



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01543

— समक्ष —

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

श्री राजेन्द्र प्रसाद तिवारी, पिता—श्री उमा प्रसाद तिवारी,  
निवासी—मकान नं.—ए-43,  
न्यू पुलिस लाईन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,  
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मानेक लाल जैन,  
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,  
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन,  
द्वारा—श्री शिशिर सोनी,  
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्कड,  
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शेखर प्रकाश श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, (एमराल्ड होम्स)”, ग्राम—पाहंदा, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000489

आदेश

(दिनांक—15/06/2022)

आवेदक श्री राजेन्द्र प्रसाद तिवारी, पिता—श्री उमा प्रसाद तिवारी, निवासी—मकान नं.—ए-43, न्यू पुलिस लाईन, जिला—दुर्ग (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 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट “ए.के.एस. स्मार्ट सिटी (एमराल्ड होम्स)” का प्रमोटर है एवं अनावेदक क्रमांक-2, अनावेदक क्रमांक-1 का एजेंट है, जिसके द्वारा प्रोजेक्ट में मकानों का निर्माण किया जाता है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—सी-93 सह—मकान को रूपये 32,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.06.2017 को

सौदा किया है। आवेदक ने विक्रय तथा निर्माण हेतु दिनांक 21.07.2017 को अनुबंध निष्पादित करने का लेख करते हुये बताया है कि संपूर्ण प्रतिफल के भुगतान उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा No dues certificate जारी किये जाने पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के पक्ष में विवादित मकान का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदक के अनुसार छ.ग. रेरा में हुये पंजीयन के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.09.2020 है। परन्तु प्रोजेक्ट में आज दिनांक तक क्लब हाउस निर्माण व एस.टी.पी. स्थापना का कार्य नहीं किया गया है। आवेदक ने अस्पताल/नर्सिंग होम एरिया, बेडमिंटन कोर्ट, फुटबाल फील्ड, जिमनेसियम आदि सुविधायें भी क्लब सदस्यता हेतु रुपये 50,000/- भुगतान किये जाने उपरांत अनुपलब्ध होने का लेख किया है। आवेदक ने यह भी बताया है कि निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने के कारण प्रश्नाधीन मकान में सीपेज की समस्या है। अतः आवेदक ने धारा-12 का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण पर निर्माण की गुणवत्ता में कमी तथा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने नहीं करने हेतु शास्ति अधिरोपित करने, क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व ब्याज राशि दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1, अनावेदक क्रमांक-2 व आवेदक के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-सी-93 को रुपये 5,38,850/- में विक्रय हेतु दिनांक 21.07.2017 को विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था तथा आवेदक द्वारा प्रतिफल की राशि का भुगतान करने उपरांत दिनांक 16.08.2017 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। इस प्रकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत आवेदक आबंटिती है। हाँलाकि आवेदक ने बुकिंग फार्म में मकान के सौदे का उल्लेख किया है। किन्तु अनुबंध में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि बुकिंग फार्म व अनुबंध में असंगति होने पर अनुबंध की शर्तें प्रभावी होंगी। अनुबंध अनुसार उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण की लागत रुपये 32,60,000/- है। जिसके लिये केवल अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। इस प्रकार उक्त निर्माण कार्य अनावेदक क्रमांक-1 के निर्देश पर नहीं हुआ है। और ना ही अनावेदक क्रमांक-1 उक्त संबंध में उत्तरदायी है। अर्थात् उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-2 को अनावेदक क्रमांक-1 का एजेंट मानना उचित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने केवल भूखण्ड के मूल्य की राशि ही ऋण

प्रदाता बैंक के माध्यम से प्राप्त की है, जिसकी पुष्टि अनुबंध व अन्य दस्तावेजों से भी होती है। अनावेदक क्रमांक-1 ने कथन किया है कि आवेदक द्वारा भुगतान के संबंध में तथ्यों को मिथ्या निरूपण कर भ्रामक कथन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने झूठे साक्ष्य प्रस्तुत करने के संबंध में भारतीय दण्ड संहिता, 1986 की धारा-191 व 193 का भी उल्लेख किया। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने योग्य बताया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा "No dues certificate" में कोई दिनांक अंकित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने अपने आवेदन में भुगतान संबंधी तथ्यों को अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से जान-बूझकर तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट में सुविधाओं के संबंध में यह लेख किया है कि प्रोजेक्ट हेतु क्लब हाउस का निर्माण प्रोजेक्ट के समीप (juxtaposition) में स्थित प्रोजेक्ट "विला कैलिफोर्निया" में एक एकड़ भूमि पर किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने निर्माण में विलंब होने का कारण कोविड-19 वैश्विक महामारी को बताते हुये यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में क्लब हाउस हेतु भूमि आरक्षित नहीं होने की जानकारी आवेदक को भूखण्ड विक्रय करते समय प्रदान कर दी गई थी। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विला कैलिफोर्निया प्रोजेक्ट में अतिरिक्त भूमि होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1, तीन प्रोजेक्ट्स (ए.के.एस. स्मार्ट सिटी, ए.के.एस. इमराल्ड और विला कैलिफोर्निया) हेतु क्लब हाउस प्रोजेक्ट विला कैलिफोर्निया में निर्माण करा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने तथा प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का लेख करते हुये यह बताया है कि वह उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने की प्रक्रिया संबंधी कार्य कर रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने वायदे अनुसार प्रोजेक्ट में नर्सिंग होम/अस्पताल हेतु भूमि आबंटित/आरक्षित करने तथा आवेदक द्वारा उल्लेखित अन्य सुविधाओं को निर्माणरत् क्लब हाउस में फरवरी, 2022 तक उपलब्ध कराने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा तथ्यों का मिथ्या निरूपण कर प्रस्तुत आवेदन को विधिसम्मत नहीं होने का लेख करते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा अनावेदक क्रमांक-2, अनावेदक क्रमांक-1 का एजेंट है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रोजेक्ट में मकानों का निर्माण भी किया गया है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक-2 छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का ब्रोशर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जारी किया गया है, जिसके संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 का कोई

उत्तरदायित्व नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि आवेदक तथा उनके पुत्र श्री मयंक तिवारी द्वारा प्रोजेक्ट स्थल का निरीक्षण कर निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत भूखण्ड क्रमांक-सी-93 तथा विवादित मकान निर्माण हेतु बुकिंग फार्म दिनांक 14.06.2017 के माध्यम से सहमति प्रदान की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार बुकिंग फार्म में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि विवादित मकान का बेसिक मूल्य रुपये 32,60,000/- के साथ-साथ आवेदक को क्लब सदस्यता शुल्क, विद्युत भार, जल कनेक्शन शुल्क, सामान्य क्षेत्र रखरखाव शुल्क तथा नामांतरण शुल्क सहित कुल रुपये 34,02,870/- का भुगतान करना होगा, जिसमें जी.एस.टी. सम्मिलित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा मकान में रुपये 2,21,125/- तथा रुपये 1,10,000/- का अतिरिक्त कार्य आधिपत्य प्राप्ति के पूर्व और रुपये 35,000/- का अतिरिक्त कार्य आधिपत्य प्राप्ति के पश्चात् कराया गया है, अर्थात् आवेदक ने रुपये 3,66,125/- का अतिरिक्त निर्माण कराया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त उल्लेखित व्यय के साथ-साथ जी.एस.टी. राशि रुपये 2,00,765/- होने का कथन करते हुये मकान का कुल मूल्य रुपये 39,69,760/- उल्लेखित किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने उपरोक्त राशि में से रुपये 1,69,020/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में यह लेख किया है कि उसने रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन उपरांत दिसम्बर, 2018 में मकान का आधिपत्य सौंपते समय उक्त प्रमाण पत्र आवेदक को इसलिये प्रदान किया था क्योंकि आवेदक ने अपनी पुत्री के गंभीर बीमारी से पीड़ित होने के कारण शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थ होने का आग्रह किया था। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में किये गये अभिकथनों को अनुचित व भ्रामक बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसने संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ विवादित मकान का निर्माण कार्य तथा आवेदक के आग्रह पर अतिरिक्त निर्माण भी पूर्ण किया है। यदि आवेदक, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये कार्य से संतुष्ट नहीं होता, तो वह अनावेदक क्रमांक-2 से बार-बार अतिरिक्त निर्माण नहीं करवाता। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि आवेदक ने दिसम्बर, 2019 में विवादित मकान में निवास करना प्रारंभ करते समय अनावेदक क्रमांक-2 को कार्य से संतुष्ट होने के संबंध में प्रमाण पत्र भी प्रदान किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा दुराशय के साथ अनावेदकगण के विरुद्ध आवेदन प्रस्तुत करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्रताड़ित करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक को शेष राशि रुपये 1,69,020/- का भुगतान करने हेतु

निर्देशित किये जाने का आग्रह करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्यायहित में अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण 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, 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 अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास किया गया है तथा क्या विवादित प्रोजेक्ट के विकास में विलंब किया गया है?
  2. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ किया गया है ?
  3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "ए.के.एस. स्मार्ट सिटी (इमराल्ड होम्स)" में भूखण्ड क्रमांक-सी-93 क्रय करने सह-मकान निर्माण हेतु अनावेदकगण के साथ दिनांक 21.07.2017 को विक्रय सह-निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित भूखण्ड का प्रतिफल रूपये 5,38,850/- प्राप्त होने उपरांत दिनांक 16.08.2017 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित प्रोजेक्ट की छ.ग. रेरा पंजीयन अवधि दिनांक 31.09.2020 को समाप्त हो जाने उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट में क्लब हाउस, एस.टी.पी. स्थापना, अस्पताल/नर्सिंग होम एरिया, बेडमिंटन कोर्ट, फुटबाल फील्ड, जिमनेसियम आदि सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने और क्लब तथा संबंधित सुविधाओं को फरवरी, 2022 तक पूर्ण करने हेतु प्रयासरत होने का लेख करते हुये बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में क्लब हाउस हेतु भूमि आबंटित नहीं होने के कारण समीप स्थित (juxtaposition) प्रोजेक्ट विला

केलिफोर्निया में तीन प्रोजेक्ट्स (ए.के.एस. स्मार्ट सिटी, ए.के.एस. इमराल्ड और विला केलिफोर्निया) के रहवासियों हेतु क्लब हाउस का निर्माण किया जा रहा है। किन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजॉइन्डर में रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका- 8 व 9 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने क्लब की सदस्यता को विवादित प्रोजेक्ट के भूमिस्वामियों हेतु होने तथा भूखण्ड के पुनः विक्रय पर नवीन क्रेता तक सीमित होने का लेख उक्त कंडिकाओं में किया है। इसलिये आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा "विला केलिफोर्निया" में क्लब हाउस का निर्माण किये जाने के कृत्य को आवेदक व अन्य आबंटितियों के साथ धोखाधड़ी होने का कथन किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत ब्रोशर में अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है - 24x7 जल सप्लाई, 9 मीटर आंतरिक क्रांकीट सड़क व 15 मीटर चौड़ी मुख्य सड़क, कवर्ड ड्रेनेज, गेटेड सुरक्षित परिसर, अस्पताल/नर्सिंग होम एरिया, कॉमर्शियल जोन, स्ट्रीट लाईट्स, सी.सी.टी.वी. सर्वेलेन्स, क्लब हाउस (इन्डोर गेम्स, बेडमिंटन कोर्ट, फुटबाल फील्ड, जिमनेसियम, आउट डोर गेम्स आदि)। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में प्रवेश द्वार सह गार्ड रूम, बाउंड्रीवाल, आंतरिक सड़कों, कवर्ड ड्रेनेज, जल सप्लाई व्यवस्था, बाह्य विद्युतीकरण व ट्रांसफार्मर स्थापना, स्ट्रीट लाईट, गार्डन, सेप्टिक टैंक निर्मित होने का लेख किया है। रिपोर्ट में प्रोजेक्ट में निम्नलिखित कमियों का भी उल्लेख है - बाउंड्रीवाल में कुछ स्थानों पर पुट्टी व पुताई नहीं होना, सड़कों व गार्डन से लगे हुये पाथवे अपूर्ण होना, ड्रेन कवर क्षतिग्रस्त होना, विद्युत पैनल बोर्ड बंद नहीं होना, ब्लॉक-बी के समीप पानी टंकी निर्मित नहीं होना, कुछ विद्युत पोल्स में स्ट्रीट लाईट नहीं लगे होना, केम्पस में क्लब हाउस नहीं होना, कॉमर्शियल जोन नहीं होना और रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली/टॉवर विन्ग/अस्पताल (नर्सिंग होम) निर्मित नहीं होना। साथ ही रिपोर्ट में रखरखाव संबंधी कमियाँ भी उल्लेखित हैं। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट के पूर्ण होने/कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का लेख किया है। किन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनांक 11.02.2022 में प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 को अपने प्रोजेक्ट "ए.के.एस. वर्ल्ड सिटी" का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है, जिसके कारण अनावेदक क्रमांक-1 ने त्रुटिवश वर्तमान प्रकरण से संबंधित विस्तार प्रोजेक्ट ए.के.एस. स्मार्ट सिटी के पूर्ण होने का कथन भूल से कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित प्रोजेक्ट के विस्तारण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने का भी उल्लेख उक्त जवाब में किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि

आवेदक द्वारा अक्टूबर, 2021 में शिकायत प्रस्तुत करते समय विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि समाप्त हो चुकी थी, जिसे प्राधिकरण ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा समुचित रीति से नियमानुसार शुल्क/विलंब शुल्क का भुगतान कर आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर अधिनियम की धारा-6 अंतर्गत दिनांक 27.02.2023 तक विस्तारित किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक प्रतीत होता है कि आवेदक वे अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु निजी संविदा के माध्यम से कोई तिथि निर्धारित नहीं है; इसलिये सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि छ.ग. रेरा की पंजीयन पूर्णता दिनांक को माना जा सकता है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 को उक्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु फरवरी, 2023 तक समय प्राप्त है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा सुविधाओं की पूर्णता के संबंध में प्रस्तुत आवेदन के पूर्वकालिक होने के कारण उक्त संबंध में विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में सुविधाओं का विकास नहीं किया जाता है, तो आवेदक उक्त संबंध में प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर तथा विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने क्लब हाउस सह संबंधी सुविधाओं के विकास/निर्माण का आश्वासन देकर आवेदक से सदस्यता शुल्क की राशि रूपये 50,000/- प्राप्त की है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-1 ने क्लब हाउस का निर्माण अन्य प्रोजेक्ट में किये जाने की जानकारी आवेदक को भूखण्ड क्रय करते समय दिये जाने का लेख किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त उल्लेखित किसी भी दस्तावेज या अन्य किसी दस्तावेज के माध्यम से आवेदक को यह स्पष्ट/सूचित नहीं किया है कि क्लब हाउस का निर्माण वर्तमान प्रोजेक्ट में नहीं होकर समीप स्थित प्रोजेक्ट विला कैलिफोर्निया में किया जा रहा है, जिसमें क्लब की सुविधायें तीन प्रोजेक्ट्स हेतु उपलब्ध कराई जा रही हैं। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में क्लब हाउस हेतु भूमि चिन्हांकित/आबंटित नहीं होने के बावजूद भी ब्रोशर में क्लब हाउस की सुविधाओं को प्रदर्शित करते समय क्लब हाउस की लोकेशन/स्थिति को स्पष्ट नहीं किये जाने के कारण आबंटितियों में क्लब हाउस के स्थल के संबंध में श्रम व भ्रांति उत्पन्न होना स्वभाविक है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 के उक्त कृत्य को व्यवसायिक कदाचरण माना जा सकता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्मित मकान में कर्मकौशल व गुणवत्ता का अभाव होने का लेख करते हुये मकान में निर्माण संबंधी समस्यायें होने का कथन किया है। किन्तु

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत दिसम्बर, 2019 से विवादित मकान में निवास किये जाने व निवास उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-2 से अतिरिक्त कार्य कराये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी उल्लेख किया है कि निर्माण कार्य में कोई कमी नहीं होने के कारण ही आवेदक ने बार-बार अनावेदक क्रमांक-2 से अतिरिक्त निर्माण कार्य कराया है। उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट में मकान की आंतरिक दीवारों में कई स्थानों पर सीपेज व दरारें होने का उल्लेख है। अर्थात् विवादित मकान में आधिपत्य प्राप्ति के लगभग 3 वर्ष पश्चात् उपरोक्त उल्लेखित सीपेज व दरारों संबंधी समस्यायें हैं। अधिनियम की धारा-14(3) के अनुसार मकान का आधिपत्य सौंपने के 5 वर्ष के भीतर कर्मकौशल व गुणवत्ता संबंधी कमियाँ उत्पन्न होने पर प्रमोटर ऐसी संरचनात्मक त्रुटियों के निराकरण हेतु उत्तरदायी है। हाँलाकि आवेदक ने अन्य आर्किटेक्ट के माध्यम से विवादित मकान के निर्माण का मूल्यांकन कराकर मूल्यांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है। लेकिन आवेदक द्वारा विवादित मकान में लगभग तीन वर्ष निवास किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त मूल्यांकन को मान्य किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 ने भी अपने अंतिम तर्क में उक्त कमियों को स्वीकार करते हुये सुधार कार्य करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। अतः उपरोक्त के आधार पर अनावेदक क्रमांक-2 को सुधार कार्य करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा सुविधाओं की पूर्णता के संबंध में प्रस्तुत आवेदन के पूर्वकालिक होने के कारण इस संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत नहीं है। लेकिन यह महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा क्लब हाउस के स्थल की स्थिति स्पष्ट नहीं किये जाने के कारण भ्रम उत्पन्न होना स्वभाविक है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा विचारण उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 के कृत्य को व्यवसायिक कदाचरण माना गया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है, जिसके लिये शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 को उक्त कृत्य की पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुये अधिनियम की धारा-61 अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 पर रूपये एक लाख की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करते समय विवादित प्रोजेक्ट की छ.ग. रेरा की पंजीयन अवधि वर्ष 2020 समाप्त हो चुकी थी और अनावेदक क्रमांक-1 ने क्लब हाउस संबंधी जानकारी आवेदक को स्पष्ट नहीं की थी। अतः आवेदक का आवेदन विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन विस्तारण के पूर्व प्राप्त होने के कारण नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों से मार्गदर्शित



होते हुये अधिनियम की धारा-38 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर आवेदक द्वारा क्लब सदस्यता शुल्क के रूप में भुगतान की गई राशि रूपये 50,000/- पर सितम्बर, 2020 से आदेश दिनांक तक छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2017 के नियम, 17 के अनुसार आवेदक को ब्याज राशि दिलाया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 को विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित संरचनात्मक कमियों के संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ निराकृत किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है।

9. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 30 सितम्बर, 2020 से 1 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.30\% + 2\% = 9.30\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा-38 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 50,000/- पर उक्त दर से 1 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 7,750/- प्राप्त करने का हकदार है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक क्रमांक-1 पर अधिनियम की धारा-61 अंतर्गत रूपये 1,00,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में शास्ति की राशि जमा करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 7,750/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।
  3. अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित संरचनात्मक कमियों को संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ निराकृत करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष