



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00948

— समक्ष —

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

श्री नटवर लाल जैन, पिता—श्री परमानन्द जैन,  
निवासी—एम.आई.जी. 60, वीर सावरकर नगर,  
हीरापुर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) जी.के डेव्हलपर्स,  
द्वारा—भागीदार—श्री अभिषेक अटलानी,
- (2) आम मुख्तयार वास्ते जी.के. डेव्हलपर्स,  
श्री विवेक खण्डेलवाल, पिता—श्री महेश खण्डेलवाल,  
निवासी—ग्राउंड फ्लोर, ऑफिस नं.—8,  
अशोका मिलेनियम, रिंग रोड नं.—1,  
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“जी.के. टाउनशिप”, सिलतरा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA060219000908

आदेश

(दिनांक—05 / 10 / 2020)

आवेदक श्री नटवर लाल जैन, पिता—श्री परमानन्द जैन, निवासी—  
एम.आई.जी. 60, वीर सावरकर नगर, हीरापुर, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की  
गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “जी.के.  
टाउनशिप” ग्राम—सिलतरा, जिला—रायपुर (छ.ग.) में मकान क्रमांक—213 को रूपये  
16,00,000/- में क्रय कर दिनांक 31.08.2012 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित  
किया। इसके अतिरिक्त आवेदक ने दिनांक 13.10.2012 से 10.12.2012 तक  
अनावेदकगण को अन्य शुल्कों का भी भुगतान किया है। रजिस्ट्री बैनामा की  
कंडिका—1 अनुसार अनावेदक क्रमांक—1 ने चार माह के भीतर मकान का कब्जा  
प्रदान करने का आश्वासन दिया था। परन्तु आवेदक ने बताया है कि अनावेदक  
क्रमांक—1 द्वारा पंजीयन दिनांक से सात वर्ष की अवधि पूर्ण होने के पश्चात् भी  
आज दिनांक तक आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। आवेदक का कथन है कि उसने

विद्युत शुल्क के रूप में रूपये 25,000/-, सर्विस टैक्स के लिये रूपये 49,440/-, जल कर शुल्क 10,000/- एवं रखरखाव/संरक्षण शुल्क के रूप में रूपये 96,000/- का भुगतान भी वर्ष 2012 में कर दिया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पंजीयन विलेख में उल्लेखित निर्बंधनों का एवं करार की शर्तों के अनुसार कार्य नहीं किये जाने के कारण विवादित मकान वर्तमान में जर्जर अवस्था में है तथा रहवास योग्य नहीं है। आवेदक ने अनावेदकगण को दिनांक 24.10.2019 को विधिक सूचना भी प्रेषित की है, जिसका जवाब आज दिनांक तक अप्राप्त है। आवेदक के अनुसार जी.के. डेव्हलपर्स छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA060219000908 है। अतः आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा व्यवसायिक कदाचरण किये जाने के कारण भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 19,28,850/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-213 विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक से रूपये 19,28,850/- प्राप्त होना स्वीकार करते हुये यह बताया है कि विक्रय विलेख की कंडिका-1 में मूल्य के भुगतान पश्चात् मकान का आधिपत्य प्रदान किया जाना उल्लेखित है, जिसे आवेदक ने अपने आवेदन में दर्शित नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विक्रय पत्र दिनांक 31.08.2012 में मकान का कब्जा प्रदान किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के शहरी आबादी से बाहर स्थित होने के कारण विवादित कॉलोनी में स्थित मकानों में विभिन्न फिटिंग्स की हानि होने की आशंका से, उसके द्वारा क्रेता से निवास के लिये आने की लिखित सूचना प्राप्त होने पर उसी समय फिटिंग्स लगाकर दिया जाता है। परन्तु आवेदक ने कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् आज दिनांक तक ऐसी कोई मौखिक एवं लिखित सूचना प्रदान नहीं की है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित मकान में समस्त फिटिंग्स का कार्य पूर्ण कर पुनः बाहरी व आंतरिक पेटिंग का कार्य भी पूर्ण कर दिया है तथा विवादित मकान आधिपत्य हेतु तैयार है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक की इच्छानुसार विवादित मकान की जाँच कराने का उल्लेख करते हुये आवेदक से कोई विधिक सूचना प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विवादित मकान में फिटिंग व पुनः पेटिंग का कार्य पूर्ण होने पश्चात् विवादित मकान नवीन स्वरूप में आधिपत्य प्रदान किये

जाने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का लेख किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह उल्लेख किया गया है कि वह जी.के. डेव्हलपर्स का आम मुख्याार था तथा अक्टूबर, 2012 में फर्म से त्याग पत्र देकर अलग हो चुका है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदक से संबंधित किसी व्यवसायिक संव्यवहार में कोई कदाचरण व सेवा की कमी नहीं की गई है तथा उसके व वह आवेदक के मध्य उपभोक्ता/आबंटिती व सेवाप्रदाता/प्रमोटर संबंधी संव्यवहार नहीं रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसे आज दिनांक तक आवेदक द्वारा प्रेषित कोई विधिक नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने विवादित पंजीकृत बैनामा में केवल दिनांक 28.07.2010 को अभिप्रमाणित मुख्याारनामा आम के आधार पर पंजीयन कराये जाने हेतु मुख्याार के रूप में हस्ताक्षर किया है। इसके अतिरिक्त उसका आवेदक से कोई संव्यवहार नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. 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 तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदकगण द्वारा व्यवसायिक कदाचरण करते हुये विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है ?
  2. क्या आवेदक, विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में विवादित मकान क्रमांक-213 को कुल रूपये 16,00,000/- में क्रय कर दिनांक 31.08.2012 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने विवादित मकान हेतु अन्य शुल्कों सहित कुल रूपये 19,28,850/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार लगभग सात वर्ष पश्चात् भी उसे विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका-1 में यह उल्लेखित है कि "..... उसी तरह का निर्माण उसके मूल्य के भुगतान होने पर चार माह के अंदर किया जायेगा।" किन्तु कंडिका-1 में "चार माह के अंदर किया जायेगा" पृथक से कलमबद्ध किया गया है, जबकि शेष कंडिकायें टायपिंग कर अंकित की गई हैं।

इसी प्रकार कंडिका-12 अनुसार – “यह कि विक्रयकृत मकान पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् विक्रेता द्वारा क्रेता को मकान का आधिपत्य दिया जाना तभी माना जावेगा जब विक्रेता द्वारा इसकी लिखित में स्वीकृति देकर उसकी पावती ली जावेगी। इसी तरह मकान, क्रेता को प्राप्त होना तभी माना जावेगा जब क्रेता आधिपत्य प्राप्त होना लिखित में स्वीकार करते हुये विक्रेता को उसकी पावती देगा।” उक्त परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

परन्तु यह ज्ञात करना आवश्यक है कि वर्ष 2012 में रजिस्ट्री निष्पादित होने के लगभग आठ वर्ष पश्चात् भी विवादित मकान का आधिपत्य क्यों प्राप्त नहीं हुआ है ? प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्व से ही हो चुका था। आवेदक ने साक्ष्य स्वरूप ऐसा कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित मकान आधिपत्य में विलंब किया गया है। अपितु आवेदक ने विवादित मकान को जर्जर बताते हुये रहवास के योग्य नहीं होने का लेख किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्व में हो चुका था। वर्ष 2012 में रजिस्ट्री की कार्यवाही होने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा विगत सात वर्षों में तत्समय प्रवृत्त विधियों के तहत अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध क्या कार्यवाही की गई ? आवेदक द्वारा मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 से क्या कोई पत्र व्यवहार या मौखिक प्रयास किया गया ? आवेदक ने उक्त महत्वपूर्ण विषय पर कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण को प्रथम विधिक सूचना पत्र भेजने की कार्यवाही भी लगभग सात वर्ष पश्चात् वर्ष 2019 में की है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार भी आवेदक द्वारा उसे विवादित मकान का रहवास हेतु आधिपत्य प्रदान किये जाने के संबंध में कोई मौखिक व लिखित सूचना प्राप्त नहीं हुई है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 दोनों ही उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 दोनों ही उत्तरदायी है। हाँलाकि आवेदक ने विवादित मकान को जर्जर बताया है, किन्तु अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित मकान की सभी फिटिंग्स (दरवाजों से संबंधित, सेनेटरी आईटम, नल व पंखा, लाईट के स्विच) को लगाये

जाने तथा बाहरी व आंतरिक पोताई को पुनः किये जाने का लेख करते हुये विवादित मकान की फोटोग्राफ्स साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने भी विवादित मकान की वर्तमान स्थिति की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। चूँकि आवेदक द्वारा प्रकरण की सनुवाई के दौरान कमिश्नर नियुक्त करने संबंधी कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा विवादित निर्मित मकान में किसी प्रकार की संरचनात्मक त्रुटि व अन्य निर्माण संबंधी कमी के बारे में ज्ञात कर पाना संभव नहीं है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित मकान की पोताई व फिटिंग्स अर्थात् फिनिशिंग का कार्य उचित रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदक विवादित मकान के फिनिशिंग का कार्य उचित रीति व संपूर्ण कर्मकौशल से पूर्ण होने उपरांत मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
  - अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर विवादित मकान की फिनिशिंग का कार्य उचित रीति व संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण कर मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष