



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01922

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री नागेन्द्र दुबे, पिता—श्री वी.पी. दुबे,
निवासी—सेक्टर-3, अखिल भारतीय विद्यार्थी परिषद के पास,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्स्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी—मकान नं.—196, मेट्रो ग्रीन,
ग्राम—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट”, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—05 / 02 / 2025)

आवेदक श्री नागेन्द्र दुबे, पिता—श्री वी.पी. दुबे, निवासी—सेक्टर-3, अखिल भारतीय विद्यार्थी परिषद के पास, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का आवेदन संक्षेप में इस प्रकार है, कि अनावेदक 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 छठवें तल पर 02 बी.एच.के. फ्लैट अपार्टमेंट-11 बुकिंग राशि रूपये 2,100/- देते हुए, बुक किया गया है, अभी तक बुकिंग राशि के अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने लोन अकाउंट से अनावेदक को रूपये 16,00,000/-

का भुगतान किया जा चुका है। बुकिंग राशि को विक्रय-विलेख निष्पादन के समय वापस किये जाने का वचन दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से विक्रय अनुबंध किया गया। तदुपरांत भारतीय स्टेट बैंक से रूपये 20 लाख का गृह ऋण स्वीकृत कराया गया, जिसका भुगतान निर्माण के अनुपात में बैंक द्वारा किया जाना था। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण न करने के कारण आवेदक ऋण राशि का आहरण नहीं कर सका, किंतु उसे ब्याज भुगतान करना पड़ रहा है। जबकि ब्रोशर के वचन के अनुरूप अनावेदक द्वारा अभी तक आधिपत्य भी प्रदान नहीं किया गया है। बुकिंग राशि के अतिरिक्त आवेदक द्वारा दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख अनावेदक को भुगतान किया गया है। दिनांक 03.12.2020 तक समस्त सुविधाओं के साथ अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था। किंतु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया गया है न ही सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हैं। 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, combination of granite, marbles, tiles and acrylic emulsion 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, Granite Platform with stainless steel sink in kitchen Additional Service Platform in kitchen Ceramic tile Dado Above Platform, Designer Bathroom wall tiles and antiskid floor tiles in bathroom, Toghthened glass with SS railing in balcony. उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था। किंतु आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक का प्रोजेक्ट दिनांक 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 उनके इकाई में अनावेदक द्वारा एकतरफा परिवर्तन किया गया है, जिससे इकाई के अंदरूनी हिस्से से विभिन्न सर्विस लाईन गुजर रहा है, रसोई भोजन कक्ष एवं शयन कक्ष से सर्विस लाईन गुजर रहा है, जिसे अब ठीक किया जाना संभव नहीं है। यह परिवर्तन अनावेदक द्वारा एकतरफा आवेदक की बिना सहमति से किया गया है, समय पर आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराने एवं एकतरफा परिवर्तन करने के कारण आवेदक द्वारा मय ब्याज एवं क्षतिपूर्ति राशि वापिस किये जाने की माँग की गई। जिससे क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा निर्माण विलंबित किया गया एवं आवेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई। आवेदक द्वारा बार-बार अनावेदक से अनुरोध किया गया। किंतु बदनियती से अनावेदक के द्वारा आवेदक के पक्ष में कोई सुधार नहीं किया गया है, अनावेदक द्वारा किया गया परिवर्तन स्वीकृत रेखांक एवं प्लॉन के अनुरूप नहीं है, अनावेदक द्वारा बैंक को दिया गया अनुबंध पत्र कूट रचित है, जिसके विरुद्ध पुलिस में रिपोर्ट दर्ज की गई है, आवेदक की पत्नी का कूट रचित हस्ताक्षर नक्शे पे बनाया गया है, आवेदक की इकाई से 4-5 बड़े पाईप लाईन अंदरूनी हिस्सों से गुजर रहे हैं, जो कि आश्वासन अनुरूप प्लॉन के अनुसार नहीं है, हाल के बीच में खंभा खड़ा हुआ है, परिवर्तन अनावेदक द्वारा प्रस्तावित किया गया था और इसके लिये अनावेदक की सहमति नहीं ली गई, अधिनियम की धारा-18 के अधीन मय ब्याज राशि वापसी हेतु अनावेदक बाध्य है। अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण है, किये गये कार्य की गुणवत्ता भी ठीक नहीं है। अतः अनावेदक के लिये यह आघात पूर्ण है, कि आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। विकास कार्य आवेदक द्वारा पूर्ण नहीं किये गये हैं और किये गये विकास कार्य की गुणवत्ता भी सही नहीं है, जो कि रहवासियों के सुरक्षा की दृष्टिकोण से उचित नहीं है। अधिनियम की धारा-11, 12 एवं धारा-14 के अधीन प्रमोटर दायित्वधीन है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि अनावेदक को आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 16,02,100/- मय ब्याज वापिस की जाए। अनावेदक के विरुद्ध धारा-60, 61 एवं धारा-63 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए। आवेदक के गृह ऋण पर अनावेदक द्वारा ब्याज प्रदान किया जाए एवं आवेदक को रुपये 5 लाख की क्षतिपूर्ति अनावेदक से दिलवाई जाए।

2. अनावेदक को आवेदक की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया कि अनावेदक द्वारा श्री आकाश अग्रवाल के माध्यम से ओवरसीस पॉम रिसोर्ट, ग्राम-सड्डू प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जो कि प्राधिकरण में PCGRERA240218000002 से पंजीकृत है। यह प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है तथा आवेदक द्वारा दिनांक 06.05.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है।

अनावेदक प्रोजेक्ट का आबंटिती है, जिसके द्वारा छठवें तल में 2 बी. एच.के. अपार्टमेंट नंबर-11 लागत रूपये 25 लाख में (जी.एस.टी.सहित) क्रय करने हेतु अनुबंध किया गया एवं रूपये 2,100/- बुकिंग हेतु भुगतान किया गया। कुल लागत रूपये 25 लाख में अनावेदक द्वारा रूपये 16,00,000/- (बुकिंग राशि के अतिरिक्त) का भुगतान किया गया है। फ्लैट नंबर-12 अपनी पत्नी के नाम पर रूपये 25 लाख लागत में क्रय किया गया, जिसके लिये बुकिंग राशि सहित रूपये 16,02,100/- का भुगतान किया गया है, जिसके संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01923 विचाराधीन है।

अनावेदक द्वारा यह भी कथन किया गया कि अनावेदक की शिकायत पर प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01884 में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.07.2023 को यह निर्णीत किया गया है कि अनावेदक आवेदक से रूपये 5 लाख प्राप्त करते हुए, आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख 2 माह के भीतर निष्पादित करेगा अथवा यदि आवेदक प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहे उस स्थिति में रूपये 20 लाख आवेदक को वापस करेगा और आवेदक, अनावेदक को किसी तृतीय पक्ष को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदत्त करेगा। चूँकि आवेदक रूपये 16,02,100/- मय ब्याज वापस चाह रहा है। अतएव शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 16,02,100/- प्रत्येक फ्लैट के लिये बिना ब्याज के वापस करने हेतु तैयार है। यदि आवेदक फ्लैट को किसी तृतीय पक्ष को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु तैयार है; फ्लैट नंबर-11 एवं 12 दोनों को जोड़कर एक फ्लैट बनाया गया है, जिसमें अनावेदक का लगभग रूपये 10 लाख खर्च हुआ है। फ्लैट बुक करने के बाद अनुबंध के परिशिष्ट-सी अनुसार लागत राशि का भुगतान किया जाना था, किंतु परिशिष्ट-सी का उल्लंघन करते हुए मात्र दो किश्त में दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख भुगतान किया गया है और अब आवेदक/ शिकायतकर्ता विक्रय-विलेख निष्पादित किये जाने हेतु रूपये 9 लाख का भुगतान किया जाना शेष है, आवेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किया गया है।

विक्रय अनुबंध के अनुसार आबंटिती को भुगतान प्लान के अनुसार भुगतान करना था, किंतु अनावेदक द्वारा न तो दिनांक 03.10.2020 को रूपये 12 लाख एवं दिनांक 24.05.2021 को रूपये 4 लाख कुल रूपये 16 लाख का भुगतान किया गया। लागत की शेष राशि का भुगतान किये बिना अनावेदक आधिपत्य प्राप्त करने की वांछा रखता है, जो कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनुमेय नहीं है। अनुबंध के शर्त के अधीन शेष राशि का भुगतान से आवेदक को क्षति हो रही है। अनुबंध की कंडिका अनुसार विलंब की स्थिति में आबंटिती को प्रभार लगेगा।

3. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में दिनांक 15.05.2024 को आदेश पारित किया गया कि अनावेदक, आवेदक से प्राप्त की गई राशि 16,02,100/- रुपये 45 दिवस के भीतर आवेदक को भुगतान करें।
4. प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-277/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 09.09.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.05.2024 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण-दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that in the case at hand the retrial is considered as necessary, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with this direction that he should decide the complaint in afresh after giving the opportunity of hearing to both parties, framing the relevant point for determination including whether the alleged completion certificate is in accordance with the provisions of Section 2(q) of the Act 2016 and alleged brochure, whether the RERA has jurisdiction to resolve dispute in th light of alleged completion certificate between appellant/complainant and respondent/promoter, whether the complaint filed by appellant/complainant is maintainable, in the light of order dated 03.07.2023 passed in case no. M-PRO-2023-01884, whether penalty may be imposed upon respondent/promoter, as earliest within outer limit of 02 months from date of receipt of this order.

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका अनुबंध की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?
 4. क्या आवेदिका संप्रवर्तक से परियोजना में आवेदन अनुसार सुख सुविधा के लिये निदेश प्राप्त करने का अधिकारी है ?
6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार:- माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण रायपुर द्वारा अपील क्रमांक-277/2024 में पारित आदेश दिनांक

09.09.2024 में बिंदु क्रमांक-13 एवं 14 में निम्नानुसार आदेश पारित किया गया है—

13. Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that in the case at hand the retrial is considered as necessary, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with this direction that he should decide the complaint in afresh after giving the opportunity of hearing to both parties, framing the relevant point for determination including whether the alleged completion certificate is in accordance with the provisions of Section 2(q) of the Act 2016 and alleged brochure, whether the RERA has jurisdiction to resolve dispute in th light of alleged completion certificate between appellant/complainant and respondent/promoter, whether the complaint filed by appellant/complainant is maintainable, in the light of order dated 03.07.2023 passed in case no. M-PRO-2023-01884, whether penalty may be imposed upon respondent/promoter, as earliest within outer limit of 02 months from date of receipt of this order.

14. Normally the tribunal hesitate to remand the case to the RERA, but the RERA has left no option but remand the case.

चूँकि माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए विनिश्चय का बिंदु निर्धारित करते हुए तथा प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(q) व प्रश्नगत ब्रोशर के अनुसार है अथवा नहीं और क्या प्राधिकरण को प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र के प्रकाश में उभय पक्ष के मध्य प्रस्तुत परिवाद व परिवादी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01884, पारित आदेश दिनांक 03.07.2023 के प्रकाश में प्रचलन योग्य है अथवा नहीं? व क्या संप्रवर्तक/उत्तरवादी के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। इन बिंदुओं पर परिशीलन करते हुए आदेश पारित किये जाने हेतु प्रकरण प्राधिकरण को प्रत्यावर्तित किया गया है। अतः आवेदन पत्र विचारण योग्य है।

माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश के परिपालन में—

(1) उभय पक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करना।

प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष का सुनवाई समुचित अवसर प्रदान किया गया, जवाब लिया गया, तर्क सुना गया एवं सुनवाई की उभय पक्ष की संतुष्टि उपरांत प्रकरण आदेशार्थ नियत किया गया एवं आदेश पारित किया जा रहा है।

(2) विनिश्चय का बिंदु निर्धारित करना —

प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र के निराकरण करने हेतु विनिश्चय के बिंदु नियत किया जा रहा है एवं विनिश्चय का आधार पर स्पष्टतः उल्लेखित किया जा रहा है।

(3) प्रश्नगत पूर्णता प्रमाण पत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-2(q) व प्रश्नगत ब्रोशर के अनुसार है अथवा नहीं-

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-2(q) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा 2(q) के अनुसार "प्रमाण-पत्र से सक्षम प्राधिकारी द्वारा यह प्रमाणित करते हुए कि भू-संपदा परियोजना का स्थानीय विधियों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देशों के अनुसार, विकास किया गया है, जारी किया गया है समापन प्रमाण-पत्र या ऐसा अन्य प्रमाण-पत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, अभिप्रेत है।"

सक्षम प्राधिकारी, नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा क्रमांक-231/भ. नि.अ.प्र./न.पा.नि./07/2017, रायपुर, दिनांक 06.05.2022 कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने वाला प्राधिकारी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-2(p) के अनुसार सक्षम प्राधिकारी है। उक्त प्रमाण पत्र में उल्लेखित है, "परिसर में आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये जाने के फलस्वरूप आयुक्त द्वारा स्वीकृति दिनांक 05.05.2022 के परिपालन में कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि स्थानीय विधि को दृष्टिगत रखते हुए, जिसको देखना स्थानीय निकाय की जिम्मेदारी है, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं, सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अस्तु प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-2(q) के अनुरूप है। कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के उपरांत भी यदि ब्रोशर में उल्लेखित किन्हीं वचनों का परिपालन संप्रवर्तक द्वारा नहीं किया जाता, उस स्थिति में आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि 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, combination 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. उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था। किंतु आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया गया है। चूँकि आवेदक द्वारा ब्रोशर में कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराए जाने के संबंध में शिकायत की गई है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य है एवं प्राधिकरण को निराकरण की अधिकारिता है।

(4) उभय पक्ष के मध्य प्रस्तुत परिवाद व परिवादी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01884, पारित आदेश दिनांक 03.07.2023 के प्रकाश में प्रचलन योग्य है अथवा नहीं?—

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01884, पारित आदेश दिनांक 03.07.2023 का उद्धरण निम्नानुसार है:—

1. अनावेदक, आवेदक को फ्लैट क्रमांक—611 की शेष राशि रूपये 5 लाख भुगतान करते हुए दो माह के भीतर विक्रय—विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्राप्त करें।
अथवा
2. अनावेदक प्रोजेक्ट से बाहर होने की इच्छा रखने पर आवेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 20 लाख वापस प्राप्त करते हुए, आवेदक के पक्ष में प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक—611 को अन्य तृतीय पक्ष को दो माह के भीतर हस्तांतरण के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध करावें।

सुनवाई के प्रक्रम में आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक प्रोजेक्ट से निर्गत होना चाहता है और इसके लिए उनके द्वारा भुगतान की गई राशि 16,02,100/- रुपये संप्रवर्तक द्वारा वापिस भी किया जा चुका है, चूँकि उक्त राशि पर देय दिनोंक से ब्याज का भुगतान संप्रवर्तक द्वारा नहीं किया गया है, अतः ब्याज संप्रवर्तक से दिलाई जाए। चूँकि ब्याज भुगतान का मुद्दा परिवाद की मुख्य विषयवस्तु है, अस्तु माननीय अपीलीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश के परिपालन में परिवाद का यह विषय वस्तु प्राधिकरण द्वारा विचारण योग्य है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार:-** चूँकि यह माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के द्वारा निदेश के साथ प्राप्त प्रत्यावर्तित प्रकरण है, अतः प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदक अनुबंध की शर्तों के अधीन अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट से बाहर होने की याचना की गई है, उनके द्वारा 20 लाख रुपये के स्थान पर 16,02,100/- रुपये का भुगतान किया गया था। याचना अनुतोष में उक्त राशि वापसी की माँग की गई है तथा अन्य अनुतोष में उक्त देय राशि पर ब्याज भुगतान की माँग की गई है व संप्रवर्तक के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम के प्रावधान के अधीन शास्ति अधिरोपण की माँग की गई है। आवेदक द्वारा लिये गये ऋण पर अधिरोपित ब्याज भुगतान संप्रवर्तक द्वारा दिलाये जाने की माँग की गई है व 5 लाख रु. क्षतिपूर्ति की माँग की गई है।

सुनवाई के प्रक्रम में आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा अवगत कराया गया है कि आवेदक प्रश्नगत भू-संपदा परियोजना ओव्हर सीस पॉम रिसोर्ट से निर्गत हो चुका है एवं उसके द्वारा लागत राशि 16,02,100/- रुपये संप्रवर्तक से वापिस प्राप्त कर लिया गया है, किंतु संप्रवर्तक द्वारा ब्याज की राशि नहीं दी गई है, अस्तु ब्याज की राशि संप्रवर्तक से दिलाई जाए।

चूँकि आवेदक भू-संपदा परियोजना से स्वतः निर्गत हो चुका है, इसलिए ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप सुविधाओं की उपलब्धता के संबंध में कोई विचार प्राधिकरण द्वारा नहीं किया जा रहा है, यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक के परिवाद पत्र में याचना में इस संबंध में कोई अनुतोष की माँग नहीं की गई है।

- 9 **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या आवेदक अनुबंध की शर्तों के अधीन अनुतोष प्राप्त करने की किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक के आवेदन पर मुख्य आपत्ति यह है कि बिना

आवेदक की सहमति के अनावेदक द्वारा प्रश्नधीन फ्लैट के ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है, जो उनके अनुकूल नहीं है। अनावेदक का जवाब एवं तर्क है, कि आवेदक की सहमति एवं उनके समय समय पर बताये गये एवं माँग के अनुसार ड्राईंग एवं निर्माण में परिवर्तन किया गया है। किंतु अब तक न तो आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त किया गया। न ही अन्य किसी तृतीय पक्ष को विक्रय हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान कर रहा है। आवेदक का तर्क एवं कथन है कि निर्माण कार्य उसके स्वयं के द्वारा करवाया गया है, निर्माण कार्य में किये गये परिवर्तन के फलस्वरूप आवेदक को लगभग रुपये 10 लाख का व्यय करना पड़ा है। इस तथ्य को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा यह भी कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि सक्षम प्राधिकारी को अंधरे में रखते हुये, स्वीकृत प्लॉन से हटकर अनावेदक द्वारा परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के फलस्वरूप हॉल के मध्य में कॉलम खड़ा हुआ है, जिसके लिये आवेदक द्वारा कभी सहमति नहीं दी गई है। अनावेदक जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक के प्रस्ताव अनुसार ही निर्माण कार्य में परिवर्तन किया गया है। परिवर्तन के लिये आवेदक एवं अनावेदक दोनों पक्ष की सहमति कहीं भी अभिलेख में नहीं है। इस संबंध में दस्तावेजों का अवलोकन किया गया है। आवेदक की पत्नी श्रीमती समिना खान, पति-श्री नागेन्द्र दुबे, निवासी-सेक्टर-3, अखिल विद्यार्थी भारतीय परिषद के समीप, देवेन्द्र नगर, रायपुर द्वारा इसी प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-612 के क्रय की कार्यवाही की गई थी। जिसमें से श्रीमती समिना खान भी प्रोजेक्ट से निर्गत हो चुकी हैं, दोनों फ्लैट के बुकिंगकर्ता एवं संव्यवहारकर्ता पति-पत्नी हैं, बुक किया गया, फ्लैट क्रमांक-611 एवं 612 है। अनावेदक फ्लैट्स का विनिर्माता संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा इकाई लागत पर फ्लैट्स का निर्माण किया जाकर आबंटितियों को विक्रय किया जाता है। दोनों प्रकरण में फ्लैट की इकाई लागत रुपये 25 लाख है। इस तथ्य पर अविश्वास करने का कोई कारण उपलब्ध नहीं है कि एक फ्लैट का विनिर्माता संप्रवर्तक बिना आबंटिती के सहमति के फ्लैट के स्वीकृत ड्राईंग एवं निर्माण में जिसमें उसको अतिरिक्त राशि व्यय करना पड़े, परिवर्तन नहीं करेगा। जबकि अनावेदकगण जो कि पति-पत्नी हैं, फ्लैट क्रमांक-611 एवं 612 को एक ही फ्लैट में परिवर्तित करने के लिये निर्माण के लिये अनुरोध करने के संबंध में पर्याप्त परिस्थितिजन्य साक्ष्य है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया जाता है कि आवेदक के अनुरोध किये जाने पर अनावेदक द्वारा ड्राईंग में परिवर्तन करते हुए, निर्माण किया गया है। किंतु हाल में मध्य में कॉलम आने के कारण अब आवेदक द्वारा निर्मित फ्लैट को पसंद नहीं किया गया एवं आधिपत्य नहीं लिया गया। आवेदक की आपत्ति कि संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-14 के अधीन मंजूर रेखाकों एवं अनुमोदित अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया जा सकता, इस संबंध में वस्तुस्थिति यह है, कि संप्रवर्तक द्वारा अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया गया है, न

ही प्लैट के बाहरी रेखांक में परिवर्तन किया गया है। अंदरूनी हिस्सों में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के परिपत्रों के अनुसार रहवासियों के सुविधा अनुसार कतिपय आंतरिक परिवर्तन किये जा सकते हैं।

चूँकि विलंब हेतु दोनों पक्ष जिम्मेदार हैं, एक पक्ष द्वारा समय पर माँग पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया एवं दूसरे पक्ष द्वारा रेखांक में परिवर्तन कराया गया। अतः विलंब के लिये दोनों पक्ष की जिम्मेदारी निर्धारित करते हुए प्राधिकरण यह अभिनिर्धारित करता है, कि विलंब के लिये किसी भी पक्ष द्वारा ब्याज राशि देय नहीं होगी। चूँकि आवेदक प्रोजेक्ट से बाहर हो चुका है, एवं लागत राशि के विरुद्ध भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त कर चुका है एवं आवेदक द्वारा अनावेदक से बुकिंग राशि सहित 16,02,100/- रुपये भुगतान प्राप्त कर लिया गया है, अतः आवेदक द्वारा ब्याज भुगतान संबंधी अनुतोष प्राधिकरण के अभिमत अनुसार पोषणीय नहीं है।

10. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) क्या आवेदक अनुबंध की शर्तों के अधीन आवेदक द्वारा प्राप्त गृह ऋण पर ब्याज अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:- आवेदक द्वारा गृह ऋण संबंधित बैंक से अपनी शर्तों एवं बैंक की शर्तों पर प्राप्त किया गया। इसलिये लोन अकाउंट पर ब्याज के संबंध में अनुतोष प्रदान किया जाना, प्रावधान के अनुरूप नहीं है।

11. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) क्या आवेदक अधिनियम के प्रावधानों का अनावेदक द्वारा उल्लंघन किए जाने के कारण शास्ति अधिरोपण संबंधी अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:-अधिनियम की धारा-60 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“धारा-04 के उल्लंघन के लिए शास्ति-यदि कोई संप्रवर्तक मिथ्या सूचना देता है या धारा-04 के उपबंधों का उल्लंघन करता है वह शास्ति के लिए, जो प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पाँच प्रतिशत कि हो सकेगी, दायी होगा।”

आवेदक यह स्थापित करने में सफल नहीं हो सका है कि प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा कौन सी मिथ्या सूचना दी गई है एवं धारा-04 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, अतः धारा-60 के अधीन आवेदक के आवेदन पर अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अधिनियम की धारा-61 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के लिए शास्ति-यदि कोई संप्रवर्तक इस अधिनियम या उससे भिन्न जो धारा-3 या धारा-4 के अधीन उपबंधित हैं, या

उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के किन्हीं अन्य उपबंधों का, उल्लंघन करता है तो वह ऐसी शास्ति के लिए जो प्राधिकरण द्वारा तथा अवधारित भू-संपदा परियोजना को अनुमानित लागत के पाँच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा।”

आवेदक यह स्थापित करने में सफल नहीं हो सका है, कि अनावेदक द्वारा धारा-3 एवं 4 के किन उपबंध का उल्लंघन अनावेदक द्वारा किया गया। अथवा प्राधिकरण के किस विनिर्देश का उल्लंघन किया गया है। अतः धारा-61 के अधीन आवेदक के आवेदन पर अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अधिनियम की धारा-63 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति-यदि कोई संप्रवर्तक, जो प्राधिकरण के किन्हीं आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, ऐसी शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पाँच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा।”

आवेदक यह स्थापित करने में सफल नहीं हो सका है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के कौन से आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। अतः धारा-63 के अधीन आवेदक के आवेदन पर अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

12. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) क्या आवेदक अधिनियम के प्रावधानों के अधीन क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:- अधिनियम की धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति के लिए विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी की है। आवेदक को न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा-71 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये। अतः प्राधिकरण द्वारा इस बिंदु पर आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
13. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष