



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01905

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री कुलदीप चतुर्वेदी, पिता—श्री राज किशोर चतुर्वेदी,
निवासी—फ्लैट नं.—301, उषा किरण परिसर,
भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स आधारशिला इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स,
भागीदार—श्री अमरजीत सिंह छाबड़ा,
निवासी—शॉप नं.—एस.एफ.—03,
श्याम प्लाजा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री नितिन चतुर्वेदी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री एन.के. श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“व्हाईट वूड इटालिया”, भाठागांव, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000563

आदेश

(दिनांक—08 / 09 / 2023)

आवेदक श्री कुलदीप चतुर्वेदी, पिता—श्री राज किशोर चतुर्वेदी, निवासी—फ्लैट नं.—301, उषा किरण परिसर, भाठागांव, रायपुर (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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “व्हाईटवूड इटालिया” ग्राम—भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.) में प्लॉट नंबर—25 में क्षेत्रफल 59.85 वर्गमीटर को बुकिंग राशि रूपये 6,00,000/— का भुगतान कर दिनांक 06.02.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने दिनांक 10.12.2017 को रूपये 51,000/— चेक क्रमांक—006512 के माध्यम से तथा शेष राशि रूपये 5,49,000/— अनावेदक को भुगतान किया है। आवेदक ने विक्रय प्रतिफल की राशि 5 किशतों भुगतान किया है, प्लिंथ लेबल निर्माण के समय रूपये 4,50,000/—, छज्जा लेवल के समय रूपये 4,50,000/—, भूतल स्लैब लेबल के

समय रूपये 4,50,000/—, प्रथम स्लैब लेबल के समय रूपये 6,00,000/—, प्लास्टर के समय रूपये 3,00,000/— तथा पजेशन के समय रूपये 15,00,000/— का भुगतान किया जाना था। उभय पक्ष के मध्य विक्रयशुदा भवन निर्माण का प्रमुख शर्त अनुसार कंडिका-20 में वर्णित कार्य पूर्ण (पजेशन) होने का दिनांक, प्लिंथ लेबल के भुगतान से एक वर्ष तक है। निर्धारित समयावधि तक आधिपत्य नहीं प्रदान करने की स्थिति में अनावेदक द्वारा रेंट लास हेतु रूपये 7,000/— आवेदक को प्रदान करना था किन्तु अनावेदक द्वारा प्लिंथ लेवल के भुगतान राशि प्राप्त करने के एक वर्ष के भीतर आवेदक को भवन निर्माण कर आधिपत्य नहीं सौंपा है। जबकि दिनांक 08.11.2019 को आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने एवं रेंट लॉस की राशि प्रदान करने हेतु अनावेदक को पत्र प्रेषित किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा भवन का आधिपत्य एवं रेंट लास की राशि का भुगतान नहीं किया गया, जिससे हतोत्साहित होकर आवेदक द्वारा दिनांक 04.06.2020 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। अनावेदक द्वारा उक्त विधिक नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा एवं भवन का आधिपत्य प्रदान किया गया, जिसमें अनावेदक द्वारा अपूर्ण कार्य किया गया। भवन में पोताई, टाईल्स एवं बिजली फिटिंग का कार्य नहीं कराया गया है, जिसे आवेदक द्वारा स्वयं के व्यय से पूर्ण कराया गया है। पोताई हेतु रूपये 50,000/—, टाईल्स हेतु रूपये 50,000/— एवं बिजली फिटिंग व खिड़की दरवाजे, फॉल सिलिंग की मरम्मत हेतु रूपये 1,00,000/— कुल रूपये 2,00,000/— स्वयं के व्यय से किया गया। आवेदक द्वारा पंजाब नेशनल बैंक से प्रश्नाधीन भवन को क्रय करने हेतु त्रुण प्राप्त किया, जिसमें आवेदक को ब्याज हेतु रूपये 1,00,000/— का भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा दिनांक 08.10.2019 को 36 माह का रेंट लॉस की राशि रूपये 2,52,200/— प्रदान किया जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा आवेदक के घर से बिजली उपयोग कर अन्य भवन का निर्माण तथा कॉलोनी की स्ट्रीट लाईट चालू करने में किया गया, जिस हेतु अनावेदक द्वारा रूपये 2,00,000/— भुगतान करने का वचन दिया गया था तथा अनावेदक द्वारा उक्त भवन विक्रय के पूर्व ब्रोशर में प्रकाशित किया था कि अनावेदक के उक्त प्रोजेक्ट में भवन के साथ-साथ गार्डन, सुरक्षा संबंधी समस्त सुविधायें तथा बैडमिंटन कोर्ट, स्वीमिंग पूल आदि दिये जाने एवं जल निकासी हेतु नाली का प्रबंध किये जाने का वचन दिया था। साथ ही अन्य सुविधायें प्रदान करने का भी वचन दिया था। किन्तु आवेदक को आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा उक्त वर्णित सुरक्षा का प्रबंध नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा दिनांक 15.01.2021 को अपने हस्तलिखित लेटरपैड में उल्लेखित किया गया है कि दिनांक 15.04.2021 तक हर हाल में उक्त वर्णित सुरक्षा व मकान आवेदक को प्रदान कर दिया जावेगा। आवेदक द्वारा प्रदत्त मकान में बरसात में पानी के कारण दीवारों व छत में सीपेज होता है। किन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किया गया

है। आवेदक द्वारा उसके कार्यालय में मौखिक रूप से सूचित किये जाने पर अनावेदक द्वारा अभद्रतापूर्वक व्यवहार किया गया। अनावेदक द्वारा निम्न स्तर के निर्माण के कारण आवेदक को अपने दीवार, छत आदि की पुनः मरम्मत करना पड़ा है, जिसकी रंगाई, पुताई में लगभग रुपये 5,00,000/- का व्यय हुआ है। उक्त भुगतान हेतु अनावेदक को कई बार कहा गया, परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया। अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदक को मानसिक एवं आर्थिक परेशानी का सामना करना पड़ा है। अतः आवेदक द्वारा आवेदन तिथि से 18 प्रतिशत की दर से रुपये 32,52,000/- दिलाये जाने की राहत 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 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा ग्राम भाठागांव, तह. व जिला-रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट "व्हाईट वूड इटालिया" नाम से रहवासी कालोनी का निर्माण किया जा रहा है, जिसके लिये अनावेदक फर्म द्वारा उक्त कालोनी के विकास हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ नगर निगम रायपुर, नगर एवं ग्राम निवेश विभाग, रायपुर एवं राजस्व विभाग, रायपुर से क्रमशः कालोनी विकास की अनुमति, विकास अनुज्ञा, कॉलोनाईजर लाईसेंस एवं लैण्ड डायवर्सन आर्डर प्राप्त किया गया है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नंबर-PCGRERA160718000563 के रूप में पंजीकृत है। इस प्रकार अनावेदक फर्म के उक्त प्रोजेक्ट को उक्त समयावधि के भीतर विकसित करने की विधिक अनुमति प्राप्त है।

आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म की उक्त रहवासी कालोनी में भूखण्ड क्रमांक-25, रकबा-758 वर्गफुट भूमि पर भूतल एवं प्रथम तल पर 1112 वर्गफुट का पक्का मकान निर्माण के साथ कुल भूखण्ड एवं मकान को रुपये 30,00,000/- में क्रय करने हेतु उभय पक्ष के मध्य दिनांक 06.02.2018 को निष्पादित हुआ। इकरारनामा अनुसार अनावेदक फर्म को प्लिंथ लेबल के भुगतान की राशि से 1 वर्ष के भीतर भवन निर्माण कर उसका कब्जा आवेदक को प्रदान करना था। इकरारनामा अनुसार आवेदक को उक्त मकान के संबंध में तय की गई रुपये 30,00,000/- के विक्रय प्रतिफल की राशि को निम्नानुसार भुगतान करना था और भुगतान प्राप्त कर अनावेदक कम्पनी को भवन का निर्माण किया जाना था। आवेदक को इकरारनामा के निष्पादन के समय रुपये 6,00,000/-, प्लिंथ लेबल के समय रुपये 4,50,000/-, छज्जा लेबल के समय रुपये 4,50,000/-, भूतल स्लैब लेबल

के समय रूपये 4,50,000/—, प्रथम तल स्लैब लेबल के समय रूपये 6,00,000/—, प्लास्टर के समय रूपये 3,00,000/—, पजेशन के समय रूपये 1,50,000/— का भुगतान अनावेदक फर्म को किया जाना था।

विक्रय इकरारनामा की संविदा में आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को निर्माण के स्टेज अनुसार भुगतान किया जाना था, राशि प्राप्त करने के पश्चात् ही अनावेदक फर्म निर्माण सामग्री क्रय कर प्रश्नाधीन भवन का निर्माण कर सकता है तथा उक्त संविदा में आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किया जाता है और स्टेज अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है, तो विलंब की अवधि का 2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से क्षतिपूर्ति राशि अनावेदक फर्म को भुगतान किया जाना था। साथ ही यह भी शर्त थी कि अनावेदक फर्म द्वारा भुगतान प्राप्त करने के पश्चात् नियत अवधि में मकान नहीं बनाया जाता है, तो ऐसी स्थिति में रूपये 7,000/— प्रतिमाह की राशि रेंट लॉस के रूप में आधिपत्य दिये जाने तक भुगतान किया जाना था। उक्त संविदा में 1112 वर्गफुट के कुल भवन निर्माण के अतिरिक्त भवन निर्माण किये जाने पर 1450/— प्रति वर्गफुट की दर से अतिरिक्त निर्माण की राशि की गणना किये जाने का भी प्रावधान था।

उक्त संविदा के अनुसार आवेदक द्वारा भवन निर्माण हेतु स्टेज अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया गया तथा आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को निम्नानुसार राशि का भुगतान किया गया, जिसका विवरण आवेदक के पक्ष में अनावेदक फर्म द्वारा निष्पादित किये गये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.10.2021 में भी स्पष्ट रूप से विक्रय प्रतिफल के रूप में वर्णन किया गया है, जो निम्नानुसार है:—

क्र.	दिनांक	चेक क्र.	बैंक का नाम	राशि
1	10.12.2017	006512	एस.बी.आई.	51,000 /—
2	17.02.2018	127893	एस.बी.आई.	5,49,000 /—
3	26.09.2018	373715	पी.एन.बी.	15,00,000 /—
4	12.11.2020	052693	पी.एन.बी.	2,28,790 /—
5	28.08.2021	382022	पी.एन.बी.	5,11,000 /—
6	18.10.2021	770148	एस.बी.आई.	1,50,210 /—
			कुल योग	30,00,000 /—

आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को भुगतान किये गये उपरोक्त वर्णित विवरण से यह स्पष्ट है कि इकरारनामा की शर्त अनुसार आवेदक ने अनावेदक फर्म को मकान की बुकिंग की राशि रूपये 51,000/— दिनांक 10.12.2017 को प्रदान किये जाने के पश्चात् बुकिंग हेतु कुल रूपये 6,00,000/— में से शेष रूपये 5,49,000/— की राशि 2 माह से अधिक समय पश्चात् दिनांक 17.02.2018 के चेक

के माध्यम से प्रदान की गई, जिसके कारण ही इकरारनामा फरवरी, 2018 में उभय पक्ष के मध्य निष्पादित किया। परन्तु उक्त भवन निर्माण को आरंभ करने हेतु प्लिंथ लेबल स्टेज के निर्माण हेतु रुपये 4,50,000/- की राशि का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया और आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को यह विश्वास दिलाया गया कि वह शीघ्र ही बैंक से ऋण प्राप्त कर स्टेज वाइज रकम का भुगतान अनावेदक फर्म को कर देगा, जिस पर विश्वास करते हुये प्रत्यर्थी फर्म द्वारा निर्माण आरंभ कर दिया गया तथा निर्माण का कार्य प्लिंथ का पूर्ण होकर छज्जा लेबल, भूतल लेबल पूर्ण होने के पश्चात् प्रथम तल स्लैब तक पहुँच जाने पर 6 माह की नियत अवधि गुजर जाने पर आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को भुगतान नहीं किया गया। अनावेदक फर्म द्वारा अधिक निर्माण कार्य स्वयं के व्यय से करने में असमर्थता व्यक्त की और 2 प्रतिशत दण्ड ब्याज का भी इकरारनामा अनुसार भुगतान करने की मांग की गई, जिस पर आवेदक द्वारा अनुनय विनय करते हुये दण्ड ब्याज को माफ करने और शीघ्र ही ऋण प्राप्त कर रकम प्रदान करने का वादा किया गया और लगभग 7 माह से अधिक समय गुजर जाने के पश्चात् दिनांक 26.09.2018 को कुल देय प्लिंथ स्टेज की राशि रुपये 4,50,000/-, छज्जा स्टेज की राशि रुपये 4,50,000/-, भूतल स्लैब लेबल की राशि रुपये 4,50,000/- और प्रथम तल स्लैब लेबल की राशि रुपये 6,00,000/- कुल रुपये 19,50,000/- व उस पर 7 माह 10 दिन की अवधि के लिए 2 प्रतिशत दण्ड ब्याज की राशि के एवज में मात्र रुपये 15,00,000/- चेक क्रमांक-373715 के माध्यम से दिनांक 26.09.2018 को भुगतान की गई।

उक्त राशि को प्रदान करने के पश्चात् आवेदक द्वारा भवन का निर्माण कार्य पुनः जारी करने का अनावेदक फर्म से निवेदन किया गया और दण्ड ब्याज की राशि को माफ करने का भी निवेदन किया गया। अनावेदक फर्म को यह विश्वास दिलाया गया कि पी.एन.बी. एच.एफ.एल. से रुपये 25,75,000/- का ऋण स्वीकृत हो चुका है, इसीलिये रकम के भुगतान किये जाने में विलंब नहीं होगा तथा भवन निर्माण किये जाने पर पी.एन.बी. एच.एफ.एल. कम्पनी द्वारा निर्माण की स्टेज के अनुसार आवेदक की ओर से अनावेदक फर्म को भुगतान कर दिया जायेगा, जिस पर अनावेदक फर्म द्वारा विश्वास किये जाते हुये भवन निर्माण कार्य आरंभ कर दिया गया।

आवेदक के कथनों पर विश्वास करते हुये अनावेदक फर्म द्वारा दिसम्बर, 2018 तक ही उक्त भवन के भूतल एवं प्रथम तल के सम्पूर्ण स्ट्रक्चर (ढाँचा) का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया था, परन्तु आवेदक द्वारा पूर्व के स्टेज के रुपये 19,50,000/- की राशि में से शेष रुपये 4,50,000/- व विलंब से भुगतान के 2 प्रतिशत दण्ड ब्याज की राशि का भुगतान नहीं किया गया और ना ही प्लास्टर स्टेज के लिए की राशि रुपये 3,00,000/- का भुगतान, कुल रुपये

7,50,000/- का भुगतान नहीं किया गया, जिसके संबंध में अनावेदक फर्म द्वारा कई बार आवेदक से सम्पर्क कर भुगतान किये जाने हेतु निवेदन किया गया, परन्तु आवेदक द्वारा शीघ्र भुगतान करने का वादा कर हिला हवाला किया गया। आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक फर्म द्वारा मकान के सम्पूर्ण ढांचे के निर्माण के पश्चात् मकान के फिनिशिंग हेतु प्लास्टर एवं अन्य फिटिंग्स करने का कार्य रोक दिया गया।

आवेदक द्वारा अनावेदक को डराये धमकाये जाने, रेंट लॉस का भुगतान किये जाने, उपभोक्ता फोरम में शिकायत करने और छ.ग. रेरा में धमकी दिये जाने लगा। आवेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 04.06.2020 को विधिक नोटिस प्रेषित कर अनावेदक पर दबाव बनाने का प्रयास किया गया, जिस पर अनावेदक फर्म द्वारा आवेदक को समझाने की कोशिश की गई। अनावेदक फर्म द्वारा इकरारनामा की शर्तों के अनुसार स्टेज अनुसार किये गये भुगतान से अधिक कार्य किया जा चुका है और अनावेदक फर्म को आवेदक से रुपये 7,50,000/- व उस पर 2 प्रतिशत ब्याज की राशि रुपये 3,72,000/- प्राप्त करना शेष है। ऐसी स्थिति में अनावेदक फर्म कोविड-19 के कठिन समय में राशि फंसाकर आवेदक का मकान पूर्ण कराने में आर्थिक रूप से समर्थ नहीं है। जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म से बातचीत कर हल निकालने और समझौता करने का प्रयास किया जाने लगा। अनावेदक फर्म को भी कोरोना काल जैसे संकट के समय में अनावश्यक विवाद नहीं चाहिये था, इसीलिये अनावेदक फर्म द्वारा उक्त कोरोना काल जैसी कठिन परिस्थिति में अपने दण्ड ब्याज की रुपये 3,72,000/- राशि को छोड़कर मूल वसूली रकम के भुगतान किये जाने पर मकान का कार्य आरंभ करने की सहमति आवेदक को दे दी गई और आवेदक द्वारा भी जो अनावेदक पर रेंट लॉस और विलंब से भुगतान किये जाने के आरोप लगाये जा रहे थे, उसे त्याग दिया गया।

उभय पक्षकार के मध्य समझौता हो जाने के पश्चात् आवेदक द्वारा दिवाली त्यौहार के समय दिनांक 12.11.2020 को पी.एन.बी. के चेक क्रमांक-052693 के माध्यम से रुपये 2,38,790/- का भुगतान किया गया, जो पूर्व में देय रुपये 7,50,000/- की राशि के मद में पूर्ण भुगतान नहीं किया था और उक्त भुगतान कर अनावेदक पर मकान का निर्माण आरंभ करने का पुनः दबाव बनाये जाने लगा, जिस पर अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक स्पष्ट कर दिया गया कि कम राशि के भुगतान पर अनावेदक की पुरानी बकाया राशि का भी भुगतान प्राप्त नहीं हुआ, फिनिशिंग हेतु रुपये 4,50,000/- की राशि अनावेदक द्वारा लगाया जाना संभव नहीं है।

आवेदक द्वारा न तो अनावेदक को पूर्व देय रूपये 5,11,210/- का भुगतान किया गया और ना ही प्लास्टर एवं फिनिशिंग हेतु अग्रिम राशि का भुगतान किया गया, जिसके कारण निर्माण कार्य रूका हुआ है। आवेदक द्वारा दिनांक 28.08.2021 को पी.एन.बी. के चेक क्रमांक-382022 के माध्यम से पूर्व बकाया रूपये 5,11,000/- का भुगतान किया गया। जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा तत्काल आवेदक के भवन के निर्माण को सम्पन्न कराया गया और उक्त भवन के निर्माण और फिनिशिंग से संतुष्ट होने के पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 18.10.2021 को एस.बी.आई. के चेक क्रमांक-770141 के माध्यम से 1,50,210/- की अंतिम किश्त का भुगतान करते हुये दिनांक 25.10.2021 का भौतिक आधिपत्य प्राप्त कर आवेदक पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भवन की रजिस्ट्री करा ली गई।

उक्त भवन का भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् भवन के स्वामित्व एवं आधिपत्य के दस्तावेज के रूप में पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.10.2021 को निष्पादित किये जाने के पश्चात् आवेदक द्वारा अनावेदक से उक्त भवन में तयशुदा निर्माण के रकबा 1112 वर्गफुट के अतिरिक्त अन्य निर्माण करने हेतु निवेदन किया। चूंकि दोनों पक्षों के मध्य अतिरिक्त निर्माण हेतु 1450/- प्रति वर्गफुट की दर से अतिरिक्त निर्माण की दर तय थी इसीलिये अनावेदक द्वारा आवेदक के निर्देशानुसार उसके भवन में अतिरिक्त निर्माण का कार्य आरंभ कर दिया गया। इसी बीच आवेदक द्वारा प्रत्यर्थी से दिनांक 25.11.2021 को भवन में मीटर लगाने की अनापत्ति प्रमाण पत्र और बैंक में जमा करने हेतु नो ड्यूज सर्टिफिकेट की मांग की जिस पर अनावेदक द्वारा उसे अपने हस्ताक्षर से उक्त दोनों प्रमाण पत्र प्रदान किये गये। जिसे आवेदक ने अपने हस्ताक्षर से प्राप्त होना तस्दीक किया।

सही तथ्य यह भी है कि शिकायतकर्ता द्वारा जब-जब जिस-जिस प्रकार का शिकायत प्रत्यर्थी के सामने रखी गई है, प्रत्यर्थी द्वारा बहुत ही विनम्रता से और शांतिपूर्वक उसकी शिकायत को सुनकर उसका तत्काल निराकरण किया गया है जो उसके द्वारा प्रस्तुत वाट्सएप चैट से भी स्पष्ट होता है क्योंकि जो शिकायत उसके द्वारा एक बार की गई है वह शिकायत पुनः दूसरी बार उसकी चैट में दर्ज नहीं है अपितु कोई नयी शिकायत उसके द्वारा की गई है।

आवेदक द्वारा उक्त भवन भूखण्ड सहित प्रत्यर्थी से कुल रूपये 30,00,000/- में क्रय किया गया था, जिसमें दोनों पक्षकारों के मध्य तय की गई निर्माण की दर 1450/- प्रति वर्गफुट की दर से इकरारशुदा निर्माण एरिया 1112 वर्गफुट के कुल निर्माण की लागत रूपये 16,12,400/- होती है तथा शेष राशि रूपये 13,87,600/- उक्त भूखण्ड का मूल्य है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड एवं भवन की कुल मिलाकर लागत 30,00,000/- बनती है परन्तु शिकायतकर्ता द्वारा उक्त

भूखण्ड सहित भवन के कुल 30,00,000/- के प्रत्यर्थी को भुगतान के एवज में जिसमें से भी उक्त कुल निर्माण की लागत 16,12,400/- में से मकान के मूल ढांचे की लागत लगभग 10,00,000/- होती है और शेष 6,12,400/- मकान के बाहरी फिनिशिंग आदि की लागत होती है ऐसे में उक्त फिनिशिंग की 6,12,400/- मात्र की राशि के लिए पूरे मकान को निम्न गुणवत्ता का मकान बताकर 32,52,000/- जैसी बड़ी राशि की मांग इस शिकायत पत्र के जरिये माननीय प्राधिकरण के माध्यम से प्रत्यर्थी से प्राप्त करना चाहता है जो स्पष्ट रूप से शिकायतकर्ता के चरित्र को प्रमाणित करने हेतु पर्याप्त है।

आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में उक्त रूपये 32,52,000/- के दावे के समर्थन में विशिष्ट रूप से कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि आवेदक, अनावेदक से उक्त रूपये 32,52,000/- की राशि कुल 16,12,400/- के निर्माण के विरुद्ध किस प्रकार से प्राप्त करने का अधिकारी है।

आवेदक द्वारा इस शिकायत को माननीय प्राधिकरण में प्रस्तुत करने के पूर्व कभी भी किसी भी प्रकार से प्रत्यर्थी को ना तो कोई लिखित में शिकायत की गई है और ना ही कोई विधिक नोटिस दिया गया है, अपितु सीधे ही यह शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर दी गई है, जो यह स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करता है कि आवेदक को वास्तव में किसी प्रकार की कोई विशिष्ट शिकायत नहीं थी, जिसके लिए उसने अनावेदक से कभी कोई मांग की हो। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा बकाया बिल का भुगतान करने की मांग करने पर आनन-फानन में आवेदक द्वारा यह शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर प्रत्यर्थी के बिल के भुगतान से बचने का प्रयास किया जा रहा है।

अनावेदक के उक्त कालोनी का रेरा का पंजीयन दिसम्बर, 2023 तक प्रभावशील है, जिसमें कोरोना काल की 9 माह की ग्रेस अवधि को जोड़े जाने पर सितम्बर, 2024 तक की अवधि के भीतर अनावेदक को उक्त कालोनी विकसित करना है तथा अनावेदक की ओर से निरंतर उक्त कालोनी का अपने तयशुदा कार्यक्रम के अनुसार विकास कार्य किया जा रहा है, जो निश्चित ही अपनी तय समय-सीमा के भीतर पूर्ण होगा परन्तु आवेदक द्वारा समय पूर्व ही उक्त कालोनी के विकास के संबंध में भी कथन किये जा रहे हैं जो इस समय अपरिपक्व होने से साव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदक जानता है कि उसके स्वयं के भवन का सम्पूर्ण निर्माण कार्य सम्पन्न हो चुका है, इसलिये वह प्राधिकरण का अन्यत्र ध्यान परिवर्तित कराना चाहता है।

अनावेदक द्वारा आवेदक के भवन का उचित निर्माण किया गया है एवं साथ ही साथ अतिरिक्त निर्माण कार्य हेतु अनावेदक को आवेदक से शेष बकाया

राशि प्राप्त करना निकलता है। यदि इस संबंध में माननीय प्राधिकरण चाहे तो मौके पर आवेदक के भवन का अवलोकन किसी विशेषज्ञ से कराया जा सकता है और उसके भवन में हुये अतिरिक्त निर्माण की भी गणना कराई जा सकती है, जिससे आवेदक की शिकायत की असत्यता स्पष्ट रूप से प्रमाणित हो सकती है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को निरस्त किये जाने 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. क्या आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष विचारण योग्य है?
 2. क्या प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-01 का विनिश्चय एवं विनिश्चयन का आधार :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक संप्रवर्तक है। अनावेदक द्वारा छ.ग. रेरा में पंजीकृत PCGRERA160718000563 प्रोजेक्ट व्हाईट वुड इटालिया का निर्माण एवं विकास अनावेदक द्वारा किया जा रहा है, जिसमें भूखण्ड क्रमांक-25 पर अनुबंध एवं विक्रय विलेख के द्वारा आवेदक को भूखण्ड एवं भवन का निर्माण अनावेदक द्वारा किया जा रहा है, अतः आवेदक उक्त प्रोजेक्ट में अनावेदक का आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य राशि भुगतान के संदर्भ में विवाद है, अतः अधिनियम के प्रावधान के अधीन आवेदन पत्र प्राधिकरण द्वारा विचारण योग्य है।
6. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-02 का विनिश्चय एवं विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक की आवेदन/शिकायत है कि अनुबंध की कंडिका-20 अनुसार बुकिंग पश्चात् प्लॉथ लेवल के भुगतान पश्चात् भवन का आधिपत्य एक वर्ष के भीतर प्रदान किया जाना था अन्यथा अनावेदक द्वारा रेट लॉस हेतु 7,000/- रुपये आवेदक को भुगतान करना था। अनावेदक द्वारा एक वर्ष के भीतर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया तथा दिनांक 22.10.2021 को आधिपत्य विक्रय-विलेख निष्पादित करते हुए प्रदान किया गया और रंगाई-पोताई मरम्मत इत्यादि में आवेदक को व्यय करना पड़ा आवेदक को मानसिक संताप हुआ, इसलिये कुल 32,52,000/- रुपये प्राप्त करने का आवेदक अधिकारी है।

अनावेदक का तर्क है, कि बुकिंग राशि 6 लाख रुपये जमा करना था, किंतु बुकिंग के समय 51,000/- रुपये जमा किया गया और 5.49 लाख रुपये 15 दिन के स्थान पर दिनांक 17.02.2018 को भुगतान किया गया, तदुपरांत प्लिंथ लेवल निर्माण हेतु आवश्यक राशि 4.50 लाख रुपये आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया। उक्त राशि दिनांक 26.09.2018 को भुगतान किया गया, जिसके कारण अनुबंध की शर्त अनुसार आवेदक द्वारा दांडिक ब्याज का भी भुगतान किया गया।

उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क के परिशीलन एवं अनुबंध व विक्रय-विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है, कि आबंटिती आवेदक द्वारा बुकिंग राशि के साथ ही प्रथम किश्त की राशि भुगतान नहीं किया गया। अनुबंध के प्रथम पृष्ठ पर दिनांक 10.12.2017 अंकित है, वहीं अंतिम पृष्ठ पर अनुबंध निष्पादन का दिनांक 06.02.2018 है, विक्रय विलेख में राशि भुगतान शेड्यूल अनुसार तृतीय किश्त दिनांक 26.09.2018 को 15 लाख रुपये की आवेदक द्वारा अनावेदक को चेक के माध्यम से भुगतान किया गया, यह स्पष्ट है कि अनुबंध की शर्त के अनुसार प्लिंथ के समय 4.50 लाख रुपये का भुगतान होना था, जो कि अनुबंध तिथि यदि दिनांक 06.02.2018 भी माना जाए, उक्त तिथि से तीन माह के भीतर अर्थात् मई, 2018 तक भुगतान होना था। किंतु यह राशि दिनांक 26.09.2018 को भुगतान किया गया है। अर्थात् राशि भुगतान करने में आवेदक आबंटिती द्वारा विलंब किया गया। प्लिंथ के लिये भुगतान दिनांक 26.09.2018 से एक वर्ष के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाना चाहिये था। अर्थात् दिनांक 26.09.2019 तक निर्माण पूर्ण हो जाना था। किंतु अनावेदक द्वारा यह निर्माण कार्य नहीं किया गया। विलंब दोनों पक्ष द्वारा किया गया है। आवेदक द्वारा समय पर किश्त भुगतान नहीं किया गया। अनावेदक द्वारा समय पर निर्माण कार्य नहीं किया गया। दोनों का कार्य परस्पर अवलंबित था, इसलिये विलंब के लिये किसी भी पक्ष को उत्तरदायी ठहराना उचित प्रतीत नहीं होता। यह भी उल्लेखनीय है कि वर्ष 2020 में पैनडेमिक कोविड-19 का प्रकोप था, इसलिये उभय पक्ष द्वारा हुये विलंब के लिये किसी को उत्तरदायी ठहराना उचित प्रतीत नहीं होता है तथा दिनांक 22.10.2021 को विक्रय-विलेख के निष्पादन के माध्यम से आधिपत्य हस्तांतरित कर दिया गया है।

7. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-03 का विनिश्चय एवं विनिश्चयन का आधार :-** विक्रय-विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि किसी प्रकार की राशि भुगतान किसी भी पक्ष के लिये शेष होना उल्लेखित नहीं किया गया है। साथ ही बिंदु क्रमांक-02 की विवेचना से स्पष्ट है कि विलंब हेतु कोई भी पक्ष उत्तरदायी नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा किसी भी आवेदन पत्र में अनुतोष अधिनियम में अंतरविष्ट प्रावधानों के अधीन ही प्रदान किया जा सकता है। ऐसा कोई अनुबंध जो अधिनियम/नियम के प्रावधानों के प्रतिकूल हो, तत्संबंध में माँगा गया अनुतोष प्राधिकरण द्वारा विचारणीय नहीं हो सकता है। आबंटिती/अनावेदक द्वारा भुगतान

में किये गये विलंब हेतु अधिनियम/नियम में विशिष्ट रूप से प्रावधान किया गया है “अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 अनुसार” भारतीय स्टेट बैंक के द्वारा प्रदत्त ऋण पर अधिरोपित उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर से दो प्रतिशत अधिक के दर से भुगतान राशि पर प्राधिकरण द्वारा ब्याज प्रदान किये जाने का आदेश दिया जा सकता है। अतः ऐसा कोई अनुबंध जिसके प्रावधान इस उपबंध से हटकर हो, उस पर प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। इस प्रकरण में विलंब हेतु कोई भी पक्ष उत्तरदायी नहीं है। अतः अनुतोष प्रदान किये जाने का प्रश्न नहीं उठता है। मरम्मत मद में राशि व्यय करने की क्षतिपूर्ति का भी आदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। क्योंकि इस संबंध में आवेदक द्वारा की गई कार्यवाही नियम एवं प्रक्रिया के अनुकूल नहीं है। अधिनियम की धारा-14(3) के अनुसार संरचनात्मक त्रुटि दृष्टव्य होने पर आवेदक को संप्रवर्तक को सूचित करना चाहिए। तदुपरांत 30 दिन के भीतर त्रुटि ठीक नहीं जाने की स्थिति में आवेदक प्राधिकरण के समक्ष शिकायत कर सकते थे, किंतु आवेदक द्वारा स्वतः मरम्मत ठीक कर प्राधिकरण द्वारा क्षतिपूर्ति दिलवाये जाने का याचित अनुतोष पुष्टिजनक नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह कहा गया है कि प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 31.12.2023 है। इस संबंध में आवेदक द्वारा कोई प्रतिवाद नहीं किया गया है, अतः गार्डन, बैडमिंटन कोर्ट, स्वीमिंग पूल, जल निकासी, सुरक्षा संबंधी सुविधाएँ के संबंध में प्रोजेक्ट ऑनगोईंग होने के कारण कोई आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। सिवाय इसके की प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पूर्व अनावेदक प्रोजेक्ट में दर्शित समस्त सुविधायें अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराए।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदक को प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता नहीं ठहरती है।
 2. अनावेदक प्रोजेक्ट में उल्लेखित समस्त सुविधाएँ प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पूर्व उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष