छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01847**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री मनोज कुमार दास, पिता–श्री राजेन्द्र किशोर दास,
निवासी–यूनिट क्रमांक–03, ब्लॉक–बी,
सप्तम तल, ओवरसीस पॉम रिसोर्ट,
वार्ड क्रमांक–26, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी–मकान नं.–196, मेट्रो ग्रीन,
ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'', सड्ढू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA240218000002
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–20/09/2023)</u>

आवेदक श्री मनोज कुमार दास, पिता–श्री राजेन्द्र किशोर दास, निवासी–यूनिट क्रमांक–03, ब्लॉक–बी, सप्तम तल, ओवरसीस पॉम रिसोर्ट, वार्ड क्रमांक–26, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम कंडिका–17 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का आवेदन संक्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर है एवं आवेदक आबंटिती है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट ''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'' भू–संपदा प्रोजेक्ट है। बुकिंग के दौरान अनावेदक द्वारा लुभावने सब्जबाग दिखाते हुए विविध सुविधाएँ देने का वचन दिया गया था एवं ब्रोशर दिखाया गया था। जिसके कारण आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में ब्लॉक–ए में प्रथम तल में फ्लैट अपार्टमेंट–703 को क्रय कर संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात्

यूनिट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया गया। अनावेदक द्वारा दिनाँक 03.12.2020 तक समस्त सुविधाओं के साथ आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि प्रोजेक्ट में कई रहवासियों को आधिपत्य देने के बावजूद आज दिनाँक तक आवेदक एवं अन्य रहवासियों को आधिपत्य प्रमाण–पत्र नहीं दिया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। किंतु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया गया है न ही सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई है। विक्रय के समय अनावेदक द्वारा विविध सुविधाएँ जैसे– Infinity Pool, Jogging track, Net Cricket Ground, Skating ring, water body, kids play area , Elders park, Party Lawn, Chit-chat corner, palm reception, plaza for yoga and exercise, view point, Decks with gazebo, Pavilions and leisure seating, Barbeque Area, Badminton/basketball courts, Fountain with water bodies, Focal sculpture, Podium garden, Temple, Tree Planter with seats, Yoga/Exercise decks, Rolling mounds, Terrace gardens, Club House, Amenties inside Club House:-Pool Table: Table Tennis, Carrom, Steam and Jacuzzi, Massage Room, Gymnasium, Card Table, Musical Café(Restorant) Sky Bridge, Secured Gated Community, CCTV in commons areas, Security Cabin, 24 Hours Security Guard, Garbage Chute to each building 8 foot decorative compound wall and gate, Rain water harvesting, Grand Lobby reception area, Branded lift with 100% power backup of combination of granite, marble and tiles in lobby floors, combiniation of grante, marbles, tiles and acrylic emulstion paint in lobby walls, Fire Detectors and sprinklers at designated area, Terrace Sitouts ,Gazebo, Sculptures, decorations, development of Roads. Sewerage Lines, Drains, Sewerage Treatment Plant, Solid Water Disposal system, Solar Light Plant, Decorative Gypsum wall ceiling ,Inside the Apartment, Vitrified Flooring super paint finish, Anodized Aluminum sliding windows, Grantie Platform with stainless steel sink in kitchen Additional Service Platform in kitchen Ceramic tile Dado Above Platform, Designer Bathroom wall tiles and antiskind floor tiles in bathroom, Toghthened glass with SS railing in balcony. अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था। किंतु आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक का प्रोजेक्ट दिनाँक 17.10.2017 को नगर एवं ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत हुआ था। किंतु पूर्णता तिथि बीत जाने के बाद कार्यों को पूर्ण करने की बात दूर प्रारंभ भी नहीं किया गया है, मूलभूत सुविधाएँ जैसे–पानी निकासी, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जल आपूर्ति, बाउंड्रीवॉल, प्रवेश द्वार, बिजली, स्ट्रीट लाईट में सौर ऊर्जा कनेक्शन भी उपलब्ध नहीं कराई गई है।

आवेदक का यह भी कथन है कि माननीय रेरा के समक्ष प्रोजेक्ट के पंजीकृत होने के बावजूद अनावेदक द्वारा किसी परिपत्रों और अधिसूचनाओं का पालन नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के विन्यास और रेरा पंजीयन का ब्यौरा संलग्न नहीं किया, जिससे आवेदक तथा प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों से

उन तथ्यों का छिपाने का कार्य किया जा रहा है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है।

आवेदक प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों के साथ अनावेदक से उसके कार्यालय में मिलकर निवेदन किया कि प्रोजेक्ट में कम से कम आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करे। लेकिन अनावेदक ने प्रोजेक्ट के आबंटितियों के अनुरोध पर कोई ध्यान नहीं दिया और कई अवसरों में प्रोजेक्ट के निवासियों के साथ गाली–गलौच किया। प्रोजेक्ट में गंभीर सुरक्षा खतरा है। क्योंकि प्रोजेक्ट में कोई उचित प्रवेश द्वार नहीं है, प्रोजेक्ट में रखरखाव के लिये कोई प्रावधान नहीं है और कई बार अनावेदक के श्रमिकों द्वारा फेके गये कचड़े और अनावेदक द्वारा प्रयुक्त शेष व्यर्थ निर्माण सामग्री को प्रोजेक्ट के निवासियों द्वारा अन्य घरेलू सफाई करने वाले स्टॉफ को भुगतान करके उसे साफ कराना पड़ रहा है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है, जो प्रमोटर के कार्यों एवं दायित्वों को उल्लेखित करता है। अनावेदक द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की परिस्थिति एवं उसमें वर्णित कई अन्य अपेक्षाएं उपलब्ध कराने की कोई प्रयत्न नहीं किया गया है, जिससे अधिनियम की धारा–61 के प्रावधान आकर्षित होते हैं, जो प्रोजेक्ट के अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक शास्ति लगाने को समादेशित करता है। अनावेदक द्वारा यथा वचनबद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये आवश्यकताओं के अनुपालन में असफल हुआ है, जो माननीय प्राधिकरण के संज्ञान लेने योग्य है। इस संदर्भ में आवेदक का यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के संबंध में ''सामान्य क्षेत्र'' सुनिश्चित करने में असफल हुआ है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–2(एन) में परिभाषित है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–2 (एन) (iii) के प्रावधानों एवं विक्रय शर्तों का प्रत्यक्ष रूप से उल्लंघन किया गया है, जो सामान्य क्षेत्र के पुर्नस्थापना की तुरंत सुधार की आवश्यकता है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–61 का लागू होना आकर्षित होता है, जो रेरा अधिनियम की धारा–4 के प्रावधानों के उल्लंघन के अलावा रियल एस्टेट प्रोजेक्क्ट के अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक शास्ति से दण्डित करने को उपबंधित करता है। आवेदक का अधिनियम की धारा–18 एवं 19 को निर्दिष्ट करना उपयुक्त है, जो स्पष्ट रूप से कथन करती है। कि यदि प्रमोटर प्रोजेक्ट को पूरा करने में असफल होता है या विक्रय समझौते की शर्तों के अनुरूप अपार्टमेंट का आधिपत्य देने में असमर्थ होता है और आबंटिती के प्रोजेक्ट से बाहर होने का इरादा न रखने की स्थिति में, उसे ऐसी दर से विहित किया जाए। आधिपत्य सुपुर्द किये जाने तक प्रत्येक माह के विलंब के लिये आबंटिती को प्रमोटर द्वारा संदाय किया जाएगा। अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रमाण–पत्र या पूर्णता प्रमाण–पत्र के बिना आधिपत्य प्रदान करने का कृत्य प्रारंभ से ही शून्य है एवं विधि

के विरूद्ध है एवं आधिपत्य का सुपुर्द किया जाना किसी रूप में ही माना जा सकता है। इसलिये रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अनावेदक, आवेदक को ब्याज का भुगतान करने के लिये दायित्वाधीन है। आधिपत्य में विलंब को अनावेदक के प्रतिनिधियों द्वारा भी स्वीकार किया गया एवं प्रोजेक्ट के सुपुर्द करने में हुई देरी के लिये आवेदक को रूपये 1,50,000/– भुगतान करने को आश्वस्त किया गया। यह अनावेदक की तरफ से पूर्णतया अनुचित है कि प्रारंभ में प्रोजेक्ट में कई सुविधाओं और सहूलियतों को प्रदर्शित करके प्रोजेक्ट में यूनिटों को क्रय करने के लिये क्रेताओं को प्रलोभित करना तथा उसके बाद प्रोजेक्ट अनुमोदन के लगभग 5 वर्ष पश्चात् भी प्रदान नहीं करना पूरी तरह अनुचित है। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित अनियमितताओं को दूर करते हुये ब्रोशर और विडियों विज्ञापन के अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा आवेदक को प्रोजेक्ट के सभी अधिभोग प्रमाण–पत्र, दस्तावेजों, अनुमोदनों, प्रोजेक्ट का अनुमोदित नक्शा और अनुमतियाँ प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक द्वारा रखरखाव, दरारें और रिसाव की सभी कमियों को ठीक करने एवं खराब सामग्री तथा टाईल्स की समस्या को ठीक करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा आधिपत्य प्रदान करने में विलंब के लिये रूपये 1,50,000/– ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आबंटितियों की सोसायटी को प्रोजेक्ट को सुपुर्द करने तक प्रोजेक्ट को समुचित रूप से रखरखाव करने तथा अनावेदक पर अधिनियम की धारा–59, 60 एवं धारा–61 अंतर्गत शास्ति अधिरोपित करने का राहत चाहा गया है। हस्तांतरण विलेख के पंजीयन के समय आवेदक द्वारा प्रदत्त राशि पर 24 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज दिलाये जाने, मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/– दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया 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 यह लेख किया है कि प्रारंभ में ही अनावेदक इस प्रकरण में कहना चाहता है कि वर्तमान शिकायत में किये गये सभी अभिवचन गलत मिथ्या एवं अस्वीकार्य है। क्योंकि आवेदक द्वारा शिकायत वर्तमान आवेदन केवल अनावेदक को माननीय न्यायालय से न्याय प्रापत करने से रोकने का प्रयत्न है। आवेदक ने आशयपूर्वक सभी विषयों में प्रत्यर्थी को केवल उत्पीड़न करने हेतु माननीय प्राधिकरण्ण को दिग्भ्रमित किया है क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

निर्मित किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के लिये नगर एवं ग्राम निवेश विभाग, रायपुर द्वारा पत्र दिनाँक 26.07.2017 से अनुज्ञा प्राप्त किया गया और इसके पश्चात् दिनाँक 17.10.2017 से प्रत्यर्थी ने उक्त विकास अनुज्ञा में परिवर्तन को अभिप्राप्त किया हैं तत्पश्चात् सभी अपेक्षित कार्यवाही का अनुपालन करने के पश्चात् अनावेदक ने उक्त प्रोजेक्ट ''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'' का विकास किया है। अनावेदक यहाँ विशिष्ट रूप से कथन करता है कि अनावेदक सभी सुविधाओं के साथ उक्त आवासीय प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण किया है और प्राधिकृत सांविधिक निकाय अर्थात् नगरपालिका निगम, रायपुर सभी आवश्यक अपेक्षाओं की अनुपालन करने के पश्चात् कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अर्थात् पूर्णता प्रमाण पत्र आवासीय प्रोजेक्ट ''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'' के लिये जारी किया गया था। सांविधिक निकाय अर्थात् नगर पालिका निगम, रायपुर (छ.ग.) ने आवासीय प्रोजेक्ट के विकास अनुज्ञा प्राप्त करने के समय विकास करने की प्रतिभूति के रूप में सांविधिक निकाय के पास बंधक रखे गये बंधकित प्लॉटों (भूखण्डों) को भी मुक्त कर दिया है। आवेदक ने प्रोजेक्ट के ब्लॉक–ए के प्रथम मंजिल में प्रश्नाधीन फ्लैट नं.–703 पूरी तरह संतुष्ट होने के पश्चात् एवं प्रश्नाधीन फ्लैट का भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् क्रय किया था और आवेदक सुविधायें प्रदान नहीं करने का बहाना कर रहा है, जो पूरी तरह गलत है। आवेदक द्वारा प्रारंभ में किसी तरह की कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का अनुचित लाभ लेने के उद्देश्य से परिवाद प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। जबकि प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र के सही और समुचित रखरखाव के लिये रखरखाव शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4) (ङ) प्रमोटर को रखरखाव शुल्क वसूलने को सक्षम बनाती है। जब तक प्रोजेक्ट आबंटितियों के संघ को भुगतान नहीं कर दिया जाता। अनावेदक ने कथन किया है कि अनावेदक को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार आबंटितियों के संघ को प्रश्नाधीन आवासीय प्रोजेक्ट को सुपुर्द करने में कभी कोई आपत्ति नहीं थी। आवेदक ने विक्रय–विलेख दिनाँक 12.09.2022 को पंजीकृत किया था और प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को दिनाँक 05.09.2022 को प्रदान किया गया है। प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों द्वारा अनुचित फायदा लेने के लिये आधारहीन एवं अवास्तविक मांगे अनावेदक से कर रहा है। इसलिये अनावेदक प्राधिकरण से प्रार्थना करता है कि आवेदक पर अनुकरणीय लागत लगाते हुये प्रकरण को खारिज किया जाये। अनावेदक को तंग करने के लिये आवेदक ने जान–बूझकर तुच्छ शिकायत प्रस्तुत करने के लिये अनावेदक के विरूद्ध उक्त रखरखाव शुल्क न देते हुये शिकायत प्रस्तुत किया है। शिकायत के अभिवचनों से भी अभिपुष्ट है, जिसमें आवेदक ने प्रोजेक्ट के विकास नहीं होने का आधारहीन और अवास्तविक आरोप लगाया है। इसके विपरीत अनावेदक ने वर्तमान प्रोजेक्ट के

संबंध में पूर्व में सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुका है। अनावेदक का प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन क्रमांक– PCGRERA240218000002 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदक का प्रोजेक्ट एक पूर्ण प्रोजेक्ट है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात् विकास अनुज्ञा के विरूद्ध पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में लेख किया है कि आवेदक, अनावेदक के प्रोजेक्ट में आबंटिती है। अनावेदक ने किसी भी रूप में आवेदक को प्रलोभित नहीं किया है। वस्तुतः आवेदक ने प्रोजेक्ट के विकास के बारे में पूर्णतया संतुष्ट होने के पश्चात् ही अनावेदक के आवासीय प्रोजेक्ट में उक्त फ्लैट क्रय करने का निर्णय लिया था। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक–ए में प्रथम मंजिल में फ्लैट नं.–703 क्रय किया था और संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात् प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय–विलेख दिनाँक 12.09.2022 को निष्पादित किया गया। आवेदक सभी वचनों से स्वयं को संतुष्ट करने के पश्चात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास को देखने के पश्चात् प्रतिफल की संपूर्ण राशि देने के पश्चात् अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट को क्रय किया था। यहाँ यह भी उल्लेख करना सुसंगत है कि अनावेदक ने सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया है और रेरा अधिनियम, 2016 के किसी प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक भारत की विधि से आबद्ध व्यक्ति है और रेरा अधिनियम, 2016 सहित भारत की सभी प्रभावी विधियों से आबद्ध हे। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 में सभी कर्तव्यों का अनुपालन किया जा चुका है, इसलिये अनावेदक पर कोई शास्ति आकर्षित नहीं होती है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन एवं आवेदक पर कॉस्ट लगाये जाने का अनुरोध किया है।

4. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा जवाब दिये गये सभी कथनों को अप्रमाणित, काल्पनिक और तथ्यों को विपरीत होने से इंकार कर दिया। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किया गया। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रत्युत्तर के योग्य नहीं है, इसलिये पुनरावृत्ति से बचने के लिये आवेदक केवल अनावेदक के कथनों का खंडन करेगा, जो पूर्व से ही शामिल किये गये प्रस्तुतीकरण और तथ्यों के विपरीत है। इस बात से इंकार किया जाता है कि वर्तमान मामले में प्रारंभ से ही अनावेदक का कहना है कि वर्तमान शिकायत में दिये गये सभी दावे गलत, झूठे और अस्वीकार्य है। क्योंकि आवेदक द्वारा वर्तमान आवेदन आवेदक द्वारा अनावेदक को माननीय न्यायालय द्वारा न्याय प्राप्त करने से रोकने का प्रयास किया है। आवेदक ने अनावेदक को हर तरह से नुकसान पहुंचाने के एकमात्र उद्देश्य से

जान–बूझकर माननीय प्राधिकरण को गुमराह किया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास की अनुमति नगर तथा ग्राम निवेश के पत्र दिनाँक 26.07.2017 एवं उसके पश्चात् पत्र दिनाँक 17.10.2017 से अनावेदक उक्त विकास अनुमति में परिवर्तन किया है। इसके पश्चात् अनावेदक ने सभी आवश्यक प्रक्रियाओं का पालन करने के पश्चात् उक्त चीज विकसित की है। अनावेदक द्वारा दिनाँक 06.05.2022 को किये गये वायदे अनुसार सभी सुविधाओं के प्रोजेक्ट का निर्माण किया है। नगरपालिक निगम ने सभी आवश्यक प्रयासों का पालन करने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया था। उपर्युक्त कथन के बिना किसी कानूनी और तार्किक औचित्य के बनाये गये हैं। आवेदक द्वारा किया गया शिकायत के विषय के साथ इसका कोई तर्कसंगत संबंध नहीं है। क्योंकि अनावेदक ने आवेदक के पक्ष में बिक्री के लिये समझौता निष्पादित किया है, जो एक रिकार्ड मजबूत करे। अनावेदक के उपर्युक्त कथनों का कोई मतलब नहीं है और माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया जाना चाहिये। रिकार्ड पर मौजूद तथ्यों, परिस्थितियों, दस्तावेजों और कमिश्नर की प्रतिक्रिया से माननीय प्राधिकरण के समक्ष लंबित अन्य मामलों में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निरीक्षण के लिये नियुक्त किया गया था, यह पूरी तरह से स्थापित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा कथित तौर पूरी की गई प्रोजेक्ट में कई खामियाँ है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट की अधिकांश सुनिश्चित सुविधाओं और सुख–सुविधाओं का भी उल्लंघन किया है। अनावेदक द्वारा बिक्री समझौते की शर्तों का उल्लंघन कर आवेदक को परेशान कर रहा है और इसके कई सहयोगी अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के इरादे से है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत पूर्णता प्रमाण पत्र में कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है कि सुविधायें विकसित की गई है, जो रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार बाध्य है। इसके अलावा आवेदक, अनावेदक द्वारा प्राप्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र को सख्ती से अस्वीकार करता है और चुनौती देता है। आवेदक अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रस्तुत करता है कि अधिकांश कार्य आज तक अनावेदक द्वारा पूरे नहीं किये गये हैं। कमिश्नर की रिपोर्ट से यह भी स्थापित करता है कि अनावेदक द्वारा वादा किया गया और प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश सुविधायें आज तक अपूर्ण है। आयुक्त अन्य मामलों में माननीय प्राधिकारी को रेखांकित करते है कि आवेदक प्रत्युत्तर के साथ निरीक्षण रिपोर्ट पर भी भरोसा करता है। इसके अलावा अपूर्ण प्रोजेक्ट और इकाई भी वर्तमान मामले में एक स्थापित तथ्य है कि इकाई के निरीक्षण के लिये आवेदक द्वारा एक अलग आवेदन प्रस्तुत किया जा रहा है। इसके बावजूद अनावेदक ने संबंधित प्राधिकारी से प्रोजेक्ट का समापन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है। इसके परिणामस्वरूप ब्रोशर में किये गये वादों को पूरा करने में विफलता हुई है। अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भरोसा किया गया है, वह भी रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार नहीं है। इसके अलावा M/s Sare Shelters Project pvt. ltd v/s SARE SQUIRES and Anr, (C.M.S.A. No. 27 of 2020)

माननीय मद्रास उच्च न्यायालय ने माना है कि बिल्डर्स और रियल एस्टेट डेव्हलपर्स भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत बच नहीं सकते है। यदि उन्होंने प्रोजेक्ट का पूर्ण किये बिना पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया था। उनके और आबंटितियों के मध्य सहमति के अनुसार सम्मान और सुविधायें प्रदान किये बिना। न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणियाँ भी की है'–

''केवल संरचनात्मक भवन का पूरा होना इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिये अपर्याप्त है कि यह रेरा प्रावधानों के अर्थ के भीतर पूरा होना है। यहाँ तक कि बोलचाल में 'पूर्णता' शब्द का मतलब केवल दोनों के बीच अनुबंध के अनुसार पर्याप्त समापन होगा।''

''इस न्यायालय की सुविचारित राय है कि प्रमाण–पत्र बाद में जारी नहीं किये जाते हैं निरीक्षण लेकिन प्राप्त। यह कोर्ट मौजूदा हालात को लेकर सचेत है। रियल एस्टेट कारोबार में प्रत्येक और हर चीज के लिये भ्रष्ट गतिविधियाँ है। क्षेत्र पर हावी हो रहे हैं और सक्षम अधिकारी उचित पहल नहीं कर रहे है। रियल एस्टेट गतिविधियों में भ्रष्टाचार के खतरे को नियंत्रित करने के लिये कार्रवाई;''

संबंधित प्राधिकारी को अपने दायित्वों को पूरा न करने के बावजूद अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के बारे में पूछताछ एवं जांच करने का आदेश दिया गया है। अन्यथा अनावेदक और अन्य आबंटितियों को दिये गये अपने आश्वासनों को पूरा करने के लिये कानूनी दायित्व के तहत् है। जिस समय अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में ''बिक्री का समझौता'' निष्पादित किया गया था, उस समय उक्त भवन पूरी तरह से खड़ा और निर्मित भी नहीं हुआ था, जो इस तथ्य से स्पष्ट है कि अनावेदक ने बिक्री समझौते में भुगतान अनुसूची का उल्लेख किया था, जो प्रोजेक्ट के चरणवार निर्माण के आधार पर था। अनावेदक ने यह कहते हुये फर्जी और दिखावटी दलील दी है कि आवेदक ने उक्त फ्लैट की भौतिक जांच करके खरीदा है। जबकि रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि आवेदक की इकाई आश्वासन दिये जाने पर आज तक तैयार नहीं है। इसके अलावा आवेदक का फ्लैट विभिन्न स्थानों पर दरारों और रिसाव की समस्याओं से ग्रस्त है। इस तथ्य से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण खराब सामग्री का उपयोग किया गया है, जिसमें न्यूनतम गुणवत्ता का अभाव है। अनावेदक द्वारा मांग की गई रखरखाव की मांग और अवैतनिक रखरखाव की रक्षा पूरी तरह से कल्पना और गलत बगानी का काम है। क्योंकि बिक्री की समझौता में यह स्पष्ट करता है कि कुल बिक्री पर फ्लैट में रखरखाव शुल्क शामिल है। आवेदक ने प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संघ को सौंपने का सवाल है; माननीय प्राधिकरण के समक्ष इसे कभी भी मुद्दा नहीं बनाया गया है। अनावेदक केवल एक परिदृश्य बनाने की कोशिश कर रहा है, जिसके आधार पर प्राधिकरण को यह प्रतीत होगा कि

अनावेदक ही है, जो पीड़ित है। अनावेदक अधिनियम की धारा–2016 के तहत् अनिवार्य अपने कानूनी दायित्व के अनुपालन में विलंब करने और उससे बचने के लिये सभी संभावित तरीको का उपयोग कर रहा है। वर्तमान प्रकरण में अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ धोखाधड़ी कर रहा है। यहाँ उल्लेख करना आवश्यक है कि वर्तमान शिकायत के तथ्यों के संबंध में पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने का भी कोई परिणाम नहीं है और अनावेदक को किसी भी तरह से नुकसान नहीं होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक के पक्ष में राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

5. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। अभिलेख का अवलोकन किया गया एवं कमिश्नर रिपोर्ट का अध्ययन किया गया। यहाँ यह उल्लेख करना समीचीन है, कि दिनाँक 30.01.2023 को आवेदक के आवेदन पर प्रोजेक्ट के निरीक्षण के लिये कमिश्नर नियुक्त किया गया। नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, जिसकी प्रतिलिपी उभय पक्ष को प्रदान की गई। जिसके विरूद्ध दिनाँक 03.04.2023 को अनावेदक द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट के विरूद्ध आपत्ति प्रस्तुत की गई। आवेदक/शिकायतकर्ता द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया। आवेदक द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट के विरूद्ध प्रस्तुत की गई, आपत्ति पर जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदक के प्रत्युत्तर का उत्तर भी प्रस्तुत किया गया। दिनाँक 28.06.2023 को अनावेदक पक्ष द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार अनुपलब्ध सुविधाओं को उपलब्ध करवाकर एवं अधूरी सुविधाओं की कमियों को पूर्ण करवाकर कथन करते हुए फोटोग्रॉफ्स सहित जानकारी प्रस्तुत की गई। जिसकी प्रतिलिपी आवेदक पक्ष को प्रदान करते हुए प्रकरण जवाब एवं सुनवाई के लिये नियत किया गया।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा अनावेदक पक्ष द्वारा उपलब्ध कराई गई सुविधाओं एवं अपूर्ण की पूर्ति से संबंधित फोटोग्रॉफ्स एवं जानकारी से असहमति व्यक्त की गई व कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार कार्यों पूर्ण नहीं होना बताया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 05.07.2023 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण करते हुए, वस्तुस्थिति का प्रतिवेदन मँगाये जाने हेतु पुनः कमिश्नर नियुक्त करने का आदेश प्रदान किया गया। कमिश्नर का प्रतिवेदन प्राप्त होने के उपरांत कमिश्नर रिपोर्ट की प्रतिलिपी उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक को प्रदान की गई एवं उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

उभय पक्ष द्वारा सुनवाई के दौरान परस्पर सहमति व्यक्त की गई, कि कमिश्नर रिपोर्ट में इंगित प्रत्येक तथ्यों पर चर्चा अनुसार प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया जाए।

6. उपर्युक्त सहमति के प्रकाश में एवं विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदक, दो माह के भीतर जांगिग ट्रैक हेतु अनावेदक उनके निर्माणीधीन सी–ब्लॉक में आवेदक अन्य रहवासियों को जांगिग ट्रैक बनाते हुए उपयोग हेतु उपलब्ध करायें, सी–ब्लॉक के ग्राउंड फ्लोर में स्केटिंग रिंग का निर्माण करेगें, Elder Park के असमतल भूमि को समतल करायेगें एवं वरिष्ठजनों के बैठने हेतु पर्याप्त व्यवस्था करेगें, 06 सीटर कुर्सियों की दो से अधिक स्थानों पर व्यवस्था करेगें, चिट–चैट कार्नर हेतु 06 सीटर टेबल कुर्सियों को दो से अधिक स्थानों पर व्यवस्था करें, स्टीम बॉथ और Jacuzzi के लिये निर्माणाधीन सी–ब्लॉक में अनावेदक, आवेदक एवं अन्य रहवासी के लिये यह सुविधा उपलब्ध करायेगें, बांउड्रीवाल में सौदर्यीकरण का कार्य करवाये, छत पर सौदर्यीकरण एवं कतिपय शिल्पकला का कार्य कराए, आबंटितियों के आधार पर पार्किंग स्थल का आबंटन अनावेदक करें। फ्लैट नंबर–703 में यदि कोई संरचनात्मक दोष है, उसे दूर किया जाए। विद्युत प्रवाह से संबंधित खुले वायर को ढका जाए और दोष युक्त कनेक्शन को ठीक किया जाए, इस संबंध में इलेक्ट्रिकल इंस्पेक्टर से अनावेदक द्वारा प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाए, उपर्युक्त समस्त कार्य दो माह के भीतर संपन्न कराया जाए।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष