



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01065

— समक्ष —

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

श्री सुनील कुमार अग्रवाल, पिता—श्री गोकुल प्रसाद कुमार अग्रवाल,
निवासी—केन्द्रीय अस्पताल कॉलोनी, क्वॉ. नं.—II/18,
वार्ड नं.—2, आमाखेड़वा,
मनेन्द्रगढ़, जिला—कोरिया (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्रीमती सुनयना पटेल देवांगन,

(3) श्री राजेश देवांगन,
डायरेक्टर—सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
निवासी—प्रथम व द्वितीय तल, कृष्णा, सोनक्षत्र कम्पाउण्ड,
शिव टाकिज स्कवायर, बिलासपुर (छ.ग.),

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“सृष्टि संस्कृति”, ग्राम—परसदा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—P3CGRERA110918000010

आदेश

(दिनांक—13/01/2021)

आवेदक श्री सुनील कुमार अग्रवाल, पिता—श्री गोकुल प्रसाद कुमार अग्रवाल, निवासी—केन्द्रीय अस्पताल कॉलोनी, क्वॉ. नं.—II/18, वार्ड नं.—2, आमाखेड़वा, मनेन्द्रगढ़, जिला—कोरिया (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 ने लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “सृष्टि संस्कृति” में मकान क्रमांक—ए—5 को बुकिंग राशि रूपये 11,100/— का नगद भुगतान कर दिनांक 13.06.2013 को बुक किया। आवेदक ने दिनांक 18.06.2013 से 30.06.2013 तक चेक्स के माध्यम से राशि रूपये 5,67,270/— का भुगतान किया है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा अपने डायरेक्टर के माध्यम से विवादित सौदे हेतु दिनांक 09.10.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार विवादित

मकान का कुल मूल्य रूपये 25,22,470/- है, जिसमें से विवादित मकान का मूल्य रूपये 24,94,000/- है तथा 3 प्रतिशत राशि विवादित मकान के 40 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित होने के कारण अतिरिक्त ली गई है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को इकरारनामा दिनांक से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 08.04.2015 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 24,61,765/- का भुगतान भी कर दिया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा दिनांक 04.11.2018 को विवादित मकान का निर्माण कार्य दिनांक 28.07.2018 को पूर्ण होने तथा विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में सूचित किया गया। इस प्रकार अनावेदकगण ने इकरारनामा में निर्धारित दिनांक तक मकान पूर्ण नहीं किया था। आवेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि आधिपत्य प्राप्ति हेतु अनावेदकगण से लगातार संपर्क करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदक के अनुसार आधिपत्य प्राप्ति हेतु जनवरी, 2020 में मकान का निरीक्षण करने पर उसे यह ज्ञात हुआ कि विवादित मकान में निर्माण कार्य करने वाले मजदूर निवासरत है तथा मकान की स्थिति बहुत खराब है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि राशि रूपये 24,61,765/- के भुगतान उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। मजदूरों द्वारा उपयोग किये जाने के कारण विवादित मकान की फिटिंग्स खराब हो चुकी है। साथ ही विवादित मकान की छत और दीवारों में सीपेज की समस्या है, कई जगहों पर दीवारों में दरारें हैं और फ्लोरिंग सही तरीके से नहीं किये जाने के कारण फ्लोर में पानी का भराव होता है।

आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण द्वारा वायदे अनुसार विवादित मकान के सामने 40 फीट चौड़ी सड़क का विकास नहीं किया गया है, जबकि अनावेदकगण ने इस हेतु विवादित मकान के मूल्य पर 3 प्रतिशत अतिरिक्त राशि प्राप्त की है। इसके अतिरिक्त ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास कार्य भी पूर्ण नहीं हुआ है। अतः आवेदक ने विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदकगण को इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर व खराब हुई फिटिंग्स को परिवर्तित कर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने व वाद व्यय 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रा.लि. कंपनी है, जिसमें श्रीमती सुनयना देवांगन, पति-श्री राजेश देवांगन तथा श्री राजेश देवांगन डायरेक्टर हैं। अनावेदक क्रमांक-1, विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-ए-5 को विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.10.2013 के माध्यम से क्रय करने का सौदा किया है तथा दिनांक 23.10.2013 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने उसके विरुद्ध निम्नानुसार समस्याओं का उल्लेख कर शिकायत की है - करार की शर्तों, ब्रोशर अनुसार विवादित मकान को पूर्ण नहीं किया गया है, निर्माण कार्य में निम्न गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग हुआ है, विवादित मकान में साईट पर कार्यरत मजदूर निवासरत हैं, मजदूरों द्वारा उपयोग किये जाने के कारण विवादित मकान की फिटिंग्स खराब हो चुकी है, विवादित मकान की छत और दीवारों में सीपेज की समस्या है, कई जगहों पर दीवारों में दरारें हैं, फ्लोरिंग सही तरीके से नहीं किये जाने के कारण फ्लोर पर पानी का भराव होता है तथा 40 फीट रोड का निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने लेख किया है कि आवेदक ने प्रोजेक्ट में उल्लेखित सुविधाओं को भी अपूर्ण बताया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने निर्धारित समयावधि में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया था। परन्तु आवेदक द्वारा रुपये 3,18,458/- का भुगतान शेष होने के कारण मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा सका है।

आवेदक ने अनावेदकगण के समक्ष निर्माण व गुणवत्ता के संबंध में कोई आपत्ति दर्ज नहीं की है। आवेदक ने मकान के आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनावेदकगण द्वारा सूचित किये जाने के 15 माह पश्चात् माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने विवादित मकान के निर्माण में निम्न गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग नहीं किया है तथा निर्धारित मापदण्डों अनुसार ही निर्माण कार्य पूर्ण किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि विवादित मकान में रखी गई निर्माण संबंधी सामग्री विवादित मकान के निर्माण कार्य से संबंधित थी तथा मजदूरों द्वारा सामान्यतः निर्माण स्थल पर ही विश्राम किया जाता है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा गलत मकान क्रमांक का निरीक्षण कर उसमें मजदूरों के निवासरत होने का उल्लेख किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार विवादित मकान में जल भराव की समस्या नहीं है तथा उसके द्वारा समुचित ड्रेनेज व्यवस्था की गई है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि चूँकि विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्व से ही पूर्ण हो चुका है तथा आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त नहीं किये जाने के कारण उचित रीति से रखरखाव नहीं होने की

वजह से मामूली दरारें आने की संभावना है। अनावेदकगण ने कथन किया है कि वे मकान का आधिपत्य सौंपने के पूर्व उक्त उल्लेखित समस्या का निराकरण करने हेतु तैयार हैं। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में उल्लेख करते हुये बताया है कि 40 फीट चौड़ी सड़क का निर्माण कार्य प्रगतिरत है। अनावेदकगण के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट की उद्घोषित पूर्णता अवधि 31 दिसम्बर, 2021 तक है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा कोविड-19 वैश्विक महामारी के दुष्प्रभाव के कारण 30 जून, 2022 विस्तारित किया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट विकास कार्य में कोई त्रुटि नहीं की है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि जब तक आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान पूर्ण नहीं किया जाता, उसे विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना संभव नहीं है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक को शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने का आग्रह करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान/प्रोजेक्ट के विकास कार्य की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान/प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु 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, 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 विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 2. क्या आवेदक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सृष्टि संस्कृति" में विवादित मकान क्रमांक-ए-5 को कुल राशि रूपये 25,22,470/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.10.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 08.10.2015 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। आवेदक को भी इकरारनामा में उल्लेखित निम्नलिखित भुगतान अनुसूची अनुसार किश्तों का भुगतान करना था -

कार्य की प्रगति	भुगतान योग्य राशि
बुकिंग राशि	15%
प्रथम किश्त रजिस्ट्रेशन के समय	25%
द्वितीय किश्त (प्लीथ लेबल के सात दिनों के भीतर)	15%
तृतीय किश्त (डोर लेबल (भूतल) के सात दिनों के भीतर)	05%
चतुर्थ किश्त (स्लेब लेबल (भूतल) के सात दिनों के भीतर)	10%
पंचम किश्त (डोर लेबल (प्रथम तल) के सात दिनों के भीतर)	05%
षष्ठम किश्त (स्लेब लेबल (प्रथम तल) के सात दिनों के भीतर)	10%
सस्तम किश्त (प्लास्टर कार्य के सात दिनों के भीतर)	10%
अष्टम किश्त (फिनिशिंग हेण्ड ओवर पूर्व)	05%
कुल	100%

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 20.06.2013 से 17.03.2017 तक रुपये 22,78,370/- का भुगतान किया है। आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में यह बताया है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान उसने विवादित सौदे पेटे में निम्नानुसार राशि का भुगतान किया है :-

स. क्र.	दिनांक	भुगतान की गई राशि
1.	17.06.2020	1,00,000 /-
2.	04.09.2020	60,000 /-
3.	21.10.2020	23,395 /-
कुल		1,83,395 /-

इस प्रकार आवेदक द्वारा विवादित सौदे हेतु कुल रुपये 24,61,765/- का भुगतान किया है। अर्थात् निम्नानुसार राशि भुगतान हेतु शेष है:-

स. क्र.	भुगतान हेतु शेष राशि	रिमार्क
1.	60,705 /-	शेष विक्रय मूल्य
2.	25,000 /-	विद्युत कनेक्शन शुल्क (3 फेस)
3.	20,000 /-	सिक्युरिटी डिपॉजिट
कुल योग	1,05,705 /-	

इसके अतिरिक्त इकरारनामा अनुसार आवेदक को टैक्स का पृथक से भुगतान करना है, जिसकी राशि अनावेदकगण द्वारा रुपये 25,758/- दर्शाई गई है। साथ ही अनावेदकगण ने डी.डी. चार्जस के रूप में रुपये 3,600/- का बकाया होने का लेख किया है। परन्तु उक्त चार्जस के संबंध में अनुबंध में कोई उल्लेख नहीं है। निष्कर्षतः विवादित सौदे पेटे में भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 1,31,463/- है, जिसमें से मकान निर्माण के पेटे में केवल रुपये 60,705/- भुगतान हेतु शेष है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक ने इकरारनामा अनुसार निर्धारित तिथि

अर्थात् दिनांक 08.10.2015 तक विक्रय मूल्य की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया था।

प्रश्नाधीन मकान निर्माण के संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित मकान में निम्नलिखित कमियाँ हैं –

1. बेडरूम क्रमांक- 4 की चौखट उचित रीति से लगाई नहीं गई है। साथ ही बेडरूम क्रमांक-2 व 4 में चौखट की फिनिशिंग अच्छे से नहीं हुई है।
2. जेगुआर इकोनॉमिकल ग्रेड फिटिंग्स के स्थान पर बाथरूम में कैरोविट की फिटिंग्स लगाई गई है।
3. स्वीच बोर्ड एल्वीनेट ब्रांड के लगाये गये है, किन्तु उनमें आई.एस.आई. मार्क नहीं दिखाई दे रहा है।
4. आंतरिक दीवारों में डिस्टेम्पर की कोटिंग सही तरीके से नहीं हुई है।
5. वॉशिंग एरिया में टाइल्स लगाई गई हैं, किन्तु कर्मकौशल की कमी है।
6. छत की फ्लोरिंग उचित रीति से नहीं की गई है तथा वाटर टैंक के निकट फ्लोरिंग क्षतिग्रस्त है।
7. स्टेयर टॉवर की दीवार पर किये गये पेन्ट की फिनिशिंग खराब है।
8. स्टेयर टॉवर की चौखट की स्थापना उचित रीति से नहीं हुई है।
9. स्टेयर टॉवर की दीवारों पर दरारें हैं।
10. ओवर हेड टैंक में ओवर फ्लो पाईप नहीं लगा है।
11. एस्ट्रल ब्रांड के सेनेटरी पाईप के स्थान पर लोकल ब्रांड के पाईप्स लगाये गये है।
12. पांच फीट के स्थान पर बाउंड्रीवाल की ऊंचाई केवल 4.8 फीट है।
13. पैरापेट की दीवार में किया गया पेन्ट क्षतिग्रस्त है तथा दीवारों में दरारें है।
14. बालकनी में लगाई गई रेलिंग में पेंट उचित रीति से नहीं किये जाने के कारण रेलिंग में जंग लग गई है।
15. डायनिंग व किचन में आलमारी नहीं लगाई गई है।

इस प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य संपूर्ण कर्मकौशल व ब्रोशर में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन अनुसार पूर्ण नहीं किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा आज दिनांक तक विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक यह भी प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप किशतों का भुगतान किया गया अथवा नहीं। निष्कर्षतः आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि विवादित मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण

उत्तरदायी हैं। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण ने विवादित मकान का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल व ब्रोशर में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन के अनुसार नहीं किया है। अतः आवेदक ब्रोशर/इकरारनामा में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन अनुसार संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य के निरीक्षण हेतु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। यह अविवादित तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा पंजीयन के समय अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.12.2021 उल्लेखित की गई है। प्राधिकरण ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के संक्रमण के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि को दिनांक 30.06.2022 तक विस्तारित कर दिया है। इस प्रकार अनावेदकगण को दिनांक 30.06.2022 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना है। अतः ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में प्रस्तुत आवेदन समय से पूर्व होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यदि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदक पुनः प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - अनावेदकगण, दो माह के भीतर कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित कमियों का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकरण करते हुये ब्रोशर में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन अनुसार विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक भी दो माह के भीतर विक्रय प्रतिफल की शेष राशि सह अन्य चार्जस का भुगतान अनावेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष