



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01368

— समक्ष —

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

श्रीमती हेतल ठक्कर, पति—श्री चैतन्य ठक्कर,
निवासी—कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) मेसर्स सीताराम अग्रवाल एण्ड संस,
पार्टनर—श्री सीताराम अग्रवाल,
निवासी—पॉम रेसीडेन्सी, राजेन्द्र नगर,
कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्रीमती उषादेवी सेठिया, पति—श्री बसंत सेठिया,
निवासी—ए-101, 102, पॉम रेसीडेन्सी,
राजेन्द्र नगर, कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री योगेश महोबिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री आलोक दत्त झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“लार्डस सिटी”, टिकरापारा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—23 / 10 / 2021)

आवेदिका श्रीमती हेतल ठक्कर, पति—श्री चैतन्य ठक्कर, निवासी—कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विकसित आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट “लार्डस सिटी” टिकरापारा, रायपुर में बहुमंजिला इमारत में छठवे तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-ए-603, क्षेत्रफल 1490 वर्गफीट को क्रय करने हेतु अग्रिम राशि का भुगतान कर सौदा किया गया। अनावेदकगण ने सौदे के समय विवादित फ्लैट की मरम्मत कार्य, पी.ओ.पी. व रंगरोगन का कार्य

एक माह के भीतर पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने स्वयं के व्यय से पी.ओ.पी का कार्य पूर्ण कराया। अनावेदकगण ने उक्त कार्य के मूल्य को सौदा राशि में समायोजित करने हेतु सहमति व्यक्त की थी। आवेदिका ने आगे बताया है कि विवादित सौदे हेतु बैंक के माध्यम से ऋण स्वीकृत होने उपरांत फ्लैट का निरीक्षण करने पर उसे फ्लैट की सीलिंग व दीवारों पर सीपेज दिखाई दिया, जिसका निराकरण किये जाने उपरांत ही उसने अनावेदकगण से रजिस्ट्री निष्पादित करने का आग्रह किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने शीघ्र सीपेज ठीक कराने और बैनामा पंजीयन के छह माह के भीतर रंगरोगन व पी.ओ.पी कार्य में लगी राशि का भुगतान आवेदिका को करने का आश्वासन दिया था। आवेदिका ने अनावेदकगण के उक्त अभिकथन पर विश्वास करते हुये संपूर्ण राशि रूपये 26,37,000/- का भुगतान पूर्ण कर दिनांक 07.11.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कराया। परन्तु विवादित फ्लैट को क्रय करने के कुछ दिनों पश्चात् पुनः सीपेज की समस्या प्रारंभ हो गई, जिसके निराकरण हेतु अनावेदकगण द्वारा आश्वस्त किया गया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा सीवरेज की समस्या का निराकरण तथा आवेदिका द्वारा पी.ओ.पी कार्य व रंगरोगन में व्यय की गई राशि रूपये 90,000/- वापस नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा लगातार निराकरण/मांग किये जाने पर अनावेदकगण द्वारा निरंतर टालमटोल किया जाता रहा है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण को निम्न गुणवत्ता का बताते हुये सीपेज की समस्या की स्थाई निराकरण हेतु विशेषज्ञ से प्राप्त आंकलन अनुसार रूपये 1,70,000/- से रूपये 2,00,000/- का व्यय संभावित होने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को सीपेज की समस्या के निराकरण हेतु निर्देशित करने, निम्न गुणवत्ता के निर्माण के कारण आंतरिक सज्जा व दीवारें खराब होने तथा शारीरिक/मानसिक क्षति होने के कारण क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने रंगरोगन व पी.ओ.पी कार्य में व्यय की गई राशि रूपये 90,000/- भी दिलाये जाने का 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। अनावेदकगण की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र के माध्यम से भी नोटिस का प्रकाशन किया गया।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा क्रय किये गये फ्लैट में विक्रय करते समय किसी प्रकार सीपेज अथवा तकनीकी त्रुटि नहीं थी। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उच्च गुणवत्तायुक्त रीति से

विवादित प्लैट का निर्माण किया गया है तथा विवादित बिल्डिंग के किसी भी प्लैट में सीपेज की समस्या नहीं होने का उल्लेख किया गया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा पी.ओ.पी कार्य व रंगरोगन में व्यय की गई राशि संबंधी अभिकथनों को भी मनगढ़ंत बताया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका ने वाद संबंधी सूचना पत्र में अनावेदक क्रमांक-1 का सही पता उल्लेखित नहीं किया है, जो कि विक्रय पत्र में वर्णित है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 18.08.2008 को प्रमोटर-बिल्डर अनुबंध निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार बिल्टअप एरिया का 36 प्रतिशत भाग अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में था। अनावेदक क्रमांक-2 ने ही विवादित प्लैट को आवेदिका को विक्रय किया है, जिनके द्वारा उक्त संबंध में सभी प्रकार की समस्या का निराकरण किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अनुबंध दिनांक 12.05.2011 का उल्लेख करते हुये उक्त अनुबंध पत्र में अनावेदक क्रमांक-2 को प्राप्त प्लैट्स का विस्तृत विवरण होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित प्रोजेक्ट का भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.06.2013 को प्राप्त होने का कथन किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने अपने हक व आधिपत्य के प्लैट्स के विक्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 को मुख्यारनामा दिनांक 15.03.2013 के माध्यम से अधिकृत किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद के समर्थन में प्रस्तुत शपथ पत्र विधि के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र में जिन तथ्यों का उल्लेख किया गया है, उनके संबंध में कोई भी प्रमाणित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसी प्रकार आवेदिका ने व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 प्रमोटर/बिल्डर फर्म है, जिसके द्वारा भूमि स्वामियों की भूमियों पर विकास कार्य कर बहुमंजिला इमारतों का निर्माण कर प्लैट्स के विक्रय का व्यवसाय किया जाता है। उक्त संबंध में अनावेदकगण के मध्य दिनांक 18.08.2008 को पंजीकृत ओनर-प्रमोटर अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसके माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर लार्डस सिटी नामक बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया। अनुबंध अनुसार विवादित भवन के निर्माण हेतु अनुमतियाँ प्राप्त करने तथा उच्च गुणवत्तायुक्त निर्माण करने की संपूर्ण जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक-1 की है और अनावेदक क्रमांक-2 का इस संबंध में

कोई दायित्व नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नियमानुसार अनुज्ञायें प्राप्त कर उच्च स्तरीय एवं गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य करने उपरांत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 22.06.2013 को भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। इसके उपरांत ही अनावेदकगण ने निर्मित फ्लैट्स/मकान को विक्रय करने हेतु प्रस्ताव निकाला। आवेदिका ने भी निर्माण व गुणवत्ता से संतुष्ट होने उपरांत संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 07.11.2019 के माध्यम से विवादित फ्लैट को क्रय किया। अनावेदक क्रमांक-2 ने इस संबंध में उक्त विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-7 की कंडिका क्रमांक-5 में वर्णित तथ्यों तथा पृष्ठ क्रमांक-13 में वर्णित उद्घोषणा का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार वर्तमान में अनावेदकगण की विकास व निर्माण के संबंध में कोई जिम्मेदारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने वर्तमान परिवाद माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं होने का उल्लेख करते हुये इस संबंध में अधिनियम की धारा-3 के प्रावधानों को उल्लेखित किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो चुका है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये सव्यय निरस्त 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, 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या विवादित फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदिका द्वारा विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री के पूर्व स्वयं के व्यय से विवादित फ्लैट में पी.ओ.पी. व रंगरोगन का कार्य कराया गया है ?
 4. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद से संबंधित शपथ पत्र विधि के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण ग्राह्य नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास/निर्माण कार्य भू-संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व वर्ष 2013 में पूर्ण होने का उल्लेख करते हुये वर्तमान शिकायत के माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के उक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण का अध्ययन किया गया। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के आधार पर प्राप्त शिकायतों का निराकरण किया जाता है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये अभिकथनों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। हाँलाकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2013 में विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है। परन्तु उक्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने उपरांत अनावेदकगण को अधिनियम की धारा-3 (ख) अंतर्गत केवल विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन से छूट प्राप्त होती है। अधिनियम में ऐसे कई प्रावधान हैं, जो कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने उपरांत भी प्रमोटर की अनिवार्य बाध्यताओं व अन्य दायित्वों को उपबंधित करते हैं। इस प्रकार किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का अर्थ यह बिल्कुल नहीं है कि उक्त प्रोजेक्ट के किसी आबंटिती द्वारा निर्माण व अन्य समस्याओं/ सेवा की कमी के संबंध में विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत नहीं किया जा सकता। अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने के पूर्व फ्लैट के निरीक्षण के दौरान सीपेज की समस्या पाये जाने पर अनावेदकगण द्वारा निराकरण हेतु आश्वस्त किये जाने उपरांत नवम्बर, 2019 में रजिस्ट्री निष्पादित करने का लेख किया है। किन्तु आवेदिका के अनुसार विवादित फ्लैट का निर्माण निम्न गुणवत्तायुक्त होने के कारण वर्तमान में भी सीपेज की समस्या से दीवारें व आंतरिक सज्जा खराब हो रही है। साथ ही आवेदिका ने उक्त के निराकरण हेतु विशेषज्ञ के निरीक्षण अनुसार रूपये 1,70,000/- से रूपये 2,00,000/- तक का व्यय संभावित होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने गुणवत्ता में कोई कमी होने व सीपेज की समस्या होने संबंधी आवेदिका के अभिकथनों को अस्वीकार किया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में अपने कथनों को प्रमाणित करने हेतु 9 फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये हैं। हाँलाकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स में सीपेज दिखाई देता है। परन्तु उक्त फोटोग्राफ्स से यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि प्रस्तुत फोटोग्राफ्स विवादित फ्लैट से संबंधित हैं। इसके अतिरिक्त कुछ

फोटोग्राफ्स में छत व बाहरी दीवारें दिखाई पड़ रही हैं। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा उक्त फोटोग्राफ्स के आधार पर विवादित फ्लैट में सीपेज की समस्या होने के संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता। आवेदिका ने उपरोक्त फोटोग्राफ्स के अतिरिक्त अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु किसी विशेषज्ञ की रिपोर्ट या अन्य कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी विचारणीय है कि यदि आवेदिका को वर्ष 2013 में पूर्ण हो चुकी इमारत में वर्ष 2019 में रजिस्ट्री निष्पादित करने के पूर्व सीपेज की समस्या नजर आ रही थी, तो आवेदिका द्वारा फ्लैट क्यों क्रय किया गया ? आवेदिका ने उक्त के संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदिका सीपेज व गुणवत्ता संबंधी अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रही है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा राशि वापस करने/विक्रय मूल्य में समायोजित करने का आश्वासन प्राप्त होने उपरांत विवादित फ्लैट में पी.ओ.पी कार्य व रंगरोगन में रूपये 90,000/- व्यय करने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका के उक्त कथन को अस्वीकार किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का उक्त कथन स्वीकार किया जाना संभव नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका अपने परिवाद पत्र में उल्लेखित कथनों को प्रमाणित करने में असफल रही है। हाँलाकि आवेदिका ने अपने अंतिम तर्क में अधिनियम की धारा-14 (3) के अधीन संरचनात्मक त्रुटि होने पर प्रमोटर की बध्याताओं का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने संरचनात्मक त्रुटि को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष