



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01650

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती हेमलता इदवानी, पति—स्व. श्री कैलाश इदवानी,  
निवासी—वृन्दावन कॉलोनी, तरेंगा रोड,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) ..... आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स नारायण कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा—पार्टनर श्री मुकेश मोटवानी,  
निवासी—नारायण हाईट्स, संजय वार्ड,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) ..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री राजेश भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“नारायण हाईट्स फेस-2” भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA260718000634

आदेश

(दिनांक—24 / 06 / 2022)

आवेदिका श्रीमती हेमलता इदवानी, पति—स्व. श्री कैलाश इदवानी, निवासी—वृन्दावन कॉलोनी, तरेंगा रोड, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “नारायण हाईट्स फेस-2” में प्लैट क्रमांक-314, क्षेत्रफल 1260 वर्गफीट को कुल रूपये 25,00,000/- में क्रय कर दिनांक 04.09.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार विकास कार्य एवं समस्त सुविधायें प्रदान करना था। किन्तु अनावेदक ने उक्त ब्रोशर में निम्नलिखित समस्त सुविधाओं को आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया है – मंदिर, टेरेस स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, गार्डन लॉन, जिम, जॉगिंग ट्रेक, 24 घंटा सुरक्षा गार्ड, एमेनिटी सर्विस शॉप, मिनी थियेटर, बिजली बैंकअप, ग्राउंड फ्लोर पर अतिरिक्त आरक्षित पार्किंग, 24 घंटे पानी की आपूर्ति, सामान्य शौचालय, स्टीम बाथ,

सी.सी.टी.वी. कैमरा आदि। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि विवादित फ्लैट के सौदे हेतु अनावेदक ने कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है; जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-13 का उल्लंघन है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा जान-बूझकर स्वीकृत ले-आउट से विचलन किये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-12 और धारा-14 का उल्लंघन बताया है। आवेदिका के अनुसार छ.ग. रेरा में हुये पंजीयन के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.12.2020 है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण नहीं किया गया है और ना ही विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने सहमति पत्र में किये गये वायदा अनुसार 30 माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में विवादित प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण नहीं किये जाने के कारण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 अंतर्गत अनावेदक को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने के लिये उत्तरदायी बताया है। अतः आवेदिका ने विवादित फ्लैट हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 25,00,000/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अन्य राहत प्रदान 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 व 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 द्वारा मिथ्या निरूपण करते हुये गलत व सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने वर्तमान शिकायत को व्यवहार वाद बताते हुये शिकायत का विस्तृत विचारण (detailed proceedings) उपरांत निराकरण किये जाने हेतु माननीय व्यवहार न्यायालय को सक्षम न्यायालय बताते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आगे बताया है कि उसने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 03.09.2019 के माध्यम से फ्लैट का भौतिक आधिपत्य आवेदिका को सौंप दिया था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि रजिस्ट्री के समय विवादित फ्लैट पूर्ण हो चुका था तथा आवेदिका ने विवादित फ्लैट व प्रोजेक्ट का भौतिक निरीक्षण कर संतुष्ट होने उपरांत ही फ्लैट का सौदा पूर्ण कर आधिपत्य

प्राप्त किया है। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप निर्माण कार्य करने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट में जिम, क्लब हाउस, गार्डन लॉन, मिनी थियेटर, मंदिर आदि ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के उपलब्ध होने का लेख किया है। अनावेदक ने ब्रोशर के संबंध में यह लेख किया है कि उसे ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को परिवर्तन करने का अधिकार प्राप्त है और ब्रोशर में यह उल्लेखित भी है कि "Note : This Brochure is subject to our price, agreements etc and does not bind us legally. Builder has right to change any specification & shown fixtures are for display." इस प्रकार अनावेदक ने ब्रोशर में विधितः बाध्यकारी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदिका से सौदे हेतु कोई अग्रिम राशि प्राप्त नहीं की थी तथा प्रतिफल की राशि रजिस्ट्री दिनांक को प्राप्त कर सीधे बैनामा निष्पादित किया है, जिससे धारा-13 का कोई उल्लंघन नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित फ्लैट भी दिनांक 03.09.2019 से आवेदिका के आधिपत्य में है। आवेदिका द्वारा फ्लैट के आंतरिक ले-आउट में परिवर्तन कर अपने बेटे के बाजू के फ्लैट क्रमांक-315 को दीवार तोड़कर विवादित फ्लैट से जोड़ा गया है। अनावेदक ने आवेदिका का अनाधिकृत परिवर्तन को रोकने व फ्लैट को पूर्ववत् करने हेतु विधिक नोटिस दिनांक 01.02.2022 भी प्रेषित किया है। इसके उपरांत ही आवेदिका ने तथ्यों को छुपाते हुये दुराशय के साथ माननीय प्राधिकरण के समक्ष सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आवेदिका तथा प्रेषित दिनांक 01.09.2021 भी प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने की वजह से विवादित प्रोजेक्ट निर्धारित दिनांक 30.12.2020 को पूर्ण नहीं हो पाया था। लेकिन अनावेदक ने वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट पूर्ण होने का कथन किया है। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय प्राधिकरण को प्रोजेक्ट को पूर्ण चिन्हांकित किये जाने हेतु पत्र दिनांक 03.01.2022 प्रेषित किये जाने का कथन करते हुये पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदिका को समय सीमा में फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने व विवादित प्रोजेक्ट पूर्ण होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा विवादित फ्लैट व प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या विवादित प्लैट को पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किये जाने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 व धारा-14 का उल्लंघन किया गया है ?
4. क्या विवादित प्रोजेक्ट ब्रोशर अनुसार सुविधायें उपलब्ध हैं व क्या प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण है ?
5. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत में यह लेख किया गया है कि अनावेदक ने सौदेशुदा प्लैट का आधिपत्य निर्धारित समयावधि में आवेदिका को प्रदान नहीं किया है और ना ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है। आवेदिका के उक्त आवेदन के संबंध में अनावेदक ने वर्तमान शिकायत के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने का लेख करते हुये वर्तमान शिकायत के व्यवहार-वाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने की आपत्ति की है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आबंटिती/आवेदिका ने प्रमोटर/अनावेदक के विरुद्ध आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने और प्रोजेक्ट में सुविधाओं में कमी के संबंध में शिकायत प्रस्तुत की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने प्रोजेक्ट में स्थित अनावेदक के प्लैट (जो वर्तमान प्लैट क्रमांक से भिन्न है) के विरुद्ध SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। उक्त दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त कार्यवाही केवल कुछ प्लैट्स पर की जा रही है और संपूर्ण प्रोजेक्ट के संबंध में SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक/प्रमोटर ने अपने जवाब में यह स्पष्ट नहीं किया है कि वर्तमान वाद-कारण के निराकरण से संबंधित ऐसे कौन से क्लिष्ट विषय हैं, जिनके लिये विस्तृत साक्ष्य लिया जाना आवश्यक है। वाद के प्रथम दृष्टया अवलोकन पर प्राधिकरण के समक्ष ऐसा कोई तथ्य नहीं आया है, जिसके लिये विस्तृत विचारण किया जाना आवश्यक प्रतीत होता हो। चूँकि वर्तमान शिकायत से संबंधित विवाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद है, जिसके निराकरण हेतु रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत छ.ग. रेरा का

गठन किया गया है। अतः अनावेदक की व्यवहार-वाद होने संबंधी आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है और आवेदिका/आबंटिती द्वारा प्रमोटर/अनावेदक के मध्य उत्पन्न विवाद से संबंधित/प्रस्तुत वर्तमान शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय प्रतीत होती है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "नारायण हाईट्स फेस-2" में फ्लैट क्रमांक-314 को रुपये 25,00,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 03.09.2019 के माध्यम से क्रय किया है। किन्तु आवेदिका ने अपनी शिकायत में विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। जबकि अनावेदक ने आवेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य रजिस्ट्री दिनांक को ही कर दिये जाने का लेख किया है। इस संबंध में रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-9 की कंडिका-16 में यह उल्लेखित है कि "Has/have taken the physical possession of said premises after getting the same inspected by the competent engineer of his/her/their choice and found that the construction of the premises and the design and plans of the complex under reference is satisfactory and according to sanctioned plan of Municipal Corporation, has inspected all the necessary documents of premises and other details there of" अर्थात् बैनामा अनुसार आवेदिका ने विवादित फ्लैट का इंजीनियर से निरीक्षण कराने उपरांत भौतिक आधिपत्य प्राप्त कर लिया है। विवादित फ्लैट की वर्तमान स्थिति की जानकारी के संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार सभी कमरों में पुताई, प्लम्बिंग फिक्चर की स्थापना तथा आंतरिक वायरिंग/स्वीच बोर्ड स्थापना का कार्य नहीं हुआ है। इस संबंध में अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क में यह लेख किया है कि आवेदिका ने अपने पुत्र के फ्लैट क्रमांक-314 से विवादित फ्लैट को जोड़ने हेतु स्वयं किये जा रहे अनाधिकृत निर्माण कार्य के कारण इलेक्ट्रिकल वायरिंग को हटाया है और किचन को भी तोड़ दिया है। अनावेदक ने इस संबंध में आवेदिका के पुत्र जो फ्लैट क्रमांक-314 के क्रेता है, को नोटिस प्रेषित करने का लेख भी किया है। अनावेदक के उक्त कथन के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका के पुत्र को दिनांक 01.02.2022 को उपरोक्त विषयक विधिक नोटिस प्रेषित किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में भी नोटिस प्रेषित किये जाने का उल्लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका के साथ-साथ आवेदिका के पुत्र ने पृथक से अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है तथा उक्त शिकायत की सुनवाई भी वर्तमान शिकायत के साथ-साथ की गई है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा फ्लैट के ले-आउट में आवेदिका द्वारा किये गये अनाधिकृत परिवर्तन संबंधी अभिकथन को अन्यथा

प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदिका ने उक्त विधिक नोटिस प्रेषित किये जाने उपरांत ही अनावेदक के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदिका ने मूल शिकायत पत्र में फ्लैट के निर्माण कार्य के अपूर्ण होने संबंधी कोई लेख भी नहीं किया है और केवल फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त होने का ही कथन किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक के उक्त कथन को बल प्राप्त होता है कि आवेदिका द्वारा ले-आउट परिवर्तन में किये गये तोड़-फोड़ के कारण ही पुताई तथा इलेक्ट्रिकल फीटिंग संबंधी कार्य अपूर्ण दर्शित हो रहे हैं। यदि आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त होता, तो वह फ्लैट में उपरोक्त उल्लेखित परिवर्तन कैसे कर पाती ? अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने रजिस्ट्री दिनांक को ही आवेदिका को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान कर दिया था और अनावेदक ने आधिपत्य सौंपने में कोई विलंब नहीं किया है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदिका ने अनावेदक द्वारा सौदे के संबंध में इकरारनामा निष्पादित नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-13 तथा स्वीकृत ले-आउट में विचलन कर ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के उक्त अभिकथन को अस्वीकार किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट में भी स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य होने संबंधी कोई उल्लेख नहीं है। अतः साक्ष्य के अभाव में यह नहीं माना जा सकता कि अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य करते हुये अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन किया है।

अधिनियम की धारा-13 अनुसार कोई भी प्रमोटर आबंटिती के साथ लिखित करार किये बिना अपार्टमेंट के विक्रय मूल्य के 10 प्रतिशत से अधिक अग्रिम राशि अथवा आवेदन शुल्क प्राप्त नहीं कर सकता है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रजिस्ट्री बैनामा की अनुसूची सी अनुसार अनावेदक ने दिनांक 01.09.2019 से 15.11.2019 के मध्य सौदेशुदा राशि आवेदिका से प्राप्त की है। जबकि दिनांक 03.09.2019 को ही विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अर्थात् अनावेदक ने दिनांक 01.09.2019 को रूपये 15,00,000/- प्राप्त होने के केवल दो दिवस के भीतर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक के उक्त कृत्य को

अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन मानना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदिका ने छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.12.2020 होने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप सुविधायें आज दिनांक तक प्रदान नहीं किये जाने लेख किया है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है :- मंदिर, टेरेस विथ स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, अटैच्ड टायलेट सहित गेस्ट रूम, गार्डन लॉन, जिम, जॉगिंग ट्रेक, 24 घंटा सुरक्षा गार्ड, एमेनिटी सर्विस शॉप, मिनी थियेटर, बिजली बैंकअप, ग्राउंड फ्लोर पर आरक्षित पार्किंग, 24 घंटे पानी की आपूर्ति, सामान्य शौचालय, स्टीम बाथ, गार्ड रूम, कम्पाउंडेड एरिया सह लैण्डस्केपिंग, वाटर हार्वेस्टिंग, सुसज्जित डबल हाईट इन्टरेन्स गेट, फायर स्केप स्टेयर केस, डबल लिफ्ट, फायर एक्सटिंग्युशर, वृक्षारोपण, सी.सी.टी.वी. कैमरा आदि। आवेदिका ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार निम्नलिखित सुविधाओं को अपूर्ण बताया है - क्लब हाउस, जिम, मिनी थियेटर, स्टीम बाथ आदि। अनावेदक ने अपने जवाब में विधि द्वारा बंधनकारी ले-आउट में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को पूर्ण बताया है। अनावेदक ने ब्रोशर के संबंध में यह कथन किया है कि ब्रोशर में वर्णित किसी भी सुविधाओं में परिवर्तन करने का अधिकार अनावेदक को प्राप्त है तथा ब्रोशर में समस्त सुविधाओं को प्रदान करने हेतु अनावेदक विधि अनुसार बाध्य नहीं है। अनावेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित निम्नलिखित कंडिका का भी उल्लेख किया है - " Note : This Brochure is subject to our price, agreements etc and does not bind us legally. Builder has right to change any specification & shown fixtures are for display." इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित अधोसंरचना निर्माण कार्यों व सुविधाओं को अपूर्ण/अनुपलब्ध बताया है - फायर स्केप स्टेयर केस, वृक्षारोपण, ब्लॉक-ई के पार्किंग एरिया में फ्लोरिंग कार्य, गार्ड रूम, सुसज्जित डबल हाईट इन्टरेन्स गेट, ब्लॉक-ई में एक लिफ्ट, स्वीमिंग पूल, जॉगिंग ट्रेक, एमीनिटी सर्विस शॉप, कम्पाउन्ड एरिया विथ लैण्डस्केप। उक्त रिपोर्ट के संबंध में अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क में यह लेख किया है कि उसने मंदिर, जिम (दोनो फेसेज हेतु), मिनी थियेटर (दोनो फेसेज हेतु), क्लब हाउस, स्टीम बाथ, प्रवेश द्वार आदि सुविधायें उपलब्ध कराई हैं। अनावेदक ने अपने जवाब के साथ उक्त सुविधाओं की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की है, जिसमें क्लब हाउस, प्रवेश, मंदिर दर्शित होता है। अनावेदक ने मंडी रोड पर मुख्य प्रवेश द्वार होने तथा उसके साथ ही गार्ड रूम बने होने का लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क में फ्लैटधारकों द्वारा ग्रेनाईट को काटने के कार्य में ब्लॉक ई की पार्किंग की फ्लोरिंग के क्षतिग्रस्त होने, सोसायटी के रहवासियों द्वारा क्रिकेट व गरबा खेलने हेतु अनावेदक द्वारा

किये गये वृक्षारोपण को हटाये जाने तथा रहवासियों के साथ हुई चर्चा उपरांत पोर्टेबल स्वीमिंग पूल उपलब्ध कराये जाने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने सर्विस शॉप को फ्यूचर प्लान का भाग बताया है और ब्लॉक ई की दूसरी लिफ्ट के शीघ्र क्रियाशील होने का भी उल्लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने अपने जवाब में पत्र दिनांक 03.01.2022 के माध्यम से प्राधिकरण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण चिन्हांकित किये जाने हेतु सूचित करने का लेख किया है।

अनावेदक के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में ब्रोशर व अनावेदक के जवाब तथा तर्कों के अवलोकन व अध्ययन से इस बात की पुष्टि होती है कि अनावेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित निम्नलिखित सुविधाओं को आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया है – सर्विस शॉप, ब्लॉक ई की दूसरी लिफ्ट, टेरेस स्वीमिंग पूल, जॉगिंग ट्रेक, लैण्डस्केपिंग। अनावेदक ने पोर्टेबल स्वीमिंग पूल, ब्लॉक ई की पार्किंग फ्लोरिंग, सर्विस शॉप, लैण्डस्केपिंग व वृक्षारोपण के संबंध में उसके द्वारा किये गये अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये अनावेदक के उक्त कथन को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अधिनियम की धारा-11 सहपठित धारा-12 के अनुसार प्रमोटर ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को उपलब्ध कराने हेतु बाध्य है। अनावेदक का यह कथन कदापि उचित नहीं है कि वह कभी भी ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को स्वयं की इच्छा से परिवर्तित कर सकता है। अनावेदक ने ब्रोशर में टेरेस पर स्वीमिंग पूल बनाने तथा जॉगिंग ट्रेक, एमीनिटी सर्विस शॉप, फायर स्केप स्टेयर केस की सुविधा उपलब्ध कराने का उल्लेख करने के बावजूद भी उक्त सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई हैं, जो अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अपडेशन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01578 दर्ज किया है और अनावेदक ने उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान ही पत्र दिनांक 03.01.2022 प्रस्तुत करते हुये स्वयं के खाते के एन.पी.ए. होने के कारण सारफेसी अधिनियम, 2002 अंतर्गत कार्यवाही प्रक्रियाधीन तथा इससे संबंधित प्रकरण माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में विचाराधीन होने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट को पूर्ण चिन्हांकित करने का उल्लेख किया है। किन्तु पूर्व उल्लेखित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट आज दिनांक तक अपूर्ण है; जबकि विवादित प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा पंजीयन दिनांक 30.12.2020 को समाप्त हो चुका है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व उल्लेखित प्रकरण व वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक के विरुद्ध सारफेसी अधिनियम, 2002 अंतर्गत बैंक ऑफ बड़ोदा में की गई कार्यवाही में अनावेदक व अन्य पार्टनर्स के निजि स्वामित्व के फ्लैट्स को



विक्रय कर ऋण वसूली की कार्यवाही की जा रही है, जिसके विरुद्ध अनावेदक ने माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया है। किन्तु सारफेसी अधिनियम, 2002 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का अधिग्रहण नहीं किया गया है और ना ही माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में कोई आदेश किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने ब्रोशर के अनुरूप प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास पूर्ण करने में विलंब किया है, जिसे पूर्ण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। अनावेदक द्वारा उपरोक्त सुविधाओं को पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत ही विवादित प्रोजेक्ट को पूर्ण माना जा सकता है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 की विवेचना से यह स्पष्ट है आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदक ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है। इसी प्रकार उक्त बिन्दु की विवेचना से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि आवेदिका द्वारा किये गये तोड़-फोड़ और रेनोवेशन कार्य के कारण ही विवादित फ्लैट में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित अपूर्णतायें दर्शित होती है। साथ ही आवेदिका ने अपनी मूल शिकायत पत्र में विवादित फ्लैट के निर्माण कार्य में कमी होने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है और उक्त शिकायत प्रस्तुत करने उपरांत प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपने आवेदन में कमिश्नर निरीक्षण के माध्यम से विवादित फ्लैट की निर्माण लागत का मूल्यांकन कराया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने प्रकरण प्रस्तुत करने उपरांत बाद में विचार आने पर (As an afterthought) वर्तमान मूल्यांकन कराया है। जबकि आवेदिका को वर्ष 2019 से ही फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त रहा है। अतः ऐसी परिस्थिति में आवेदिका फ्लैट के संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार प्रतीत नहीं होती है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं – टेरेस पर स्वीमिंग पूल बनाने तथा जॉगिंग ट्रेक, एमीनिटी सर्विस शॉप, फायर स्केप स्टेयर केस उपलब्ध नहीं कराई है। साथ ही ब्लॉक ई में पार्किंग की फ्लोरिंग व लिफ्ट का कार्य और प्रोजेक्ट में वृक्षारोपण का कार्य भी नहीं हुआ है, जिसे पूर्ण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। अतः उक्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा उक्त सुविधाओं को उपलब्ध कराने हेतु किये जा रहे कार्यों के समुचित पर्यवेक्षण हेतु छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तों) नियम, 2013 के प्रावधानों अंतर्गत कलेक्टर, जिला-बलौदाबाजार-भाटापारा को निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। यदि अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर उक्त सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया जाता है, तो कलेक्टर, जिला-बलौदाबाजार-भाटापारा को उक्त नियम अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करते हुये प्रोजेक्ट के कार्यों

को पूर्ण कराने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. अनावेदक, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से विवादित प्रोजेक्ट में अपूर्ण/अनुपलब्ध सुविधाओं – टेरेस पर स्वीमिंग पूल निर्माण, जॉगिंग ट्रेक निर्माण, एमीनिटी सर्विस शॉप, फायर स्केप स्टेयर केस, ब्लॉक ई में पार्किंग की फ्लोरिंग व लिफ्ट का कार्य और प्रोजेक्ट में वृक्षारोपण का कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
2. छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत कलेक्टर, जिला-बलौदाबाजार-भाटापारा को उक्त कार्य का समुचित पर्यवेक्षण करने तथा अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में कार्य पूर्ण नहीं किये जाने पर अनावेदक के विरुद्ध उक्त नियम अंतर्गत कार्यवाही करते हुये प्रोजेक्ट को पूर्ण कराने हेतु समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला-बलौदाबाजार-भाटापारा को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष