



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01825

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्री तमाल चटर्जी, पिता—श्री मानवेन्द्र नाथ चटर्जी,
निवासी—तालापारा रोड, विनोबा नगर,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री रवि त्रिपाठी,
(डायरेक्टर शस्य मंगलम् प्रोजेक्ट प्रा. लि.)
निवासी—मकान नं.—एस—2/11, नर्मदा नगर,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री मयंक सर्राफ, सी.ए. वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“महामाया रेसीडेन्सी” ग्राम—सेन्दरी, जिला—बिलासपुर,)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230119000897

आदेश

(दिनांक—13/01/2023)

आवेदक श्री तमाल चटर्जी, पिता—श्री मानवेन्द्र नाथ चटर्जी, तालापारा रोड, विनोबा नगर, जिला—बिलासपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “महामाया रेसीडेन्सी” ग्राम—सेन्दरी, जिला—बिलासपुर में मकान क्रय करने हेतु दिनांक 15.10.2013 को भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई आबंटन पत्र जारी नहीं किया गया। आवेदक ने अनावेदक द्वारा सौदे के समय प्रोजेक्ट के हस्तांतरण के दिनांक की भी जानकारी प्रदान नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन मकान हेतु लगभग 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ऋण लिया है और मकान की लागत की 70 प्रतिशत राशि को दिसम्बर, 2013 तक अनावेदक को भुगतान कर दिया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त भुगतान के 10 वर्ष उपरांत भी आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने विभिन्न कार्यों के लंबित होने का उल्लेख करते हुये आवेदक को मकान की चाबी नहीं प्रदान की है, जिसमें

विद्युत वायरिंग, सेनेटरी फिटिंग, प्लम्बिंग, पुताई, वाटर टैंक की स्थापना, एंटी टरमाइट ट्रीटमेंट और दीमक के कारण खराब हुये उपकरणों को बदलना शामिल है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विलंबित होने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट में क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल आदि सामान्य सुविधाओं का निर्माण भी शेष होने का लेख किया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में रहवासी सहकारी समिति का गठन होने की कोई सूचना प्राप्त नहीं होने और प्रोजेक्ट के रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं होने का भी लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-69 को विगत 7 वर्षों से सिक्योरिटी गार्ड अथवा सब-कॉन्ट्रक्टर आदि को किराये पर दे रखा है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को सौंपा जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने, प्रोजेक्ट में हुये विलंब हेतु आवेदक को क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा आवेदक के मकान का अनावेदक द्वारा अनाधिकृत उपयोग किये जाने के संबंध में क्षतिपूर्ति दिलाये 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 बाबत 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 जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि मेसर्स महामाया इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. एक निजी कंपनी है, जिसका संचालक अनावेदक है। अनावेदक ने ग्राम-सेंदरी, जिला-बिलासपुर में "महामाया रेसीडेन्सी" नामक ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट का विकास किया है, जो प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक ने बताया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-69, सुपर बिल्टअप एरिया 1845 वर्गफीट को क्रय करने हेतु अनावेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है, जिसके पूर्व दिनांक 15.10.2013 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हो चुका है। अनावेदकगण के अनुसार रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व आबंटन पत्र जारी किया जाना अनिवार्य नहीं होने के कारण अनावेदक, आवेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत कोई आबंटन पत्र जारी नहीं किया है और ना ही आवेदक ने कभी भी आबंटन पत्र की मांग की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक के साथ निष्पादित इकरारनामा भी आबंटन पत्र के उद्देश्यों की पूर्ति करता है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन के समय उसने प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.12.2022 दर्शायी थी, जिसे माननीय प्राधिकरण ने दिनांक 30 सितम्बर, 2023 तक विस्तारित किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 के अनुसार रहवासी समिति के गठन उपरांत ही समिति को कन्वेयन्स डीड के माध्यम से प्रोजेक्ट का हस्तांतरण किया जाना है।

वर्तमान में अनावेदक के सहयोग से महामाया रेसीडेन्सी हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी का गठन हो चुका है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान के संबंध में यह लेख किया है कि इकरारनामा अनुसार अनावेदक को विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि रुपये 26,00,000/- प्राप्त होने के उपरांत ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर, मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। परन्तु आवेदक ने दिनांक 20.02.2014 तक विक्रय प्रतिफल की 76.92 प्रतिशत राशि का ही भुगतान किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक ने विलंबित भुगतान के संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) व 19(7) का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक को दूरभाष के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने तथा आवेदक के आग्रह पर ई-मेल के माध्यम से आधिपत्य प्रमाण-पत्र भी प्रदान करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक द्वारा शेष भुगतान कर भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने में कोई रूचि नहीं लिये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक ने बैंक से ऋण प्राप्त कर राशि का भुगतान किया है और बैंक द्वारा निर्माण चरण के अनुरूप ही निरीक्षण उपरांत ऋण की राशि का भुगतान किया जाता है। इससे यह पुष्टि होती है कि अनावेदक ने निर्माण कार्य में विलंब नहीं किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा विक्रय इकरारनामा के अनुरूप विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य में विलंब होने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त कारणों से उसे आर्थिक क्षति होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण कर दिनांक 11.08.2021 को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र भी प्राप्त कर लिया है और दिनांक 11.05.2022 को रहवासी समिति का पंजीयन होने उपरांत प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित करने हेतु भी तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा संपूर्ण भुगतान करने उपरांत ही मकान का भौतिक आधिपत्य प्रदान करने का लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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, 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. प्रश्नाधीन मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?

2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "महामाया रेसीडेन्सी" ग्राम-सेन्दरी, जिला-बिलासपुर में भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-69 को क्रय करने हेतु वर्ष 2012 में सौदा किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि दिनांक 15.10.2013 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने उपरांत दोनो पक्षों द्वारा दिनांक 04.02.2014 को मकान निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का भौतिक आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक ने विलंब हेतु अनावेदक को उत्तरदायी बताया है। जबकि अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा आज दिनांक तक संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। इस संबंध में दोनो पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा दिनांक 04.02.2014 के अनुसार भवन क्रमांक-69, सुपर बिल्टअप एरिया 1845 वर्गफीट का कुल मूल्य रुपये 26,00,000/- है। परन्तु इकरारनामा में पूर्णता व आधिपत्य के संबंध में कोई दिनांक अंकित नहीं है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी प्रतीत हो रहा है कि उक्त राशि में भूखण्ड का मूल्य सम्मिलित है। प्रकरण में प्रस्तुत भूखण्ड के विक्रय विलेख दिनांक 15.10.2013 के अवलोकन से भूखण्ड का मूल्य रुपये 4,20,360/- दर्शित होता है। अर्थात् प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रुपये (26,00,000 - 4,20,360=) 21,79,640/- है। जबकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा सौदे हेतु मात्र रुपये 20,00,000/- (जिसमें भूखण्ड का मूल्य सम्मिलित है) का भुगतान किये जाने का ही लेख किया है। आवेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान केवल उक्तानुसार ही राशि का भुगतान करना स्वीकार किया है। आवेदक ने उक्त भुगतान भी दिनांक 20.02.2014 को किया है। इस प्रकार आवेदक ने आज दिनांक तक रुपये 6,00,000/- का भुगतान नहीं किया है। हाँलाकि इकरारनामा में भुगतान अनुसूची व आधिपत्य दिनांक के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। लेकिन सामान्यतः किसी भी डूफ्लेक्स मकान को पूर्ण होने में लगभग 2-3 वर्ष का समय लगता है और क्रेता को विक्रेता को निर्माण चरण के अनुरूप राशि का भुगतान करना पड़ता है। अनावेदक ने इस संबंध में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा बैंक ऋण के माध्यम से राशि का भुगतान किया गया है और बैंक द्वारा निर्माण चरण के अनुरूप राशि का भुगतान किया गया है। ऋण संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि बैंक ने कुल स्वीकृत ऋण रुपये 21,07,144/- के विरुद्ध रुपये 17,00,000/- का भुगतान किया है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण बैंक ने शेष स्वीकृत ऋण का भुगतान नहीं किया है। लेकिन आवेदक ने यह स्वयं उल्लेखित किया है

कि अनावेदक ने बिना उसकी अनुमति के प्रश्नाधीन मकान को सब-कान्ट्रेक्टर व सिक्वोरिटी गार्ड को विगत सात वर्षों से किराये पर दिया है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से भी यह प्रतीत हो रहा है कि प्रश्नाधीन मकान पूर्ण है। साथ ही अनावेदक ने ई-मेल दिनांक 12.02.2015 को आवेदक से प्राप्त आधिपत्य पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिसमें कोई दिनांक अंकित नहीं है। लेकिन प्रकरण में प्रस्तुत उक्तानुसार दस्तावेजों के आधार पर यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि प्रश्नाधीन मकान कब पूर्ण हुआ है। चूँकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने की समयावधि के संबंध में कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है और आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान हेतु संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। इसलिये प्रश्नाधीन मकान के भौतिक आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनो ही पक्ष उत्तरदायी प्रतीत होते हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक व अनावेदक दोनो ही प्रश्नाधीन मकान के भौतिक आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं। चूँकि आवेदक ने अभी भी विक्रय प्रतिफल की राशि में से रूपये 6,00,000/- का भुगतान नहीं किया है, इसलिये आवेदक को उक्त राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में प्रश्नाधीन मकान में विद्युत वायरिंग, सेनेटरी फिटिंग, प्लम्बिंग, पुताई, वाटर टैंक की स्थापना, एंटी टरमाइट ट्रीटमेंट और दीमक के कारण खराब हुये उपकरणों को बदलने का कार्य शेष होने का लेख किया है। हाँलाकि आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। लेकिन यदि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का स्वयं उपयोग कराया जा रहा था, तो मकान में विसंगतियाँ होना संभावित है। अतः अनावेदक को उक्त राशि के प्राप्ति के एक माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ मकान के रखरखाव व फिटिंग संबंधी समस्त कार्य पूर्ण कर आवेदक को मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विलंबित होने, प्रोजेक्ट में रहवासी समिति के गठन की सूचना नहीं होने और प्रोजेक्ट रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं होने का भी लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), बिलासपुर, जिला-बिलासपुर द्वारा दिनांक 11.08.2021 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जा चुका है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है और अनावेदक ने

प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी प्रोजेक्ट में विकसित विभिन्न सुविधाओं की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। इस प्रकार उपरोक्त आधारों पर यह माना जा सकता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत आवेदन की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। साथ ही समिति को नियमानुसार प्रोजेक्ट हस्तांतरित करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का भी लेख किया है। आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में समिति गठन के संबंध में केवल 22 रहवासियों की सूची दिये जाने का उल्लेख किया है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि सहकारी समिति के गठन हेतु न्यूनतम आवश्यक सदस्य संख्या 22 होती है और किसी भी समिति द्वारा पंजीयन प्राप्ति के बाद अन्य सदस्यों को जोड़ा जाता है। इसलिये समिति गठन के आवेदन में केवल 22 सदस्यों के नाम होने को विसंगति नहीं माना जा सकता है। चूँकि अनावेदक, आवेदक द्वारा चाही गई अन्य राहतों के संबंध में उक्तानुसार कार्यवाही पूर्व से ही कर रहा है। अतः उक्त संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष का हकदार भी प्रतीत नहीं होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 - आवेदक, दो माह के भीतर शेष प्रतिफल की राशि रूपये 6,00,000/— का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे। अनावेदक भी उक्त राशि के प्राप्ति के एक माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ मकान के रखरखाव व फिटिंग संबंधी समस्त कार्य पूर्ण कर आवेदक को मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष