छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00859**

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

श्री उत्तम कुमार सोनी, पिता–श्री श्याम लाल सोनी,
निवासी–शंकर नगर, नया आमापारा,
वंदना गुप्ता नर्सिंग होम के पीछे, अम्बेडकर मार्ग,
न्यू रवि टेलर के पास, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हपलर्स प्रा.लि.,
द्वारा–श्री कौस्तुभ मिश्रा, पिता–श्री बालमुकंद मिश्रा,
निवासी–c/o डागेश्वर साहू, शॉप नं.–16,
राधामोहन कॉम्पलेक्स, भैंसथान, रायपुर रायपुर (छ.ग.),

(2) श्री शरद अग्रवाल, पिता–श्री बी.एल. अग्रवाल,
द्वारा–शारदा ट्रेडर्स, जे.बी.मॉल,
एम.जी.रोड के सामने, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–सांई सिटी, ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA281118000856

आदेश
(दिनाँक–18/08/2020)

आवेदक श्री उत्तम कुमार सोनी, पिता–श्री श्याम लाल सोनी, निवासी–शंकर नगर, नया आमापारा, वंदना गुप्ता नर्सिंग होम के पीछे, अम्बेडकर मार्ग, न्यू रवि टेलर के पास, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''सांई सिटी'' ग्राम–सांकरा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक–79, क्षेत्रफल–800 वर्गफीट को कुल रूपये 3,60,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 30.09.2014 को अनावेदक क्रमांक–2 के साथ इकरारनामा निष्पादित किया।

आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 ने दिनाँक 20.06.2012 को कंपनी की ओर से प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान के निर्माण हेतु निर्माण अनुबंध भी निष्पादित किया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 10 लाख का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को किया जा चुका है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 30.01.2015 को भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया जा चुका है। परन्तु अनावेदकगण ने अनुबंध अनुसार मकान का निर्माण आज दिनाँक तक नहीं किया है। इकरारनामा में क्रांकीट रोड, पक्की नाली, बिजली, पानी, बाउंड्रीवाल, मेन गेट, गार्डन एवं ट्रांसफार्मर आदि प्रोजेक्ट संबंधित विकास सहित विवादित मकान का आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त कार्य आज दिनाँक पूर्ण नहीं किये गये हैं, ना ही ब्रोशर अनुसार भवन का निर्माण किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण के कर्मचारी श्री डागेश्वर साहू एवं श्री विनोद नायक द्वारा भवन निर्माण का हवाला देकर राशि प्राप्त करते समय एक–दो माह अथवा 15 दिनों के भीतर मकान बनाकर देने का वायदा किया जाता था। किन्तु आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदक को मकान का उपयोग के बिना ही बैंक ऋण रूपये 7,354/– प्रतिमाह तथा मकान किराये के रूप में रूपये 7,800/– प्रतिमाह का भुगतान करना पड़ता है। आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कराकर भवन पूर्णता प्रमाण पत्र सहित मकान का आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण से मानसिक एवं आर्थिक क्षति के लिये रूपये 8,00,000/– मय ब्याज क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड अनावेदक क्रमांक–2 से क्रय किया है जो कि विवादित प्रोजेक्ट ''श्री सांई सिटी, फेस–3 (रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक–PCGRERA281118000856)" के प्रमोटर हैं। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदक द्वारा अपने आवेदन में किये गये कथन दरअसल अभिलेख के विषय हैं। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह बताया है कि उसने विवादित भूखण्ड पर केवल मकान निर्माण किया है तथा आवेदक की संतुष्टि पश्चात् मकान का आधिपत्य दिनाँक 12.08.2018 को प्रदाय कर चुका है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदक के अन्य अभिकथनों के झूठ व आधारहीन होने

का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान रायपुर हाउसिंग प्रा. लि. के खाते में किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य 12.08.2018 को प्राप्त हो जाने के कारण आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय निरस्त 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 उसके द्वारा विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया जा चुका है। विवादित मकान के निर्माण हेतु तथाकथित अनुबंध आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित हुआ है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदक से मकान निर्माण कराने संबंधी कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है, ना ही कभी आवेदक को गुमराह करने का प्रयास किया है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में उससे संबंधित कोई वाद कारण नहीं है। अतः उसने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकान के स्थल निरीक्षण व मूल्यांकन हेतु कमिश्नर नियुक्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर विवादित मकान के स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त कर स्थल जाँच रिपोर्ट प्राप्त की गई।

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, उभय 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत अनुबंध अनुसार पूर्ण सुविधायुक्त मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक–79 (सुपर बिल्डअप एरिया 700 वर्गफीट) कुल रूपये 10,00,000/– में क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने

आवेदक के पक्ष में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया है। रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 3,60,000/– है। अर्थात् आवेदक ने कुल राशि रूपये 10 लाख में से रूपये 3,60,000/– भूखण्ड के पेटे तथा शेष रूपये 6,40,000/– मकान के पेटे में भुगतान किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित मकान के निर्माण हेतु आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निर्माण अनुबंध निष्पादित हुआ था। आवेदक के अनुसार उसे पूर्ण सुविधायुक्त मकान आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है तथा अनावेदक क्रमांक–1 के कर्मचारियों द्वारा बिजली मीटर लगाने व अनापत्ति प्रमाण पत्र के नाम पर धोखे से मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर विवादित मकान का आधिपत्य आवेदक को प्रदाय करने का उल्लेख किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में मकान के क्रय व निर्माण/आधिपत्य से संबंधित विवाद है। रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में इकाईयों के क्रय विक्रय, आधिपत्य व अन्य सुविधाओं से संबंधित आबंटितियों–प्रमोटर्स के मध्य उत्पन्न विवाद के निराकरण हेतु ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित सौदे हेतु संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत भी पूर्ण सुविधायुक्त मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक को भूखण्ड विक्रय किया गया है, जिसकी रजिस्ट्री वर्ष 2015 में निष्पादित हो चुकी है। यह भी प्रमाणित व स्वीकृत तथ्य है कि विवादित मकान के निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक–1 उत्तदायी है। इस संबंध में आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निर्माण अनुबंध भी निष्पादित हुआ है। निर्माण अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 को निम्नलिखित Specification अनुसार निर्मित विवादित मकान का आधिपत्य 18 माह के भीतर आवेदक को सौंपना था :–

(क) फर्श पर विक्ट्रीफाईड टाईल्स की फ्लोरिंग रहेगी।

(ख) दीवारों पर प्लास्टर ऑफ पेरिस की पुटिंग एवं डिस्टेम्पर किया जावेगा।

(ग) खिड़कियों पर एल्युमिनियम सेक्सन स्लाइडिंग विंडो आयल पेट एवं गिल युक्त एवं दरवाजे प्लस डोर लगाये जायेंगे।

(ड) टायलेट के फ्लोर पर सिरेमिक टाईल्स व दीवाल पर सात फीट तक ग्लेज टाईल्स लगाये जायेंगे।

(च) किचन प्लेटफार्म पर ग्रीन मार्बल सहित दीवारों पर 2 फीट तक ग्लेज टाईल्स तथा सिंक लगावे जायेंगे।

(ठ) वाटर सप्लाई एवं सेनेटरी फिटिंग अंदरग्राउण्ड होगी हाल में साकेट एवं दूरभाष साकेट लगाया जावेगा।

(झ) मकान का प्लिन्थ तक का स्ट्रक्चर कॉलम सिस्टम उसके बाद लोड बियरिंग सिस्टम में खड़ा होगा।

आवेदक के अनुसार अनुबंध का निष्पादन दिनाँक 20.06.2012 को किया गया था। परन्तु प्रस्तुत अनुबंध की छायाप्रति में अनुबंध दिनाँक उल्लेखित नहीं है। साथ ही दिनाँक 09.01.2015 को आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य द्वितीय निर्माण अनुबंध निष्पादित हुआ है, जिसमें मकान निर्माण की पूर्णता अवधि 18 माह उल्लेखित है। आवेदक द्वारा विवादित सौदे के संबंध में प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित सौदे हेतु अंतिम लोन के माध्यम से रूपये 1,00,000/– अंतिम किश्त का भुगतान दिनाँक 20.06.2018 को किया गया है। साथ ही यह भी ज्ञात होता है कि मकान के पेटे में राशि का भुगतान वर्ष 2015 में भूखण्ड की रजिस्ट्री उपरांत किया गया है। इस प्रकार अनुबंध निष्पादन के लगभग 3 वर्ष पश्चात् राशि का भुगतान हुआ है। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने जवाब में मकान का आधिपत्य प्रदान कर दिये जाने का लेख करते हुये मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। आधिपत्य प्रमाण पत्र में आवेदक के हस्ताक्षर हैं व आधिपत्य दिनाँक 12.08.2018 उल्लेखित है। परन्तु आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 के कर्मचारियों द्वारा एक माह में मकान पूर्ण कर देने का आश्वासन देकर धोखे से अनापत्ति प्रमाण पत्र के स्थान पर आधिपत्य प्रमाण पत्र दिया गया है।

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार विवादित मकान में फिटिंग व फिक्सचर का कार्य अपूर्ण है तथा सेप्टिक टैंक व सीढ़ियों का निर्माण अधूरा है। रिपोर्ट अनुसार विवादित मकान निर्माण का मूल्यांकन रूपये 5,93,000/– है। आवेदक ने मकान के सौदे पेटे में रूपये 6,40,000/– का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को किया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र सौंपे जाने के संबंध में आधिपत्य प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, परन्तु अनावेदक

क्रमांक–1 द्वारा मूल आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अपने लेख कि ''आधिपत्य के समय मकान पूर्ण था,'' को प्रमाणित करने हेतु कोई सुसंगत व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित मकान के सेप्टिक टैंक व सीढ़ियों का निर्माण कार्य अधूरा है। यदि आधिपत्य प्रदाय करते समय अर्थात् लगभग 2 वर्ष पूर्व मकान का निर्माण कार्य पूर्ण था तो वर्तमान निरीक्षण के समय निर्माण कार्य का अधूरा होना कैसे संभव है ? सेप्टिक टैंक व सीढ़ियों का निर्माण अधूरा होने को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रखरखाव की कमी बताया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा अधूरे मकान का आधिपत्य आवेदक को प्रदाय किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित अधूरे निर्माण कार्यों को पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदक क्रमांक–1, दो माह के भीतर कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित अधूरे निर्माण कार्य गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही / –	सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)	(विवेक ढाँड)
सदस्य	अध्यक्ष