



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01242

— समक्ष —

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

श्री चैनू राम साहू, पिता—श्री हीरालाल साहू,
निवासी—मकान नं.—56 व 57, मंगलम कॉलोनी,
भाटापारा रोड, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री नितेश शर्मा, पिता—श्री दिनेश शर्मा,
निवासी—पंचशील नगर, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)
- (2) श्री प्रकाश कुमार तिवारी, पिता—श्री त्रिपुरारी तिवारी,
निवासी—ग्राम—कोकड़ी,
तहसील व जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“मंगलम कॉलोनी”, ग्राम—कोकड़ी, जिला—बलौदाबाजार)

आदेश

(दिनांक—15 / 07 / 2021)

आवेदक श्री चैनू राम साहू, पिता—श्री हीरालाल साहू, निवासी—मकान नं.—56 व 57, मंगलम कॉलोनी, भाटापारा रोड, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने भवन निर्माण हेतु अनावेदकगण के प्रोजेक्ट मंगलम कॉलोनी बलौदाबाजार में 2404 वर्ग फीट क्षेत्रफल का भूखण्ड रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 25.09.2018 के माध्यम से क्रय किया। अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा रजिस्ट्री के पूर्व विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने का सौदा करते हुए भूखण्ड सह मकान का निर्माण कुल राशि रुपये 34,00,000/- में करने हेतु मौखिक करार किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक—01 के द्वारा छः माह के भीतर मकान निर्माण का कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया :- किंतु आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी कोई लिखित इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदन ने यह बताया है कि अनावेदकगण ने मकान निर्माण में 19 माह का अतिरिक्त समय लिया है, जिससे उसे मकान किराये के रूप में रुपये

1,35,000/- का नुकसान हुआ। आवेदक द्वारा जुलाई 2020 में निर्माणधीन मकान का निरीक्षण करने पर उसे यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक क्रमांक-1 ने मकान में फॉल्स सीलिंग, फर्नीचर, मॉड्यूलर किचन, पैनल बोर्ड, खिड़की में ग्रेनाईट, वायरिंग हेतु वायर, टाईल्स में ज्वाइंट फिलिंग, किचन की दीवार की टाईल्स, आंगन में वॉश एरिया की दीवार व फ्लोर की टाईल्स, सामने ओपन एरिया की टाईल्स, पाँचों वॉश बेसिन, डाइनिंग व पोर्च के नल, बेडरूम के रोशनदान की जाली, पूरे मकान की अंदर-बाहर की सफाई आदि कार्य नहीं किये गये हैं और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त कार्यों को पूर्ण करने से इंकार किया जा रहा है। इस प्रकार आवेदक को उक्त कार्यों को स्वयं के व्यय से पूर्ण कराने में रुपये 7,64,432/- का अतिरिक्त भार पड़ा है। जबकि करार अनुसार यह दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 ने सौदाशुदा मूल्य के अलावा निर्माण हेतु रुपये 5,23,000/- भी दवाब बनाकर लिये हैं। इस तरह आवेदक ने अनावेदकगण को विवादित मकान हेतु रुपये 39,23,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया गया है अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि प्राप्त करने के बावजूद निम्नलिखित कार्य पूर्ण नहीं करवाया गया है:- दक्षिण दिशा की दीवार की पुट्टी पोताई, डक्ट एरिया में प्लाटर, खिड़कियों के फ्रेम के बीच स्थित गेप की भराई, किचन में लाईट, दरवाजों की सिटकनी, छत में नल का कनेक्शन, जाम सिवरेज पाईप, चेजिंग रूम व चेकर में जल भराव की समस्या आदि। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दरवाजा के खराब व टूटे हुए लॉक को भी सुधारा नहीं जा रहा है और बिजली मीटर हेतु एन.ओ.सी. नहीं प्रदाय करते हुए मीटर हेतु रुपये 25,000/- की मांग की जा रही है साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रजिस्ट्री दिनांक से रखरखाव शुल्क की मांग की जा रही है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक पर अवैधानिक दबाव बनाते हुए मकान से बाहर निकालने की धमकी भी दी जा रही है। अनावेदकगण ने अभी तक कॉलोनी एस.टी.पी. की स्थापना नहीं की है, जिससे समस्या उत्पन्न हो रही है। अतः आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की अतिरिक्त रुपये 5,23,000/- व अतिरिक्त निर्माण में व्यय की राशि रुपये 7,64,432/- वापस दिलाये जाने, मकान निर्माण में हुए विलंब के कारण किराये के रूप में भुगतान की राशि को वापस दिलाये जाने तथा अनावेदक क्रमांक-1 को मकान के अधूरे कार्य पूर्ण करने हुए निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विद्युत मीटर हेतु अनावेदक क्रमांक-1 से एन.ओ.सी. दिलाये जाने, रखरखाव शुल्क का भुगतान विवादित मकान के आधिपत्य प्राप्ति दिनांक से किये जाने, मकान के सभी कमरों की चॉबी दिलवाये जाने और अनावेदक क्रमांक-1 को एस.टी.पी. लगवाने हेतु निर्देशित 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खण्डन करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा शिकायत सारहीन व असत्य है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा विक्रय पत्र अनुसार मेटेनेस शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने तक विद्युत मीटर हेतु एन.ओ.सी. प्रदान किया जाना उचित नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार रजिस्ट्री बैनामा में रखरखाव शुल्क लागू होने की अवधि के बारे में स्पष्ट उल्लेख है, जिसमें आवेदक द्वारा भी हस्ताक्षर किए गए हैं। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक शेष राशि का भुगतान चेक के माध्यम से भी कर सकते हैं और आधिपत्य के पूर्व पूर्ण राशि के भुगतान का उल्लेख अनुबंध विक्रय पत्र में भी है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध पुलिस में भी शिकायत की गई है। अनावेदकगण ने यह बताया है कि कॉलोनी में सभी कार्य सुचारु रूप से चल रहे हैं और कोविड के कारण एस.टी.पी. का कार्य प्रारंभ नहीं हो सका है, जिसे शीघ्र पूर्ण कराया जायेगा। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा उसकी छवि खराब करने का प्रयास किया जा रहा है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत में भी बिना किसी प्रमाण के मिथ्या व असत्य अभिकथन किये हैं। अतः अनावेदकगण 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयावधि में मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है ?
 2. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित करार के अनुरूप मकान का निर्माण कार्य नहीं किया गया है ?
 3. क्या अनावेदकगण द्वारा आवेदक से विवादित सौदे के एवज में अतिरिक्त राशि प्राप्त की गई है ?
 4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 25.09.2018 को निष्पादित किया गया है और रजिस्ट्री के समय अनावेदक क्रमांक-1 ने छः माह के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु मौखिक करार किया था। किंतु आवेदक ने मकान निर्माण में 19 माह का विलंब होने का उल्लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने दिनांक 28.10.2020 को अपने ही मकान में ताला तोड़कर प्रवेश करने का भी उल्लेख किया है। परंतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के अभिकथनों को असत्य बताते हुए और आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत को निराधार होने का उल्लेख करते हुए शिकायत के माध्यम से उसकी छवि को खराब करने का प्रयास किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदक ने विवादित मकान के निर्माण कार्य को पूर्ण करने के संबंध में उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निर्धारित समयावधि को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। हालांकि आवेदक ने छः माह की अवधि में मकान कार्य पूर्ण करने का मौखिक करार होने का अभिकथन किया है। परंतु सामान्यतः छः माह की अवधि में सम्पूर्ण गुणवत्ता के साथ व मानकों के अनुरूप मकान निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः साक्ष्य अभाव में उभय पक्षों के मध्य मकान निर्माण हेतु निर्धारित समयावधि छः माह मान्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है कि क्या मकान निर्माण में विलंब हुआ है अथवा नहीं।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निम्नलिखित सुविधाओं का निर्माण करने से इंकार करने का उल्लेख किया है :- मकान में फॉल्स सीलिंग, फर्नीचर, मॉड्यूलर किचन, पैनल बोर्ड, खिड़की में ग्रेनाईट, वायरिंग हेतु वायर, टाईल्स में ज्वाइंट फिलिंग, किचन की दीवार की टाईल्स, आंगन में वॉश एरिया की दीवार व फ्लोर की टाईल्स, सामने ओपन एरिया की टाईल्स, पाँचों वॉश बेसिन, डाइनिंग व पोर्च के नल, बेडरूम के रोशनदान की जाली, पूरे मकान की अंदर- बाहर की सफाई। आवेदक ने यह भी लेख किया गया है अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि प्राप्त करने के बावजूद निम्नलिखित कार्य पूर्ण नहीं करवाया गया है:- दक्षिण दिशा की दीवार की पुट्टी पोताई, डक्ट एरिया में प्लाटर, खिड़कियों के फ्रेम के बीच स्थित गेप की भराई, किचन में लाईट, दरवाजों की सिटकनी, छत में नल का कनेक्शन, जाम सिवरेज पाईप, चेजिंग रूम व चेकर में जल भराव की समस्या आदि। परंतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को असत्य बताया गया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण

साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** इस संबंध में आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा सौदेशुदा मूल्य रुपये 34,00,000/- के अलावा राशि रुपये 5,23,000/- प्राप्त किये जाने तथा रुपये 6,00,000/- की अतिरिक्त मांग किये जाने का लेख किया है। परंतु आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे सौदे की राशि के संबंध में जानकारी प्राप्त की जा सकें। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा तथा रजिस्ट्री बैनामा से केवल विवादित भूखण्ड के तयशुदा मूल्य की जानकारी प्राप्त होती है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगभग रुपये 18,03,000/- का नगद भुगतान किये जाने का लेख किया है। परंतु आवेदक ने उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु भी कोई निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में इस संबंध में विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रजिस्ट्री दिनांक से रखरखाव शुल्क की मांग किये जाने तथा विद्युत मीटर हेतु रुपये 25,000/- की अतिरिक्त राशि की मांग करते हुए अनापत्ति प्रमाण पत्र नहीं प्रदान करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त नहीं होने तक एन.ओ.सी. प्रदान किया जाना उचित नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका-4 में यह उल्लेखित है कि "वर्तमान में उक्त आवासीय परिसर में सामान्य उपयोग एवं सुखाधिकार की भूमि एवं रास्ते का रखरखाव किया जा रहा है तथा भविष्य में यह रखरखाव उक्त गठित होने वाली रेसीडेंट एसोशियेशन द्वारा किया जावेगा, उक्त शुल्क को ना पटाने पर कॉलोनाईजर से भविष्य में क्रेता उक्त भूखण्ड के विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होगा उक्त रखरखाव खर्च रुपये 4/- प्रति वर्ग फीट प्रति वर्ष एसोशियेशन के गठन होने तक क्रेता द्वारा विक्रेता को दिया जावेगा एवं उक्त राशि रजिस्ट्री दिनांक से ही देना होगा; नहीं देने पर दी गई सुविधाओं से वंचित कर दिया जावेगा।" इस प्रकार रजिस्ट्री बैनामा में स्पष्ट उल्लेखित है कि आवेदक को रजिस्ट्री दिनांक से रुपये 4/- प्रति वर्ग फीट प्रति वर्ष का भुगतान करना है। अर्थात् आवेदक को दिनांक 25.09.2018 से 2404 वर्ग फीट क्षेत्रफल के भूखण्ड हेतु रुपये 9,616/- का वार्षिक भुगतान करना है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रखरखाव शुल्क की मांग किया जाना सौदे अनुसार उचित है। परंतु सौदे के शर्तों में यह उल्लेखित नहीं है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं होने

पर अनावेदकगण, विद्युत मीटर हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान नहीं करेंगे। अतः अनावेदकगण द्वारा विद्युत मीटर हेतु एन.ओ.सी. प्रदान करने से इंकार किया जाना अनुचित है और आवेदक, विद्युत मीटर हेतु विवादित कॉलोनी के अन्य रहवासियों के समान निर्धारित राशि का भुगतान कर विद्युत मीटर स्थापना हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने का हकदार है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा एस.टी.पी. स्थापित नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है, जिसे अनावेदकगण ने स्वीकार करते हुए बताया है कि कोविड के कारण उत्पन्न परिस्थितियों की वजह से विलंब हुआ है। चूंकि वर्तमान में कोविड-19 संक्रमण के रोकथाम हेतु स्थानीय प्रशासन द्वारा कोई लॉकडाउन नहीं किया गया है। अतः आवेदक ब्रोशर में उल्लेखित उक्त सुविधा प्राप्त करने का भी हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. आवेदक, दो माह के भीतर विद्युत कनेक्शन हेतु निर्धारित राशि का भुगतान अनावेदकगण को करना सुनिश्चित करें। अनावेदकगण भी दो माह के भीतर आवेदक को विद्युत मीटर हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करना सुनिश्चित करें।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर एस.टी.पी. संबंधी समस्त कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करें।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष