



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01131

— समक्ष —

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

श्री बिजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,  
निवासी—ई-96, सेक्टर-5,  
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

श्री अर्चित पारेख,  
वालफोर्ट प्रापर्टीज प्रा. लि.,  
निवासी—द्वितीय तल, जैनम इन्फ्रा,  
वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह चौक, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट विले, फेस-1”, कचना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160618000216

आदेश

(दिनांक—22 / 02 / 2021)

आवेदक श्री बिजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल, निवासी—ई-96, सेक्टर-5, देवेन्द्र नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट विले, फेस-1” कचना, रायपुर में मकान क्रमांक-ए-04 को उनके एजेंट श्री अमन पाण्डेय के माध्यम से दिनांक 21.12.2017 को राशि रुपये 5,00,000/- का भुगतान कर बुक किया। बुकिंग के समय अनावेदक ने दिनांक 31.12.2019 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य व प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के गठन पश्चात् विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने का आग्रह किया, इसलिये विवादित सौदे हेतु इकरारनामा दिनांक 19.03.2019 को निष्पादित हुआ। आवेदक ने यह लेख किया है कि इकरारनामा निष्पादन के पश्चात्

अनावेदक के एजेंट के माध्यम से मौखिक सूचना दी गई कि प्रोजेक्ट व मकान का विकास/ निर्माण कार्य तीन माह विलंब से अर्थात् दिनांक 31.03.2020 तक पूर्ण होगा। आवेदक के आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने मकान के आधिपत्य सौंपने की दिनांक तथा प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि का उल्लेख इकरारनामा में नहीं किया। आवेदक ने आगे लेख किया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक-43 के माध्यम से दिनांक 25.03.2020 के बाद पूर्ण होने वाले प्रोजेक्ट्स की पूर्णता अवधि में छह माह का विस्तार किया गया है। अर्थात् विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 30.09.2020 तक विस्तारित की गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने इकरारनामा में उल्लेखित छह अनुसूचियों (A, B, C, D, E and F) में से डी व एफ उपलब्ध नहीं कराये हैं। इकरारनामा के अनुसार शेड्यूल डी में उपयोग की जा रही निर्माण सामग्री उल्लेखित है तथा शेड्यूल एफ में विशिष्ट सुविधाओं का उल्लेख है, जिसे अनावेदक ने जान-बूझकर नहीं प्रदाय किया है। आवेदक ने उपरोक्तानुसार दस्तावेज उपलब्ध कराने हेतु अनेकों बार अनुरोध भी किया है। इसके पश्चात् आवेदक ने पत्र दिनांक 22.05.2020 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में जानकारी चाही है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 02.06.2020 के माध्यम से यह सूचित किया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा प्रदाय अतिरिक्त अवधि अर्थात् दिनांक 30.09.2020 तक पूर्ण हो जायेगा। अनावेदक ने उक्त पत्र के माध्यम से निर्माण में प्रयोग की जा रही ब्राण्ड्स के बारे में भी सूचित किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त पत्र में उल्लेखित सामग्रियों के अतिरिक्त निर्माण में प्रयोग की जा रही अन्य सामग्रियों के गुणवत्ता निम्न स्तर की है तथा अनावेदक द्वारा संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में निम्नलिखित निर्माण संबंधी कमियों का उल्लेख किया है – फ्लोर टाईल्स की कटिंग व फिटिंग एक बराबर नहीं है; टाईल्स में स्क्रैच व क्रैक्स है; दीवारों में लम्बी दरारे व सीपेज है, चौखट में व उसके आस-पास दरारे हैं और चौखट की फिटिंग सही तरीके से नहीं हुई है; सीढियों में उपयोग किये गये ग्रेनाइट की कटिंग व फिटिंग सही तरीके से नहीं हुई है; साथ ही ग्रेनाइट स्लेब में डिसकलेरेशन व लीनियर डिफेक्ट है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 02.06.2020 के माध्यम से आवेदक को विवादित मकान की गुणवत्ता के संबंध में आश्वासित किया है। परन्तु विवादित मकान के निरीक्षण पश्चात् निर्माण संबंधी कमियों के बारे में आवेदक ने अनावेदक को अवगत कराने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई सुधार नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने अपने वायदे अनुसार मास्टर बैडरूम में वूडन फ्लोरिंग नहीं की है और ना ही आवेदक द्वारा चयनित टाईल्स का उपयोग बाथरूम में किया है। आवेदक ने लेख किया है

कि अनावेदक ने लेमिनेटेड फ्लश डोर के स्थान पर प्लाई बोर्ड का उपयोग किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा उपयोग में लाये गये ग्रेनाइट की गुणवत्ता भी खराब है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने छत्तीसगढ़ रेरा के वेब पोर्टल पर भी प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में गलत जानकारी अपलोड की है। अतः आवेदक ने पत्र दिनांक 08.06.2020 के माध्यम से छत्तीसगढ़ रेरा के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की थी; परन्तु माननीय प्राधिकरण ने आवेदक को नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया था। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य की प्रगति को ध्यान में रखते हुये अनावेदक एक वर्ष तक विकास कार्य पूर्ण करने हेतु सक्षम नहीं है। इस प्रकार माननीय प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त समय प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा मकान व प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कर पाना भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः आवेदक ने अनावेदक को निर्माण संबंधी कमियों के निराकरण हेतु और सौदे अनुरूप कार्य करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष गलत जानकारी प्रदाय करने व आधिपत्य में विलंब किये जाने हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने, विवादित प्रोजेक्ट की गुणवत्ता की जांच कराने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने उनके प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट विले फेस-1" कचना, रायपुर में मकान क्रमांक-ए-04 को कुल रूपये 62,92,700/-में क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2019 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा की कंडिका-5 अनुसार अनावेदक को माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता हेतु निर्धारित समय सीमा में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि में की गई वृद्धि अंतिम व बंधनकारी है। अनावेदक ने शेड्यूल-डी में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन की जानकारी आवेदक को पत्र दिनांक 02.06.2020 के माध्यम से प्रदाय कर दी है और शेड्यूल-एफ में उल्लेखित विशिष्ट सुविधाओं अर्थात् क्लब हाऊस/जिम का विवरण इकरारनामा में है। अनावेदक के

अनुसार आवेदक ने पत्र दिनांक 26.05.2020 के माध्यम से निर्माण में उपयोग की जा रही सामग्री की गुणवत्ता के संबंध में जानकारी मांगी थी, जिससे अनावेदक ने पत्र दिनांक 02.06.2020 के माध्यम से उपलब्ध करा दिया है। आवेदक द्वारा कभी भी शेड्यूल-डी व एफ उपलब्ध कराने की मांग नहीं की गई। अनावेदक ने आगे बताया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पूर्णता हेतु निर्धारित विस्तारित अवधि दिनांक 30.09.2021 है। अनावेदक के अनुसार उसने निर्माण की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं की है और उसके द्वारा उच्च गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग किया जा रहा है। विवादित प्रोजेक्ट निर्माणाधीन है तथा आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में उपयोग की जा रही सामग्री की गुणवत्ता के संबंध में प्रस्तुत आवेदन समय से पूर्व किया गया है।

अनावेदक ने बताया है कि उसके द्वारा सभी मकानों का एकरूपता के साथ निर्माण कार्य किया जा रहा है व किसी भी मकान विशेष हेतु टाईल्स, फ्लोरिंग व दरवाजों के संबंध में कोई विशिष्ट आश्वासन नहीं दिया गया है। अनावेदक द्वारा नियमित रूप से प्रोजेक्ट संबंधी समस्त जानकारी माननीय प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अपलोड की जाती है। अनावेदक के अनुसार तकनीकी समस्या के कारण कुछ सुविधाओं के संबंध में गलत फोटोग्राफ्स अपलोड हो गये हैं। अनावेदक ने लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण देश भर में लॉकडाउन होने की वजह से अपरिहार्य कारणों से प्रोजेक्ट पूर्णता में विलंब हुआ है और इसलिये ही माननीय प्राधिकरण द्वारा पूर्णता अवधि दिनांक 30.09.2021 तक बढ़ाई गई है। अनावेदक ने आवेदक को किसी प्रकार से कोई धोखा नहीं दिया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि इकरारनामा के शेड्यूल सी अनुसार आवेदक को दिनांक 30.06.2020 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने केवल राशि रूपये 11,73,570/- का भुगतान किया है। अतः आवेदक ने राशि के भुगतान से बचने के उद्देश्य यह सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार वह बढ़ाई गई समय सीमा में विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तत्पर है तथा प्रोजेक्ट के संबंध में कोई भी जानकारी प्राप्त करने हेतु आवेदक को आवश्यक सहयोग करने के लिये तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा समय से पूर्व प्रस्तुत आवेदन पत्र 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वालफोर्ट विले फेस-1” में मकान क्रमांक-ए-04 को रुपये 62,92,700/- में क्रय करने हेतु वर्ष 2017 में सौदा करने पश्चात् दिनांक 19.03.2019 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु राशि रुपये 11,73,570/- का भुगतान किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन के अनुरूप निर्धारित समयावधि में मकान का आधिपत्य दिनांक 31.03.2020 तक सौंपने का आश्वासन दिया था। आवेदक के अनुसार छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि में छह माह का अतिरिक्त समय प्रदान करते हुये विवादित प्रोजेक्ट की कार्य पूर्णता अवधि को दिनांक 30.09.2020 तक विस्तारित किया गया है। किन्तु आवेदक का लेख है कि उक्त उल्लेखित समयावधि में भी कार्य पूर्ण होना संभावित नहीं है। आवेदक ने अपने पत्र दिनांक 26.05.2020 का उल्लेख करते हुये अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व मकान में निम्न गुणवत्ता की निर्माण सामग्री का उपयोग करने व संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य नहीं करने का भी लेख किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में निम्नलिखित निर्माण संबंधी कमियों का उल्लेख किया है :- फ्लोर टाईल्स की कटिंग व फिटिंग एक बराबर नहीं है; टाईल्स में स्क्रैच व क्रैक्स है; दीवारों में लम्बी दरारे व सीपेज है, चौखट में व उसके आस-पास दरारे हैं और चौखट की फिटिंग सही तरीके से नहीं हुई है; सीढियों में उपयोग किये गये ग्रेनाइट की कटिंग व फिटिंग सही तरीके से नहीं हुई है; साथ ही ग्रेनाइट स्लेब में डिसकलेरेशन व लीनियर डिफेक्ट है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा उसके वायदे के अनुसार मास्टर बैडरूम में वुडन टाईल्स नहीं लगाये जाने, बाथरूम के टाईल्स आवेदक की पसंद के अनुरूप नहीं लगाने और लेमिनेटेड फ्लश डोर्स के स्थान पर प्लाईवुड के दरवाजे लगाने का लेख किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने इकरारनामा के अनुरूप शेड्यूल-डी व एफ की जानकारी आवेदक को उपलब्ध नहीं कराई है।

परन्तु अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 30.09.2021 तक बढ़ाये जाने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट में उच्च गुणवत्तायुक्त सामग्री का प्रयोग करते हुये संपूर्ण कर्मकौशल के साथ मकान व प्रोजेक्ट का निर्माण किये जाने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उनके मध्य निष्पादित इकरारनामा में छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन व उसके अधीन किये गये विस्तारण

अनुसार मकान का आधिपत्य सौंपना उल्लेखित है। अनावेदक ने बताया है कि उसने अपने पत्र दिनांक 02.06.2020 के माध्यम से निर्माण में उपयोग की जा रही सामाग्रियों के ब्राण्ड्स के संबंध में आवेदक को जानकारी दी है और शेड्यूल-एफ में उल्लेखित सुविधाओं का विवरण इकरारनामा में है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने इकरारनामा में उल्लेखित समयावधि अर्थात् दिनांक 30.06.2020 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। परन्तु इकरारनामा में कहीं भी विवादित मकान की पूर्णता व आधिपत्य दिनांक का उल्लेख नहीं है। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय उल्लेखित तिथि ही विवादित मकान व प्रोजेक्ट के पूर्णता हेतु निर्धारित तिथि है। अर्थात् अनावेदक को पूर्व में दिनांक 31.03.2020 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था, जिसे प्राधिकरण द्वारा कोविड-19 वैश्विक महामारी/फोर्स मैज्योर के कारण विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने की वजह से भारत सरकार, आवासन एवं शहरी विकास विभाग के नोटिफिकेशन दिनांक 13.05.2020 के साथ-साथ अनावेदक के आवेदन पर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-7 अंतर्गत उल्लेखित प्रावधानों के अनुरूप दिनांक 30.09.2021 तक विस्तारित किया गया है। इस प्रकार अनावेदक को दिनांक 30.09.2021 तक विवादित प्रोजेक्ट व मकान का क्रमशः विकास व निर्माण कार्य पूर्ण करना है। हाँलाकि आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन में किये गये विस्तार को अनुचित बताया है। किन्तु प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों के अनुरूप आवेदक से समुचित शुल्क प्राप्त कर ही पंजीयन अवधि में विस्तार किया गया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा पूर्णता व आधिपत्य के संबंध में प्रस्तुत आवेदन समय से पूर्व प्रस्तुत किया गया है। यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदक इस संबंध में पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा मांग पत्र प्रेषित किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने इकरारनामा में निर्धारित अवधि अर्थात् दिनांक 30.06.2020 तक शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। यदि रखरखाव शुल्क को छोड़कर भी

आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि की संपूर्ण विक्रय प्रतिफल से तुलना की जाये, तो आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की लगभग 19 प्रतिशत की राशि का ही भुगतान किया है। आवेदक ने विवादित मकान की गुणवत्ता के संबंध में भी किये गये अभिकथनों को प्रमाणित करने के संबंध में कोई सारवान व समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः इस संबंध में भी आवेदक का आवेदन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु यह महत्वपूर्ण व स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक को इकरारनामा में उल्लेखित शेड्यूल-डी व एफ उपलब्ध नहीं कराया है, जो अनुचित है व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः इस संबंध में अनावेदक को निर्देशित किया जाना तथा पृथक से नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर इकरारनामा में उल्लेखित शेड्यूल डी व एफ आवेदक को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।
  2. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक को पृथक से नोटिस जारी करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष