



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02519

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती तीजबाई, पति—स्व. श्री हेमराम,  
पता—बेलादुला पारा, खरवानी,  
जैजेपुर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

डी.बी. इन्फ्राटेक,  
द्वारा—श्री अजय शर्मा,  
पता—डी.बी. तनिष्क, सिवनी चौक,  
चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डी.बी. तनिष्क”, सिवनी चौक, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270419000965

आदेश

(दिनांक—27 / 01 / 2025)

आवेदिका श्रीमती तीजबाई, पति—स्व. श्री हेमराम, पता—बेलादुला पारा, खरवानी, जैजेपुर, जिला—जांजगीर—चांपा (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। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मेसर्स डी. बी. तनिष्क से दिनांक 01.11.2020 को उनके साथ समझौते के अनुसार रूपये 25,90,000/- के अनुबंध मूल्य के साथ प्लॉट नं.—एफ—173 क्रय किया गया है। उक्त प्लॉट को 30 महीनों में निर्माण करने के लिये सहमत हुये थे। दिनांक 28.12.2020 को अनावेदक द्वारा प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई और पूरा काम करने के लिये रूपये 25,90,000/- अनुबंध तय हुआ था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक हाउसिंग कॉलोनी का निर्माण पूरा नहीं किया गया है। कंपनी के प्रतिनिधियों द्वारा मार्च, 2022 को रूपये 8 लाख प्लॉट निर्माण कार्य के लिये अतिरिक्त राशि की मांग की गई। परन्तु मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आज दिनांक

तक एफ-173 का आधिपत्य की कोई जानकारी नहीं दी गई है। मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आधिपत्य नहीं देने के कारण मानसिक एवं शरीरिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि मेसर्स डी.बी. इन्फ्राटेक द्वारा किये गये वायदे अनुसार प्लॉट निर्माण सहित आधिपत्य प्रदान करे।

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 द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री सृजन शुक्ला उपस्थित हुये, प्रकरण में वकालतनामा प्रस्तुत किया गया।
4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने 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 का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदन अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट एक रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA270419000965 डी.बी. तनिष्क प्रोजेक्ट के नाम से पंजीकृत है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का भवन निर्माणकर्ता के रूप में संप्रवर्तक है। आवेदिका उक्त प्रोजेक्ट में समझौता दिनांक 01.11.2020 भूखंड क्रमांक-एफ-173 लागत 25,90,000/- रुपये प्रतिफल पर मय भूखंड मकान निर्माण का अनुबंध करते हुए दिनांक 28.12.2020 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा भूखंड मूल्य 8,86,080/- रुपये क्रय करते हुए आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा आंशिक प्रतिफल का भुगतान अनावेदक पक्ष को किया गया है। वर्तमान में भूखंड पर भवन निर्माण करते हुए आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल की राशि के लेन-देन के संदर्भ में तथा भूखंड पर निर्माण नहीं होने तथा विलंब से अपूर्ण होने को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत

किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य निर्माण कार्य के संदर्भ में अनुबंध निष्पादित हुआ है, अनावेदक द्वारा आवेदिका से निर्माण के संदर्भ में प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अतः परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है एवं वाद कारण सतत व जीवित है। अतः आवेदन कालसीमा बाधित नहीं है। प्राधिकरण द्वारा अभिनिश्चित किया जाता है, कि प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्रोजेक्ट पूर्ण करने की समयावधि व्यतीत हो चुकी है, अतः यदि संप्रवर्तक द्वारा परियोजना पूर्ण करने के संबंध में आवेदन किया जाता है, उस स्थिति में प्लॉट क्रमांक-एफ-173 के लिये विस्तारण प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जाए।

आवेदिका द्वारा यह याचित माँग प्राधिकरण के लिए उचित प्रतीत नहीं होता है, परियोजना का विस्तारण कई बिंदुओं पर निर्भर करता है, विकास कार्य पूर्ण किया जाना एवं आबंटितियों को दिए गए वचन के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना व निर्माण करना प्राथमिक उद्देश्य होता है, आबंटिती द्वारा क्रय किए गए भूखंड पर मकान का निर्माण पूर्ण कर उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, इस पर संपूर्ण प्रोजेक्ट का भविष्य निर्भर नहीं करता है। परियोजना को सभी के हित में पूर्ण किया जाना अधिक आवश्यक होता है। अतः विस्तारण की अनुमति प्रदान नहीं किया जाए उक्त अनुतोष आवेदिका को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

आवेदिका द्वारा अनुतोष की माँग की गई है, कि अतिरिक्त राशि का भुगतान करने में आवेदिका समर्थ नहीं हो सकेगी। अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन पर तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रख-रखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका-08 के अनुसार पूर्ण प्रतिफल भुगतान करने के पश्चात् ही आवेदिका आधिपत्य प्राप्त करने की अधिकारी होगी जबकि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट में कोई विकास नहीं होने का आधारहीन एवं अवास्तविक आरोप लगाया गया है। आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं करने एवं वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। आवेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा बुकिंग किए गए मकान का निर्माण पूर्ण कर लिया गया है, किंतु आवेदिका बढ़ी हुई कीमत के साथ भुगतान करने हेतु बाध्य है। अनुबंध की कंडिका-11 के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य के लिये मूल्य पारस्परिक सहमति

की दर के अनुसार अग्रिम भुगतान किया जाना है, जो कि आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत लेखा बही में अनावेदक का कोई हस्ताक्षर नहीं है एवं अस्वीकार है।

उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध का अवलोकन किया गया। निर्माण के संबंध में अनुबंध में कोई तिथि अंकित नहीं है। अनावेदक का कथन है? कि अनुबंध वर्ष 2022 में निष्पादित किया गया। जबकि आवेदिका का आवेदन है कि दिनांक 01.12.2020 को अनुबंध निष्पादित किया गया है। अनुबंध जिस स्टॉम्प पेपर पर निष्पादित हुआ है, उक्त स्टॉम्प पेपर क्रं.-944 मूल्य 50 रुपये पर दिनांक 28.11.2020 अंकित है। अतः आवेदिका द्वारा उल्लेखित दिनांक भी सही प्रतीत नहीं होता है, न ही अनावेदक द्वारा वर्ष 2022 में अनुबंध निष्पादित किए जाने संबंधी कोई ग्राह्य योग्य साक्ष्य प्रस्तुत है। अनुबंध के अनुसार 30 माह के भीतर निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। स्टॉम्प पेपर में अंकित तिथि तथा एल. आई.सी. हाउसिंग द्वारा स्वीकृत वित्तीय ऋण दिनांक 14.12.2020 से स्पष्ट है, कि यह अनुबंध किन्हीं दिसंबर 2020 में निष्पादित हुई है। अर्थात् दिनांक 30.06.2023 तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अनावेदक का तर्क यह है कि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है तथा वैश्विक महमारी कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। वैश्विक महमारी कोविड-19 जिसका प्रभाव मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक था, इस दौरान कोई भी निर्माण कार्य सामान्य रूप से देश भर में प्रभावित हुआ। यह अवधि 02 वर्ष की ठहरती है। उक्त अवधि मिलाकर देखा जाए तो अनावेदक को दिनांक 30.06.2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर दिया जाना है। अतः अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है, कि निर्माण अवधि पूर्ण होने के पूर्व ही आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर दी गई है। अनावेदक द्वारा यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है। उनके द्वारा अनाधिकृत व्यक्तियों को अनावेदक के नाम पर भुगतान किया गया है, जिसके लिए अनावेदक जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। अनावेदक के फर्म से यदि अनाधिकृत व्यक्ति से भुगतान प्राप्त किया गया है, उस स्थिति में अनावेदक को तत्समय उक्त अनाधिकृत व्यक्ति के विरुद्ध कठोर कार्यवाही करना था, जो उनके द्वारा नहीं किया गया है अतः आज की स्थिति में यह कहा जाना कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है, यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा उल्लेखित संपूर्ण भुगतान 9,50,000/- रुपये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाता है। निर्माण अनुबंध में 21,03,920/- रुपये श्रम एवं सामग्री की लागत के रूप में उल्लेखित है तथा 8,86,080/- रुपये भूखंड की लागत मानते हुए भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख

उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है। अतः अनुबंध में उल्लेखित लागत 12,17,840/- रुपये का भुगतान आवेदिका द्वारा अभी भी अनावेदक को किया जाना है। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.10.2024 को अनावेदक द्वारा आवेदिका के भूखंड पर किये गये अतिरिक्त निर्माण की लागत राशि एवं क्षेत्रफल के संबंध में कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन मँगाया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, कि मौके पर अभी कोई निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है, चूँकि वैश्विक महमारी कोविड-19 एवं के ग्रेस कालावधि व तीस माह अनुबंध के अनुसार निर्माण अवधि को लेकर दिनांक 22.06.2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना है। किंतु आवेदिका द्वारा भी पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचित अनुतोष को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- आवेदिका के द्वारा 31 मार्च, 2025 तक राशि 12,17,840/- रुपये का भुगतान किये जाने पर अनावेदक, आवेदिका के भूखंड पर 1136 वर्गफीट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन अनुज्ञा अनुसार निर्माण कार्य दिनांक 30.06.2025 तक पूर्ण कर आधिपत्य उपलब्ध कराए।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष