



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02573

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती शांति साहू, पति—श्री मनहरण लाल साहू,
पता—क्वॉ. नं.—14, सी.एस.ई.बी. कॉलोनी,
जिला—कोरबा (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 शांति साहू, पति—श्री मनहरण लाल साहू, पता—शांति साहू, पति—श्री मनहरण लाल साहू, जिला—कोरबा (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 25.03.2017 को रुपये 51,000/- का भुगतान कर प्लॉट का बुकिंग कराई गई। उक्त प्लॉट की कुल लागत रुपये 29,85,800/- है। प्रोजेक्ट में आवेदिका द्वारा रुपये 7,63,503/- का भुगतान आज दिनांक तक किया जा चुका है। उस समय कंपनी को रेरा एवं टी.एण्ड.सी. की अनुमति नहीं मिली है। अनुमति मिलने के पश्चात् प्रोजेक्ट का नाम “डी.बी. तनिष्क” बताया गया। उक्त प्लॉट को 30 महीनों में निर्माण करने के लिये सहमत हुये थे। अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2019 में उक्त प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई। आवेदिका द्वारा एस.बी.आई बैंक से गृह लोन के लिये आवेदन करने पर रुपये 22,40,000/- स्वीकृति किया

गया, जिसमें से रूपये 6,75,000/- एवं प्लॉट की रजिस्ट्री के लिये रूपये 82,500/- कंपनी को भुगतान की गई। जबकि अनुबंध के अनुसार रजिस्ट्री चार्ज कंपनी को देना था। कंपनी द्वारा नीव निर्माण हेतु राशि की मांग की गई। आवेदिका द्वारा दिनांक 07.02.2020 को रूपये 3,91,225/- का भुगतान किया गया। इस प्रकार दिनांक 06.12.2020 को रूपये 3,65,000/- एवं 21.09.2021 को रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया गया। इसके पश्चात् टाईल्स एवं चौखट के लिये दिनांक 20.11.2021 को कंपनी को रूपये 1,50,000/- का भुगतान किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक हाउसिंग कॉलोनी का निर्माण पूरा नहीं किया गया है। परन्तु कंपनी के प्रतिनिधियों द्वारा मार्च, 2022 को लाखों रूपये प्लॉट निर्माण कार्य के लिये अतिरिक्त राशि की मांग की गई। परन्तु मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आज दिनांक तक प्लॉट नं.-डी-32 का आधिपत्य की कोई जानकारी नहीं दी गई है। मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आधिपत्य नहीं देने के कारण मानसिक एवं शारीरिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि मेसर्स डी.बी. तनिष्क 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। परन्तु अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं 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 भूखंड क्रमांक-डी-32, लागत 29,85,800/- रूपये प्रतिफल पर मकान निर्माण का अनुबंध करते हुए दिनांक 20.12.2019 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा भूखंड मूल्य 9,00,000 रु. 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 :-** वर्तमान में आवेदिका को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, 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 कालसीमा बाधित होने से संबंधी अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है व 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-डी-32 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 प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा अनुबंध के दौरान किए गए लागत पर निर्माण कार्य पूर्ण किया जाए। आवेदिका द्वारा एस.बी.आई. हाउसिंग फाईनेंस द्वारा अनुबंधित प्रतिफल में से

26,27,228 रू. का भुगतान किया जा चुका है, 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। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाताबही से ही यह दर्शित होता है कि 10,51,572/- रूपये का भुगतान शेष 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 अबाध्य 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 दिनांक 13.12.2019 अंकित है। अनुबंध के अनुसार 30 माह के भीतर निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अर्थात् दिनांक 13.06.2022 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 महामारी कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। वैश्विक महामारी 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 13.06.2024 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर दिया जाना था। 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 26,27,228/- रुपये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाता है। 19,50,000/- रुपये श्रम एवं सामग्री की लागत के रूप में उल्लेखित है तथा 9,00,000/- रुपये भूखंड की लागत मानते हुए भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है। अतः अनुबंध में उल्लेखित लागत 2,22,772/- 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, जिसके अनुसार 1668 वर्गफीट पर अनुबंध के अनुसार निर्माण किया जाना था, किंतु वास्तविक निर्माण 1889.1 वर्गफीट पर हुआ है, अर्थात् 221.1 वर्गफीट अतिरिक्त कंस्ट्रक्शन हुआ है, जिसके लिए पंजीयन विभाग छ.ग. शासन के गाईड लाईन अनुसार निर्माण लागत 1109 प्रति वर्गफीट के मान से 221.1 वर्गफीट के लिए 2,45,200/- रुपये का अतिरिक्त निर्माण किया गया है। इस प्रकार शेष देय राशि 2,22,772/- रुपये एवं अतिरिक्त निर्माण की राशि 2,45,000/- रुपये अर्थात् कुल 4,67,772/- रुपये की देनदारी आवेदिका की ओर से अनावेदक को शेष है। चूँकि वैश्विक महमारी कोविड-19 एवं के ग्रेस कालावधि व तीस माह अनुबंध के अनुसार निर्माण अवधि को लेकर दिनांक 22.06.2024 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना था। 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 60 दिवस के भीतर राशि 4,67,772/- रुपये भुगतान करने पर अनावेदक 90 दिवस के भीतर अर्थात् अधिकतम दिनांक 22.06.2025 तक मकान का निर्माण कमिश्नर प्रतिवेदन में सैंपल निर्मित भवन के अनुरूप करते हुए आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष