



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00049

— समक्ष —

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

1) श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल,

2) श्री संतोष कुमार अग्रवाल

निवासी—जय भारत राईस मिल परिसर,

रेल्वे स्टेशन के पास, चांपा,

जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. (पूर्ववर्ती नाम—आर.पी.रियल स्टेट प्रा.लि.)

द्वारा—प्रबंध संचालक,

श्री राकेश कुमार पाण्डे पिता स्व. आर.सी.पाण्डे,

निवासी—ए-5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“व्ही.आई.पी. हाईट्स”, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130718000522

आदेश

(दिनांक— 26/05/2020)

आवेदकगण श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल एवं श्री संतोष कुमार अग्रवाल, द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में पृथक से आवेदन संलग्न कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गयी थी। प्रश्नाधीन प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा सुनवाई कर दिनांक 31.07.2018 को आदेश पारित किया गया था।

2. उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर, छत्तीसगढ़ में प्रस्तुत रिट अपील प्रकरण क्रमांक— WA NO. 293/2019 में दिनांक 13.12.2019 को पारित आदेश द्वारा माननीय उच्च न्यायालय ने प्राधिकरण को यह निर्देशित किया था—
“We find it appropriate to remand the matter back to the RERA with a direction to consider the case afresh and to pass appropriate orders.

10. Needless to mention that both the parties will be at liberty to place on record any other additional documents relied upon by the before the RERA, if any, to amend

their pleadings suitably and to place evidence in support of their claim. The authority under RERA after giving aforesaid opportunity and hearing to the respective parties will decide the case afresh in accordance with law.

11. In the result, appeal is allowed and impugned order dated 18.02.2019 (Annexure P1) is set aside. The matter is remanded back to the Court of Chhattisgarh Real Estate Regulatory Authority, Raipur.
12. The parties shall appear before the RERA on 06.01.2020 and thereafter, the RERA will be obliged to decide the case within a further period of four months, in accordance with law. Interim order passed on 18.10.2019 is made absolute.”

उक्त आदेश के परिपालन में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.01.2020 को उभय पक्षों को आहुत कर प्रकरण में पुनः सुनवाई प्रारंभ की गई एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों का परिपालन करते हुए आवेदकगण के आवेदन का निराकरण गुण दोष के आधार पर पुनः किया जा रहा है।

3. आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत पत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उनके द्वारा व्ही.आई.पी. हाईट्स, सड्डू, रायपूर में 1805 वर्गफीट का फ्लैट क्रमांक-604 क्रय करने हेतु अनावेदक को रुपये 51,000/- अग्रिम भुगतान कर फ्लैट की बुकिंग की गई थी। आवेदकगण द्वारा कुल रुपये 6,10,000/- का भुगतान दिनांक 15.10.2012 तक करने के पश्चात् उभयपक्षों के मध्य दिनांक 08.04.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामा के अनुसार अनावेदक को 15 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदकगण को फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करना था। किंतु लगातार अनुरोध के बावजूद अनावेदक द्वारा कार्य पूर्ण नहीं किया गया। अनावेदक ने इस नुकसान की प्रतिपूर्ति हेतु दिनांक 07.05.2016 को समझौता अनुरूप कुल राशि रुपये 30 लाख में फ्लैट क्रमांक-601 को विक्रय करने के लिये नवीन अनुबंध निष्पादित किया। नवीन अनुबंध अनुसार उक्त फ्लैट का आधिपत्य फरवरी, 2017 तक सौंपना था। आवेदकगण ने अतिरिक्त आवेदन में रजिस्ट्री दिनांक 23.10.2015 का उल्लेख करते हुये प्रश्नाधीन फ्लैट में 24 इंच स्टील वाश बेसिन के स्थान पर 18 इंच का बेसिन होने, पेटिंग, मुख्य द्वार (सागौन का नहीं) व अन्य फिटिंग्स को निर्धारित गुणवत्ता का नहीं होने का कथन किया है। आवेदकगण ने आगे कथन किया है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस, कवर्ड पार्किंग, गार्डन तथा पाम्पलेट व अनुबंध में उल्लेखित अन्य सुविधाओं का विकास कार्य व विद्युत कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदकगण ने विद्युत मीटर एवं मंटनेन्स के लिये पृथक से राशि की माँग को अनुचित बताते हुये अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित करने में हुये विलंब हेतु 32 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध

किया है। आवेदकगण ने विद्युत स्थापना संबंधी राशि पर भी अभिनिर्णय करने का अनुरोध किया है।

4. अनावेदक द्वारा उक्त आवेदन के लिखित जवाब में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत कर निवेदन किया कि दिनांक 28.07.2012 को किए गए करार को आवेदकगण द्वारा दिनांक 13.04.2016 को निरस्त किए जाने के कारण उक्त करार के तहत प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य फ्लैट क्रमांक-604 हेतु रुपये 30,86,000/- में सौदा तय हुआ था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 28.07.2012 से दिनांक 07.11.2015 के मध्य कुल 39 माह में रुपये 21,10,000/- मात्र का भुगतान ही अनावेदक को किया गया, जबकि करार के अनुसार उन्हें सम्पूर्ण राशि का भुगतान 15 माह के भीतर करना था। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा उक्त फ्लैट की शेष राशि जमा कर उसकी रजिस्ट्री हेतु निरंतर आवेदकगण पर दबाव बनाया गया, किन्तु आवेदकगण के पास विक्रय मूल्य की शेष राशि न होने के कारण उन्होंने उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई। अनावेदक के द्वारा फ्लैट की बकाया रकम के पूर्ण भुगतान तथा इसका कब्जा प्राप्त करने का बार-बार दबाव डालने पर आवेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-604 के सौदे को ही निरस्त कर दिया। इसके पश्चात् आवेदिका क्रमांक-1 श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल ने दिनांक 13.04.2016 को फ्लैट क्रमांक-601 को 30 लाख रुपये में क्रय करने का सौदा किया, जिसके अनुसार उन्हें फरवरी, 2017 में आधिपत्य दिया जाना था। यदि आवेदकगण अनावेदक के कार्य से असंतुष्ट होते और उसके द्वारा करार का पालन नहीं किया गया होता, तो आवेदकगण सौदा निरस्त कर नया सौदा नहीं करते। प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-601 का निर्माण नियत समय पर लगभग पूर्ण हो चुका था एवं उनके द्वारा कभी भी फ्लैट का आधिपत्य देने से इंकार नहीं किया गया। अपितु आवेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रतिमाह देय रखरखाव खर्च एवं कैपिटल फंड की राशि जमा नहीं की गई तथा प्रतिमाह रखरखाव का खर्च देने से बचने तथा प्रश्नाधीन फ्लैट का कोई किरायेदार उपलब्ध न होने के कारण आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया। आवेदिका क्रमांक-1 प्रश्नाधीन फ्लैट में दरवाजे तथा बाथरूम फिटिंग्स को अपनी इच्छानुसार लगाये जाने का कथन कर उक्त कार्य को कई माह से रोककर रखी हुई हैं और अब इसे ही आधार बनाकर शिकायत प्रस्तुत की हैं। अतः अनावेदक ने अपने प्रथम जवाब में आवेदिका क्रमांक-1 को क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होना बताते हुये प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करते हुए आवेदिका क्रमांक-1 से विगत 15 माह का रखरखाव खर्च एवं अन्य दायित्वों हेतु देय राशि उपलब्ध कराने का अनुरोध किया है।

5. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 21.01.2020 को प्रस्तुत अतिरिक्त जवाब में यह उल्लेखित किया गया है कि आवेदकगण ने "माय बिड ऑफर" अंतर्गत अनावेदक के प्रोजेक्ट व्ही.आई.पी. हाईट्स स्थित फ्लैट क्रमांक-604 की बुकिंग हेतु बुकिंग राशि रुपये 51,000/- का भुगतान किया था। फ्लैट के सौदे मूल्य की राशि रुपये 30,86,000/- के भुगतान के लिये बैंक से ऋण प्राप्त करने के उद्देश्य से दिनांक 08.04.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। आवेदकगण द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित सुविधाओं हेतु किसी प्रकार की राशि की अदायगी निश्चित समयावधि में नहीं की गई, ना ही इकरारनामा अनुसार प्रतिफल का भुगतान किया गया। इस प्रकार आवेदकगण की सुविधा अनुसार उक्त इकरारनामा निरस्त होने उपरांत ही अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 6वें तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-601 को विक्रय करने हेतु दिनांक 07.05.2016 को नवीन इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि नवीन इकरारनामा निष्पादित करते समय आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के आंतरिक कार्य -जैसे टाईल्स, बाथरूम फिटिंग, दरवाजा-खिड़की, रंगरोगन, आंतरिक साज सज्जा आदि स्वयं कराया जाने के कारण प्रश्नाधीन फ्लैट को वास्तविक मूल्य से कम मूल्य पर विक्रय किया। अनावेदक के अनुसार उक्त कारण से ही उसने अतिरिक्त सुविधाओं को निशुल्क प्रदान करने का भी कथन किया था। अनावेदक का कथन है कि आवेदक क्रमांक-2 द्वारा वर्ष 2017 में स्वयं रजिस्ट्री कराने का कथन करने उपरांत पंजीयन की कार्यवाही को टालने का प्रयास किया जाता रहा है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा स्वयं ही पंजीयन में विलंब किया गया है। अनावेदक प्रश्नाधीन बिल्डिंग के समस्त रहवासियों को विद्युत, पानी, सुरक्षागार्ड, मार्ग आदि मूलभूत सुविधा उपलब्ध करा रहा है और माननीय प्राधिकरण के गठन के पूर्व जारी ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधायें माननीय रेरा में प्रस्तावित अवधि दिनांक 31.03.2023 तक पूर्ण करने हेतु तैयार है। आवेदकगण भी अनावेदक द्वारा प्रदत्त उपरोक्त सभी सुविधाओं का उपभोग रजिस्ट्री होने पश्चात् दिनांक 23.10.2019 से कर रहे हैं, परन्तु आवेदकगण द्वारा किसी मेंटेनेन्स शुल्क का भुगतान अनावेदक को नहीं किया जा रहा है। आवेदकगण द्वारा उल्लेखित वर्ष 2016 में निष्पादित अनुबंध के पूर्व निष्पादित समस्त अनुबंध माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 31.07.2018 के माध्यम से निरस्त किये जा चुके हैं। अनावेदक ने अन्य फ्लैट्स की भांति प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य भी समय पर अर्थात् दिनांक 09.12.2013 को पूर्ण कर दिया था। आवेदकगण द्वारा अपनी इच्छानुसार आंतरिक परिवर्तन, जो कि ऐच्छिक मांग थी, हेतु कार्य रोककर रखा गया था। चूँकि आवेदकगण को फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय किया जा चुका है, इसलिये आवेदकगण

द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरर्थक होने के कारण अस्वीकार किया जाने का अनुरोध किया है।

6. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में साक्ष्य, दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण ने आवेदक क्रमांक-2 श्री संतोष कुमार अग्रवाल का साक्ष्य दर्ज कराया है एवं अनावेदक ने अपने बचाव में श्री राकेश कुमार पाण्डेय का साक्ष्य दर्ज कराया है। इस प्रकार आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभयपक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों व दस्तावेजों के परिशीलन एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों एवं तर्कों पर मनन उपरांत निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या प्रश्नाधीन प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट, अनुबंध में वाणित समयावधि तक अनावेदक/प्रमोटर द्वारा पूर्ण कर लिया गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदकगण समुचित ब्याज के हकदार हैं ? यही हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
 3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधायें प्रदाय करने हेतु अनावेदक बाध्य है ? यदि हाँ, तो उक्त कार्य पूर्ण करने की समयावधि क्या होगी?
 4. क्या आवेदकगण विद्युत मीटर शुल्क व रखरखाव राशि प्रदान करने हेतु उत्तरदायी हैं ? यदि हाँ, तो उक्त राशि क्या होगी ?
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** कि विवेचना करने के पूर्व यह उल्लेखित करना सुसंगत एवं आवश्यक हो गया है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 23.10.2019 को आवेदक क्रमांक-1 के पक्ष में पंजीकृत पत्र निष्पादित कर आवेदकगण को दिनांक 23.10.2019 को आधिपत्य प्रदाय किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत में प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य के अलावा विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं प्रोजेक्ट में शेष कार्य ब्रोशर अनुरूप पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने की भी मांग की गई है। इसलिए केवल रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने से आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अर्थहीन नहीं होगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने दिनांक 07.05.2016 को उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध को आवेदिका क्रमांक-1 के हस्ताक्षर नहीं होने व आवेदक क्रमांक-2 का मुख्तयारनामा पंजीयन क्रमांक अंकित नहीं होने के कारण विधिमान नहीं होना बताया है एवं तर्क दौरान प्रश्नाधीन विवाद को अनुबंध में क्रियान्वयन से संबंधित विवाद होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान

उभय पक्षों द्वारा उक्त इकरारनामों को स्वीकार किया गया है तथा इसके अनुसार ही संव्यवहार किया गया है। साथ ही उभय पक्षों के मध्य का संव्यवहार भू-संपदा के क्रय विक्रय व आधिपत्य संबंधी संव्यवहार है, जिसमें उत्पन्न विवादों का निराकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत सभी आपत्तियाँ प्रारंभ से ही सारहीन होने के कारण स्वीकार योग्य नहीं हैं एवं प्रश्नाधीन प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2:-** प्रश्नाधीन प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 07.05.2016 को निष्पादित इकरारनामा में प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य फरवरी, 2017 तक आवेदिका क्रमांक-1 को प्रदाय करने का उल्लेख है, जिसे अनावेदक ने भी अपने मूल जवाब की कंडिका-10 में स्वीकार किया है। अनावेदक ने प्रकरण कि सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण वर्ष 2013 में पूर्ण होने का कथन किया है एवं इसके समर्थन में यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन बिल्डिंग की 6 मंजिले पूर्ण होने उपरांत ही सक्षम प्राधिकारी, नगर निगम, रायपुर द्वारा क्रमबद्ध योजना अंतर्गत शेष 3 मंजिलों हेतु निर्माण अनुज्ञा दिनांक 09.12.2013 को प्रदान की गई है। किंतु अनावेदक का उक्त कथन केवल यह प्रमाणित करता है कि वर्ष 2013 में प्रश्नाधीन इमारत का 6 मंजिल तक बाहरी ढांचा पूर्ण था। उक्त अनुज्ञा से यह कदापि सिद्ध नहीं होता है कि प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका था। इस तथ्य की पुष्टि अनावेदक द्वारा दिनांक 11.06.2018 को प्रस्तुत लिखित जवाब में उल्लेखित कथन कि "वह एक सप्ताह में अन्य प्लैट्स की भांति ही दरवाजा एवं बाथरूम फिटिंग्स लगाकर आवेदिका क्रमांक-1 को आधिपत्य प्रदान करने को तैयार है", से भी होती है। अनावेदक ने अपने मुख्य परीक्षण की कंडिका-10 में कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्लैट का अंतरिक कार्य आवेदकगण द्वारा अपनी इच्छानुसार कराये जाने की मंशा होने के कारण रोका गया है। परन्तु प्रतिपरीक्षण के दौरान यह पूछे जाने पर कि क्या आवेदकगण द्वारा अपनी इच्छानुसार अंतरिक कार्य कराये जाने की मंशा के संबंध में अनावेदक द्वारा कोई लिखित सहमति प्रदान की गई अथवा नहीं ? इस पर अनावेदक ने मौखिक अनुमति होने का कथन किया है। इस प्रकार अनावेदक ने इस संबंध में अभिलेख पर सकारात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माणाधीन श्रेणी में होने की भी स्वीकारोक्ति की गई है। स्पष्टतः अनावेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रश्नाधीन प्लैट के निर्माण में विलंब आवेदकगण द्वारा अपने इच्छा अनुरूप दरवाजा व बाथरूम फिटिंग्स लगाये जाने के कारण हुआ है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन प्लैट, अनुबंध में वर्णित समयावधि फरवरी, 2017 तक पूर्ण नहीं होने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

अतः आवेदकगण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 अंतर्गत विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार हैं।

9. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार “प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।” अनुबंध अनुसार आधिपत्य प्रदाय करने हेतु अवधि फरवरी, 2017 से प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में पूर्व पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 तक प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य में एक वर्ष चार माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.07.2018 को प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज राशि की दर $8.35\% + 2\% = 10.35\%$ थी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि 30,00,000/- मात्र (अक्षरी राशि-रूपये तीस लाख मात्र) पर उक्त दर से 16 माह के लिए ब्याज राशि कुल 4,14,000/- (अक्षरी राशि- रूपये चार लाख चौदह हजार मात्र) है। चूँकि आधिपत्य प्राप्ति में पश्चात्वर्ती विलंब न्यायालयीन प्रक्रिया अंतर्गत माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन रिट प्रकरण व रिट अपील प्रकरण के सुनवाई की अवधि है तथा इस अवधि के दौरान ही आवेदकगण द्वारा दिनांक 31.07.2018 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक M-EXE-2019-00725 प्रस्तुत किया था। इस प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट अपील प्रकरण 293/2019 में पारित आदेश व प्राधिकरण द्वारा क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत प्रकरण में आदेश अनुसार अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2019 में आवेदकगण को रूपये 2,07,000/- का भुगतान किया गया है तथा शेष 50 प्रतिशत राशि रूपये 2,07,000/- प्राधिकरण के पास जमा कराये गये हैं। अतः प्रकरण के विचाराधीन प्रक्रिया के परिणाम स्वरूप हुये विलंब हेतु आवेदकगण को पृथक से ब्याज राशि प्रदाय करना उचित व विधिसम्मत नहीं है। अतः आवेदकगण ब्याज राशि रूपये 4,14,000/- (अक्षरी राशि- रूपये चार लाख चौदह हजार मात्र) प्राप्त करने के हकदार हैं। चूँकि रूपये 2,07,000/- पूर्व में आवेदकगण को प्राप्त हो चुके हैं एवं शेष राशि प्राधिकरण द्वारा फिक्स डिपोजिट खाते में जमा की गई है, इसलिए आवेदकगण शेष राशि रूपये 2,07,000/- सह इस राशि पर बैंक द्वारा प्रदत्त ब्याज प्राप्त करने के हकदार हैं।

इसके अतिरिक्त, चूँकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण में दिनांक 31.07.2018 को पारित आदेश को शून्य घोषित कर पुनः सुनवाई हेतु निर्देशित किया है, इसलिए प्राधिकरण द्वारा क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक M-EXE-

2019-00725 में दिनांक 30.08.2019 को पारित आदेश अंतर्गत अधिरोपित शास्ति की राशि भी अनावेदक को वापस किया जाना उचित होगा।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदकगण ने आवेदन में लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर/पाम्पलेट के अनुसार क्लब हाउस का विकास नहीं किया गया है। अतः क्लब हाउस के बिना प्रश्नाधीन परियोजना अपूर्ण मानी जावेगी। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत लिखित जवाब की कंडिका-15 में लेख है कि "प्रोजेक्ट के पूरा होने के साथ ही क्लब हाउस का निर्माण पूर्ण होगा, जो निर्माणाधीन है। आवेदिका को क्लब हाउस प्रोजेक्ट के पूरा होने के पूर्व प्रदान करने का कोई करार नहीं है। क्लब हाउस का काम भी तेजी से चल रहा है, जो परियोजना के साथ-साथ पूर्ण कर दिया जावेगा।" अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब की उक्त कंडिका यह प्रमाणित करती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन पलैट में ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान नहीं किये जाने का कथन किया गया है एवं कवर्ड पार्किंग तथा विद्युत अधोसंरचना के अपूर्ण होने का भी उल्लेख किया गया है। परन्तु आवेदक क्रमांक-2 ने प्रतिपरीक्षण के दौरान यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन इमारत में अनेक रहवासी निवासरत हैं। यदि अनावेदक द्वारा उक्त रहवासियों हेतु पार्किंग व विद्युत व्यवस्था नहीं की गई होती, तो इतनी संख्या में पलैट धारकों का निवास करना संभव नहीं था। अतः आवेदकगण विद्युत एवं पार्किंग संबंधी असुविधा होने के अपने कथन को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं।
11. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2023 दर्शाई गई है। अनावेदक को अपार्टमेंट के साथ-साथ प्रोजेक्ट हेतु ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी निर्धारित समय-सीमा के भीतर ही विकसित करना चाहिए। प्रमोटर द्वारा विक्रय किये गये भवन/अपार्टमेंट का निर्माण समय पर कर प्रोजेक्ट की अन्य सुविधाओं के विकास हेतु अनावश्यक विलंब किया जाना विधिसम्मत नहीं है। प्रमोटर को सामान्यतः इस सिद्धांत का पालन करना चाहिए कि क्रेता को भवन/अपार्टमेंट का आधिपत्य प्राप्त होने के तिथि से ही ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी प्राप्त हों। अनावेदक यदि ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स के माध्यम से प्लॉट/अपार्टमेंट/भवन आदि के विक्रय का ऑफर करते हैं, तो निश्चित तौर पर क्रेता उक्त संपत्ति क्रय हेतु उसमें वर्णित सुविधाओं से भी आकर्षित होकर निर्णय लेता है। संभवतः कई बार केवल इन सुविधाओं के आधार पर ही क्रेता संपत्ति क्रय हेतु कुछ अतिरिक्त राशि का भार वहन करते हुए भी प्रोजेक्ट में निवेश करता है। ऐसे में यदि प्रमोटर, ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान नहीं करता है, तो निश्चित तौर पर यह संबंधित क्रेताओं के

साथ छल है। यदि ब्रोशर में मकान के अतिरिक्त ऐसी अन्य सुविधाएँ वर्णित न हों, तो संभवतः क्रेता की रूचि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अलावा किसी अन्य प्रोजेक्ट में होती या वह इस हेतु अतिरिक्त राशि का निवेश नहीं करता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2 (ढ) में यथा परिभाषित "सामान्य क्षेत्र", जो व्यक्तियों को आमंत्रित करने के लिए जारी ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स/विज्ञापन में वर्णित हो, इसे प्राधिकरण में पंजीयन के समय उल्लेखित अवधि अर्थात् दिनांक 31.03.2023 तक पूरा करने के लिए प्रमोटर बाध्य है।

12. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा विद्युत मीटर हेतु अलग राशि की मांग की जा रही है, जिसका उल्लेख अनावेदक ने पूर्व व पश्चात्वर्ती अनुबंध में कहीं नहीं किया है। उभय पक्षों के मध्य विवादित फ्लैट के संबंध में दिनांक 07.05.2016 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विद्युत मीटर हेतु अनावेदक द्वारा उक्त राशि भुगतान किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थितियों में निश्चित तौर पर आवेदकगण विद्युत मीटर हेतु देय नियत राशि के भुगतान हेतु उत्तरदायी हैं। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में श्री बी.एच.के. फ्लैट क्रय किया है, अतः अन्य श्री बी.एच.के. फ्लैट धारकों द्वारा विद्युत मीटर हेतु भुगतान की गई राशि के समान राशि का भुगतान आवेदकगण को करना चाहिये। आवेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य न दिये जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा विगत 15 माह के रखरखाव खर्च की मांग आवेदकगण से की जा रही है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुरक्षा हेतु गार्ड सहित रखरखाव संबंधी अन्य व्यय किये जा रहे हैं। इसलिए आवेदकगण फरवरी, 2017 से अब तक नियत रखरखाव खर्च के भुगतान हेतु उत्तरदायी है। प्रकरण में यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण अनावेदक द्वारा अब तक पूर्ण नहीं किया गया है और न ही इसकी रजिस्ट्री कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदकगण को सौंपा गया है। ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक विगत 15 माह का रखरखाव खर्च आवेदकगण से प्राप्त करने का हकदार नहीं है। सामान्य सिद्धांत के अनुसार किसी प्रोजेक्ट में क्रेता को उसके द्वारा क्रय किये गये भवन/अपार्टमेंट का विधिवत् आधिपत्य जब तक नहीं सौंपा जाता है, तब तक क्रेता उसके रखरखाव खर्च हेतु उत्तरदायी नहीं है। किसी भी प्रोजेक्ट के विकास व उसके निर्माण प्रक्रिया के दौरान उसके रखरखाव का समस्त दायित्व संबंधित प्रमोटर का है। निष्कर्षतः किसी संविदा के आभाव में यह साम्यपूर्ण होगा कि जिस तिथि से भवन का आधिपत्य क्रेता को सौंपा जावे उसी तिथि से (अर्थात् दिनांक 23.10.2019 से) क्रेता रखरखाव हेतु किये गये खर्च के भुगतान के लिये दायित्वाधीन होगा।

13. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु क्लब हाउस सहित ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 2. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह आवेदकगण को दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा प्रदत्त ब्याज राशि रूपये 2,07,000/- मय उद्भूत ब्याज राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करें। साथ ही अनावेदक द्वारा जमा की गई शास्ति रूपये 1,74,000/- भी दो माह के भीतर अनावेदक को वापस करना सुनिश्चित करें।
 3. प्रश्नाधीन प्लैट हेतु विद्युत मीटर कनेक्शन के लिए इस आदेश की कंडिका क्रमांक-12 अनुसार आवश्यक राशि का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया जावे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष