & Bedrooms 8. 5 Seater Sofa Set with Tea Table 9. Dining Table-Glass Top 10. Fridge 192 Ltr. Single Door (Samsung) 11. Washing Machine-Semi Auto 6kg 12. LED T.V. 32 (Samsung) 13. T.V. Showcase in hall 14. Light & Fans 15. Semi Half Modular Kitchen 16. Chimney 17. Gas Stove & Cylinder 18. Water Purifier 19. Microwave 20. Mixer Grinder 21. Color Completion. सुविधाएँ हो, आवेदिका को दो माह के भीतर पूर्ण कर उपलब्ध करावे अनावेदक क्रमांक–03 का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि कोरोना अवधि के कारण निर्माण कार्य समय पर नहीं किया जा सका। अनुबंध के अनुसार अप्रैल 2020 में मकान पूर्ण कर उपलब्ध कराना था, उस समय तक मात्र मार्च अर्थात् 1 माह पूर्व आपदा प्रारंभ हुआ था, अतः कोरोना अवधि के कारण विंलब होने का तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, साथ ही साथ अनावेदक क्रमांक–03 अप्रैल 2020 से अप्रैल 2024 अर्थात् 04 वर्ष के लिये लागत राशि पर ब्याज देने का भी दायी है।

11. समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 दो माह के भीतर भू–संपदा प्रोजेक्ट ''मारूति इंफ्रा सिटी'' में Spots Park, Temple Park, Joggers Park, Children Park with play equipment, Plantation along the roadside with street lights, Health club with equipment, Concrete roads with drain, R.C.C. overhead tank to ensure regular water supply, External electrification network, Shopping Complex, Outdoor:- Lawn Tennis court, Net Cricket, Volleyball Court, Badminton Court, Joggers Park, Children Park, Temple Park, Shopping Complex, Proposed Land for School, Hospital सुविधाएँ उपलब्ध कराए।

2. आवेदिका पृथक से अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध धारा–12 का उल्लंघन करने पर (FORM-N) में क्षतिपूर्ति हेतु छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रतिकर हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

3. अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 रजिस्ट्री शुल्क की समतुल्य राशि 35,000/– रूपये, जी.एस.टी. की समतुल्य राशि 76,156/– रूपये क्लब हॉउस के लिये ली गई राशि 1,00,000/– रूपये 45 दिन के भीतर आवेदिका को वापिस करें।

4. अनावेदक क्रमांक–03 आवेदिका को दो माह के भीतर मकान पूर्ण कर AC in Every Bedroom (1.5 Ton Samsung) 2.Double Bed With Mattress in every room 3. Bed Sheet & Pillows 4.Wardrobe in Every Bedroom 5.Dressing Table 6.Curtain for Windows & Doors 7.POP in Hall & Bedrooms 8. 5 Seater Sofa Set with Tea Table 9. Dining Table-Glass Top 10. Fridge 192 Ltr. Single Door (Samsung) 11. Washing Machine-Semi Auto 6kg 12. LED T.V. 32 (Samsung) 13. T.V. Showcase in hall 14. Light & Fans 15. Semi Half Modular Kitchen 16. Chimney 17. Gas Stove & Cylinder 18. Water Purifier 19. Microwave 20. Mixer Grinder 21. Color Completion. सुविधाओं सहित आधिपत्य प्रदान करें।

5. अनावेदक क्रमांक–03 आवेदिका को प्रदत्त राशि 26,83,964/– रूपये पर अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट बैंक के गृह निर्माण ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत ब्याज दर से 04 वर्ष के लिये ब्याज 11,67,444/– रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

6. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह आदेशित किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–3 के विरूद्ध अधिनियम की धारा–3 के उल्लंघन के लिये पृथक से प्रकरण दर्ज करते हुये अनावेदक क्रमांक–3 के विरूद्ध कारण बताओं नोटिस जारी कर प्रकरण संस्थित करे।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष