



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01274

— समक्ष —

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

श्रीमती किरण गोयल, पिता—श्री नरेश गोयल,
निवासी—36, ऐश्वर्या विंड मिल,
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“विला केलिफोर्निया”, ग्राम—अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA120319000936

आदेश

(दिनांक—09 / 04 / 2021)

आवेदिका श्रीमती किरण गोयल, पिता—श्री नरेश गोयल, निवासी—36, ऐश्वर्या विंड मिल, मोवा, रायपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसने विक्रय इकरारनामा दिनांक 11.03.2010 के माध्यम से अनावेदक के प्रोजेक्ट —“विला केलिफोर्निया” ग्राम—अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में गोल्ड टाईप विला क्रमांक—जी.डी.-10 को कुल राशि रूपये 50 लाख में क्रय करने का सौदा किया था। आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन के पूर्व रूपये 5 लाख का अग्रिम भुगतान कर अगस्त, 2011 तक रूपये 2 लाख की 16 मासिक किश्तों का भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदिका ने अगस्त, 2011 तक रूपये 39 लाख का भुगतान कर दिया था। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को रूपये 2 लाख की 20 मासिक किश्तों में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था और अनावेदक को दिसम्बर, 2011 तक विवादित मकान का विधिवत् आधिपत्य सौंपना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि यदि अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किया जाता है,

तो वह जनवरी, 2012 से 1 प्रतिशत ब्याज राशि के भुगतान हेतु उत्तरदायी है। परन्तु प्रोजेक्ट स्थल के निरीक्षण पश्चात् कार्य की प्रगति धीमी होने के कारण उसने शेष किश्तों का भुगतान नहीं किया। आवेदिका ने जनवरी, 2013 में अनावेदक से आधिपत्य सौंपने की अवधि की जानकारी तथा आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि की मांग हेतु पत्र प्रेषित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने पत्र के जवाब में विलंब हेतु ब्याज राशि का भुगतान करने से इंकार कर जनवरी, 2013 के अंत तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने का आश्वासन देते हुये प्रोजेक्ट संबंधी अन्य सुविधाओं को फरवरी, 2013 तक पूर्ण करने का लेख किया। अनावेदक ने उक्त पत्र में विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 2 लाख, जल कनेक्शन हेतु रूपये 50,000/-, रखरखाव शुल्क हेतु रूपये 5 लाख, सर्विस टैक्स रूपये 92,700/- और डेक एरिया के निर्माण हेतु रूपये 8,29,500/- का अतिरिक्त भुगतान करने का उल्लेख भी किया है।

आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने मार्च, 2013 में यह उल्लेख करते हुये कि उन्हें विवादित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है और विवादित मकान पूर्णतः तैयार नहीं है, केवल भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि उसने अनावेदक की मांग पर रजिस्ट्री दिनांक को रूपये 23 लाख का भुगतान चेक व नगद राशि के रूप में किया है। अनावेदक द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य अप्रैल, 2014 में पूर्ण किया गया। परन्तु विवादित मकान में निम्नलिखित कमियाँ थी :- एयर कंडिशनिंग की क्षमता कम थी, गैस लीक डिटेक्टर के साथ गैस कनेक्शन का अभाव, किचन में एक्जास्ट फैन नहीं लगाये गये, सभी कमरों में टेलीफोन पाईट, कलर विडियो डोर फोन, सभी कमरों में वाई-फाई एक्सेस के साथ इंटरनेट पाईट्स, फ्लावर बेड और बॉलकनी एरिया में बाहरी विद्युत पाईट, प्रति यूनिट हेतु 1 केवीए डी.जी. पॉवर बैकअप और अण्डरग्राउंड बोर। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं को उपलब्ध नहीं कराया गया -बॉलिंग मशीन के साथ क्रिकेट मैदान, क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधायें, जागर्स पार्क, लाईव गेम व फिल्म शोस् हेतु प्रोजेक्शन स्क्रीन, चिल्ड्रन प्ले एरिया और बच्चों हेतु क्रेस आदि। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने आज दिनांक तक मकान व प्रोजेक्ट संबंधी उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है, साथ ही अनावेदक द्वारा डेक एरिया के निर्माण की गुणवत्ता पूर्ण रीति से नहीं किया गया है तथा दैनिक रखरखाव संबंधी कार्यों को भी उचित रीति से नहीं करते हुये अतिरिक्त रखरखाव शुल्क की मांग की जा रही है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को विवादित मकान व प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, डेक एरिया का पुनर्निर्माण करने हेतु निर्देशित करने और कॉमन एरिया के समुचित रखरखाव हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने रहवासियों की समिति गठित करने का

आग्रह करते हुये अनावेदक द्वारा रखरखाव के मद में प्राप्त की गई समस्त राशि को समिति के बैंक खाते में हस्तांतरित कर प्रोजेक्ट के रखरखाव का दायित्व समिति को हस्तांतरित कराये जाने का भी अनुरोध किया है। साथ ही आवेदिका ने विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने और डेक निर्माण हेतु ली गई अतिरिक्त राशि मय ब्याज दिलाये जाने की मांग करते हुये विवादित मकान का रजिस्ट्रेशन उसके नाम पर कराये जाने 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने उनके मध्य निष्पादित इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार किशतों का भुगतान नहीं करते हुये स्वयं भुगतान को रोक दिया, जो अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य संबंधी किये गये समस्त अभिकथन असत्य हैं और उसने आवेदिका के लगातार आग्रह पर दिनांक 25.03.2013 को विवादित भूखण्ड का सशर्त रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया है। अनावेदक के अनुसार भूखण्ड की रजिस्ट्री के पूर्व विद्युत कनेक्शन, जल कनेक्शन, डेक निर्माण व विवादित मकान के सिविल निर्माण और आंतरिक सज्जा का कार्य पूर्ण हो चुका था। परन्तु आवेदिका द्वारा केवल रूपये 37 लाख का भुगतान किया गया है और राशि रूपये 13 लाख का भुगतान आज दिनांक तक शेष है। अनावेदक ने आगे उल्लेख किया है कि आवेदिका के कथनानुसार वाद विषय जनवरी, 2012 में उद्भूत हुआ है। इसके पश्चात् भी आवेदिका द्वारा तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत उसके विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा स्वयं डिफाल्ट किये जाने के कारण ही कोई कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने विवादित इकरारनामा आवेदिका के पति श्री नरेश गोयल के साथ निष्पादित किया था, जिसका उल्लेख आवेदिका ने नहीं किया है। इकरारनामा की कंडिका-4 अनुसार अनावेदक दिनांक 31.12.2011 तक आधिपत्य प्रदाय करने हेतु तभी उत्तरदायी है, जब आवेदिका ने भुगतान अनुसूची अनुसार विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया होता। चूंकि आवेदिका द्वारा राशि के भुगतान में विलंब किया गया है और आज दिनांक तक राशि रूपये 13 लाख का भुगतान नहीं किया है, इसलिये इकरारनामा में उल्लेखित ब्याज संबंधी शर्त वर्तमान प्रकरण में आकर्षित नहीं होती है। अनावेदक ने बताया है कि आवेदिका द्वारा 7 वर्ष पश्चात् वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। जबकि आवेदिका द्वारा राशि रूपये 2,10,000/- के

रखरखाव शुल्क का भी भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने क्लब हाउस के निर्माण कार्य को प्रगतिरत बताते हुये दिसम्बर, 2021 में पूर्ण होने पर दिसम्बर, 2021 से संचालित किये जाने का लेख किया है। अनावेदक के द्वारा समुचित रीति से विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। अतः अनावेदक ने न्यायहित में आवश्यक आदेश करने का आग्रह करते हुये आवेदिका 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, समस्त 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट-“विला केलिफोर्निया”, ग्राम-अमलेश्वर, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में मकान क्रमांक-जी.डी.-10 को विक्रय प्रतिफल रूपये 50 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 11.03.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है तथा अनावेदक द्वारा मार्च, 2013 में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका ने यह भी स्वीकार किया है कि अप्रैल, 2014 में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण हो गया था, परन्तु निर्माण में विसंगतियाँ थी। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को दिसम्बर, 2011 में आधिपत्य सौंपना था। अनावेदक द्वारा ऐसा नहीं किये जाने के कारण वाद कारण जनवरी, 2012 में उद्भूत हुआ। परन्तु आवेदिका ने वर्तमान प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि जनवरी, 2012 में वाद कारण उत्पन्न होने के बावजूद भी उसके द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई ? इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में विवादित मकान के संबंध में उल्लेखित कमियों को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सार्थक व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः यह ज्ञात करना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा वर्ष 2014 में विसंगतियों की जानकारी होने उपरांत तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध क्या कार्यवाही की गई ?

ऐसी परिस्थिति में वाद विषय उद्भूत होने के 6-8 वर्ष पश्चात् विवादित मकान के संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किये जाने

योग्य नहीं है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा किया गया अभिकथन कि आवेदिका ने 6-8 वर्ष विलंब होने के बावजूद भी रूपये 13,00,000/- (तेरह लाख) का भुगतान नहीं किया है, साक्ष्य के अभाव में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं की कमी व रखरखाव संबंधी समस्या के संबंध में भी अपने आवेदन पत्र में उल्लेख किया गया है। अतः विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में ही आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित निम्नलिखित कमियों/समस्याओं का उल्लेख किया है :- बॉलिंग मशीन के साथ क्रिकेट मैदान, क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधायें, जागर्स पार्क, लाईव गेम व फिल्म शोस् हेतु प्रोजेक्शन स्क्रीन, चिल्ड्रन प्ले एरिया और बच्चों हेतु क्रेस आदि। परन्तु, अनावेदक ने केवल क्लब हाउस के निर्माण को अपूर्ण बताते हुये दिसम्बर, 2021 से क्लब हाउस का संचालन प्रारंभ होने का अभिकथन किया है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं की स्थिति क्या है ? ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य अभाव में क्लब हाउस के अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अन्य सुविधाओं के संबंध में किये गये अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा रखरखाव में कमी किये जाने व रखरखाव हेतु अतिरिक्त राशि की मांग करने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने उक्त संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त के संबंध में आवेदिका का अभिकथन मान्य किया जाना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने केवल 3 वर्षों हेतु ही रखरखाव शुल्क का भुगतान किया था। ऐसी परिस्थिति में जब यह स्वीकृत तथ्य है कि वर्तमान में अनावेदक द्वारा रखरखाव किया जा रहा है; आवेदिका अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है।

इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट भूखण्डीय विकास श्रेणी में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पूर्णता दिनांक 31.12.2019 है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान क्लब हाउस का निर्माण पूर्ण होने व संचालन प्रारंभ होने हेतु आवश्यक समयावधि दिसम्बर, 2021 उल्लेखित की है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन विस्तार हेतु भी कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है और क्लब हाउस संबंधी सुविधाओं के संबंध में हुये विलंब हेतु अनावेदक पूर्ण रूप से उत्तरदायी है। अधिनियम की धारा-38(i) अंतर्गत प्राधिकरण

को ब्याज तथा शास्ति अधिरोपित करने की शक्तियाँ प्राप्त है। अतः अनावेदक, आदेश दिनांक से क्लब हाउस का निर्माण पूर्ण कर संचालन प्रारंभ होने तक रूपये 100/- प्रति दिवस की ब्याज राशि का भुगतान विवादित प्रोजेक्ट की रहवासी सहकारी समिति के खाते में करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में रहवासी सहकारी समिति गठित किये जाने तथा रखरखाव का दायित्व समिति को सौंपे जाने का भी लेख किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 अनुसार अनावेदक को अधिकांश रहवासियों द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने अथवा अधिभोग अनुज्ञा प्राप्त होने के 3 माह के भीतर; जो भी पहले आये; कॉलोनी के रहवासियों की समिति गठित करने में सहयोग प्रदान कर रखरखाव का दायित्व समिति को सौंपना है। परन्तु आवेदिका ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि कॉलोनी में अधिकांश रहवासियों द्वारा आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है। साथ ही अनावेदक की स्वीकारोक्ति अनुसार क्लब हाउस का निर्माण कार्य अभी भी अपूर्ण है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में निर्माण कार्य पूर्ण होने पश्चात् ही रखरखाव का दायित्व समिति को सौंपना उचित प्रतीत होता है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत समिति का गठन करना आबंटितियों का दायित्व है। अतः समिति के गठन हेतु आबंटिती उत्तरदायी है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने मकान की रजिस्ट्री उसके नाम पर कराये जाने का लेख किया है, जबकि वर्ष 2015 में विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री आवेदिका के नाम पर हो चुकी है और उक्त भूखण्ड पर निर्मित सम्पत्ति अर्थात् विवादित मकान स्वतः आवेदिका की विधिक सम्पत्ति है। अतः इस संबंध में भी आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवासीय प्रोजेक्ट का निर्माण करने के बावजूद भूखण्डीय श्रेणी में विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराया है। अतः इस संबंध में अनावेदक को पृथक से नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 - (1) अनावेदक, अपने कथन अनुसार दिसम्बर, 2021 तक क्लब हाउस व उससे संबंधित समस्त सुविधायें पूर्ण व प्रारंभ करना सुनिश्चित करें।
 - (2) अनावेदक आदेश दिनांक से क्लब हाउस का संचालन प्रारंभ होने तक ब्याज राशि रूपये 100/- प्रति दिवस का भुगतान रहवासी सहकारी समिति के खाते में जमा करना सुनिश्चित करें।
 - (3) विवादित कॉलोनी के रहवासियों को निर्देशित किया जाता है कि 3 माह के भीतर रहवासी सहकारी समिति का गठन करना सुनिश्चित करें।

- (4) रजिस्ट्रार रेरा को निर्देशित किया जाता है कि आवासीय प्रोजेक्ट का निर्माण करने के बावजूद भूखण्डीय श्रेणी में पंजीयन कराये जाने हेतु अनावेदक को कारण बताओ नोटिस जारी करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष