



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01955

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

डॉ. स्ट्रोमब्लिन आनंद, पति—श्री मालिक आनंद बेंजील,
निवासी—एफ—01, द्वितीय तल, विष्णु विहार,
नहरिया बाबा रोड, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा(छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

श्री अनूप कुमार कश्यप, पिता—स्व. श्री बी.एन. कश्यप,
निवासी—वार्ड नं.—8, शिव मंदिर,
नहरिया बाबा रोड, चंदनिया पारा,
जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा(छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री विनय श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक ।

(प्रोजेक्ट—“विष्णु विहार” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा)
आदेश
(दिनांक—15/12/2023)

आवेदिका डॉ. स्ट्रोमब्लिन आनंद, पति—श्री मालिक आनंद बेंजील, निवासी—एफ—01, द्वितीय तल, विष्णु विहार, नहरिया बाबा रोड, जांजगीर, 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।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “विष्णु विहार” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में फ्लैट क्रय करने हेतु सौदा किया गया। अनावेदक द्वारा दिनांक 17.05.2019 को मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। मकान में प्रवेश करते समय कई तरह की समस्याओं का सामना करना पड़ा है। मकान में नल, पानी सप्लाई, टायलेट फ्लस, पंखे, लाईट, सभी स्विचबोर्ड ठीक से काम नहीं कर रही है। मकान में प्रवेश करने के पश्चात् डेढ़ माह के भीतर अनावेदक ने अपार्टमेंट के ऊपर एक और मंजिल खड़ा कर

दिया। मकान के समस्याओं से अनावेदक को अवगत कराया गया, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। अनावेदक से कई बार मकान का आधिपत्य, अपूर्ण निर्माण कार्य एवं मकान की गुणवत्ता के संबंध में अवगत कराया गया, परन्तु अनावेदक ने उनकी बातों पर ध्यान नहीं दिया गया है। सभी लेन-देन अनावेदक एवं बैंक के मध्य हुआ है। आवेदिका को लोन अमाउंड या लेन-देन की जानकारी नहीं है। आवेदिका पूर्व से रूपये 4,80,000/- का ऋण प्राप्त किया है, जिसे खत्म करने में 20 साल लगेंगे। जिस समस्या के निकलने के लिये अपार्टमेंट क्रय किया है, वह आज भी यथावत है। समस्या पहले से और गंभीर हो गई है। अनावेदक के साथ-साथ नगरपालिका एवं बैंक वालों की मिलीभगत हो सकती है। क्योंकि नगरपालिका के द्वारा अनुमोदित किये गये नक्शे के विपरीत 4 मंजिला अपार्टमेंट को बिना किसी पैरामीटर के निर्माण करना तथा बैंक वालो द्वारा अपार्टमेंट को बिना नक्शे और गुणवत्ता देखे। आवेदिका को आधिपत्य दिये बगैर अनावेदक को ट्रांसफर कर दिया गया। आवेदिका को किसी भी तरह की कोई जानकारी नहीं दिया गया है।

अनावेदक द्वारा निर्मित 4 मंजिला अपार्टमेंट एफ-1 विष्णु विहार, जांजगीर में द्वितीय तल अपार्टमेंट क्रय किया किया, जिसका निर्माण किसी भी पैरामीटर के अनुरूप नहीं है, जिस कारण इसमें कई कमियाँ एवं खामियाँ पाई गई है, जो निम्नानुसार है :-

1. वर्तमान में जो अपार्टमेंट बिल्डर द्वारा हमें बनाकर दिया गया है, उसका मानचित्र बैंक में जमा कागजात एवं नगर पालिका से ली गई भवन निर्माण की अनुमति के बिल्कुल विपरीत है।
2. 4 मंजिला अपार्टमेंट के निर्माण में सामने से 10 फीट पीछे तक, कोई भी कॉलम का सपोर्ट नहीं दिया है।
3. अपार्टमेंट के बीच वाले कॉलम में केवल 4 सरियों का ही सपोर्ट दिया गया है और बाकी के कॉलमों में 6-6 नग सरिया ही लगा है।
4. अपार्टमेंट में कने सभी 12 कॉलमों में सरियों की मोटाई सिर्फ 10एम एम-12 एम एम का ही दिया गया है।
5. इस अपार्टमेंट के पीछे से दायाँ कॉर्नर वाला कॉलम को अपार्टमेंट के स्ट्रक्चर से 2 फीट बाहर बनाया गया है।
6. इस 4 मंजिला अपार्टमेंट मे सभी कॉलमो को मोटाई-चौड़ाई 71/2inch/9 inch ही रखी गई है।

7. अपार्टमेंट में कॉलम और बीम, एक दूसरे से सही पैमाने पर कनेक्ट नहीं है, सभी आड़ा-तिरछा है और हॉल में दो कालमों को जोड़ने वाला लेंटर बीम भी नहीं डाला गया है।
8. आसमानी गड़गड़ाहट या हवाओं से , पूरा घर कंपन होने लगता है एवं अपार्टमेंट का ऊपरी भाग खुला होने की वजह से, बरसाती पानी भी, बालकनी व सीढ़ियों से सीधे घर से भीतर प्रवेश करता है।
9. अपार्टमेंट में अंदर की सभी दीवारों के अलावा बाहरी दीवार भी सिंगल ईट से बनाई गई है और उसमें कहीं भी कॉलम नहीं दिया गया है, जिस कारण कई जगहों पर दरारें आ गई है।
10. फालसिलिंग भी कई जगहों से टूट चुका है और फालसिलिंग के ऊपर चारों तरफ की दीवारों और छज्जों में, प्लास्टर नहीं हुआ है।
11. बेडरूम और बाथरूम में आउटसाइड वेंटिलेशन के लिए कोई खिड़की नहीं है, जिससे रूम में काफी गर्मी और उमस बनी रहती है।
12. किचन व बाथरूम में SWR पाइप/पानी पाइप पूरी तरह ओपन व निम्न क्वालिटी के हैं, जो देखने में ही एकदम खराब लगता है, कई बार इससे चोटें भी आई हैं और बाथरूम का दरवाजा-चौखट दोनों डैमेज और टेंपेरी है।
13. मुख्य दरवाजा सड़कर खराब हो चुका है। सभी दरवाजों के चौखट वाले स्थान पर प्लास्टर नहीं हुआ है व सभी चौखटों को टेंपेरी प्लाईवुड से बनाया गया है, जिससे उनमें कॉफी गैप और नमी होने की वजह से विषैले जीव-जंतुओं का बसेरा है।
14. बालकनी की दीवारों में, किसी प्रकार का कॉलम या सपोर्ट नहीं दिए जाने की वजह से, बालकनी पूरी तरह क्रैक होकर झुक रहा है, जो कभी भी ढह सकता है।
15. किचन का सीलिंग टूटकर गिर चुका और किचन स्लैब के ऊपर बना रैक-कबड भी गिर है चूका है, जिस वजह से मेरे यहाँ काम करने वाली मेड को भी चोटें आई थी। जिससे किचन के दोनों नल भी टूट गए, डबलडोर फ्रिज भी खराब हो गया, और इससे पहले सिंगल डोर फ्रिज भी दीवारों में सीपेज व करंट प्रवाह होने की वजह से खराब हो चुका है।
16. किचन में ग्रेनाइट स्लैब के नीचे कॉन्क्रीट या अन्य लाइफटाइम फ्रेम बनाने के बजाय कार्डबोर्ड/लेमिनेशन बोर्ड से फ्रेम बनाया गया है, जा सालभर के अंदर

ही सड़कर खराब हो गया, जिस वजह से ग्रेनाइट स्लैब भी धंस गया और उस सड़े दीवारों में भी सीपेज की वजह से करंट का प्रवाह होता रहता है।

17. किसी भी पंखों के लिए स्विच बटन नहीं है, वह डायरेक्ट रेग्युलेटर से कनेक्ट है, सभी इलेक्ट्रिकल बटन अस्त-व्यस्त है और दीवारों में भी सीपेज की वजह से करंट का प्रवाह होता रहता है।
18. चतुर्थ तल के निर्माण कार्य में असावधानी के कारण कार के सामने का शीशा भी टूट चूका है।
19. अपार्टमेंट में सिक्योरिटी के लिए कोई गेट या अन्य व्यवस्था न होने की वजह से अनजान लोगों का आना-जाना, मध्यपान करना, अनैतिक कार्य, व आवारा पशुओं का जमावड़ा जैसी स्थिति आए दिन बनी रहती है। इस वजह से घर पर तीन बार चोरियां हो चुकी हैं, जिसमें काफी नुकसान हो चुका है।
20. नीचे प्रथम तल जो अंदर से पूरी तरह अपूर्ण है, इसके बावजूद द्वितीय तल अपार्टमेंट में कंस्ट्रक्शन करके हमें बेच दिया गया और इस प्रथम तल को बिल्डर द्वारा सामने ऑफिस और अंदर गोडाउन के रूप में उपयोग किया जा रहा है और इस गोडाउन में पड़े सामानों व बिना प्लास्टर की दीवारों की वजह से, हमारे घर में चूहों और बड़ी वाली चीटियों का आतंक हमेशा बना रहता है।

अतः आवेदिका द्वारा बैंक से प्राप्त ऋण के रूप में ई.एम.आई. की राशि पर ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध की गई 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका द्वारा दिनांक 06.05.2018 को प्रश्नाधीन संपत्ति क्रय करने का अभिवचन किया गया है। प्रश्नाधीन संपत्ति के संबंध में दिनांक 02.08.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है एवं दिनांक 04.09.2017 को कार्यालय नगरपालिका परिषद जांजगीर नैला, जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.) द्वारा पत्र दिनांक 04.09.2017 के पत्र द्वारा यह उल्लेखित करते हुये कि –“आपके द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये जाने की सूचना दी गई है तथा आंतरिक विकास हेतु बंधक प्लॉट सी-1, डी-1, एफ-1 को बंधकमुक्त किया जाता है।” इस प्रकार दिनांक 04.09.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक के पक्ष में जारी कर दिये जाने का स्पष्ट आशय है कि उक्त

दिनांक को समस्त कार्य पूर्ण हो चुके हैं। उपरोक्त कारण से अनावेदक को रेरा के समक्ष पंजीयन की परिधि में न आने से रेरा के समक्ष पंजीयन नहीं कराया गया है। इस संबंध में छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 की धारा-4 की अधिसूचना दिनांक 09.11.2017 द्वारा प्रतिस्थापित यह प्रावधानित करती है कि –“उन परियोजनाओं के लिये जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही है और जिनके लिये कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। प्रमोटर द्वारा उक्त परियोजना का पंजीयन कराने के लिये इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से 03 माह की अवधि के भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगा।” उक्त प्रावधान के पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष को जारी कर दिया गया है। अधिनियम की धारा-3(2)(1)(क) के अनुसार जब विकसित किया जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र 500 वर्गमीटर क्षेत्र से अधिक नहीं है या विकसित किये जाने के लिये प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या 8 से अधिक नहीं है, पंजीयन अनिवार्य नहीं है। इसलिये प्रोजेक्ट का पंजीयन रेरा के समक्ष नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन संपत्ति से संबंधित विकास योजना का पंजीयन नहीं है। रेरा को सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं होने से वर्तमान प्रकरण नस्तीबद्ध किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा अनुबंध के समरू अनुबंध में उल्लेखित राशि जिस चेक के माध्यम से भुगतान करने का उल्लेख किया गया है। उक्त चेक इकरारनामा निष्पादन के पश्चात् अनावेदक को हस्तगत प्रदान किये जाने का आश्वासन दिया गया है। किन्तु उक्त चेक एवं निर्माण लागत/कुल प्रतिफल राशि की संपूर्ण राशि भुगतान नहीं की गई है एवं आज दिनांक तक आवेदक से अनावेदक को रूपये 11,21,000/- प्राप्त करना शेष है। अनावेदक द्वारा उक्त राशि की मांग आवेदिका से करने पर आवेदक उक्त राशि के भुगतान के बचने के लिये झूठे आरोप असत्य आधारों पर वर्तमान प्रकरणा संस्थित किया गया है। वर्तमान प्रकरण कालबाधित है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 04.09.2017 को अनावेदक के आवेदन दिनांक 02.08.2017 के आधार पर संपूर्ण जांच उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक के पक्ष में जारी किया गया है। इस प्रकार वर्तमान दावा 6 वर्षों उपरांत प्रस्तुत किया गया है, जो परिसीमा अधिनियम के अधीन कालबाधित होकर प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका एक डॉक्टर है। आवेदिका द्वारा फ्लैट क्रय करने की इच्छा व्यक्त की गई। उसके द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त किया गया। उस समय फ्लैट का निर्माण नहीं हुआ है, इसलिये अपूर्ण स्थिति में फ्लैट का विक्रय किया गया एवं बाद में निर्माण पूर्ण कर वर्ष 2019 में आधिपत्य आवेदिका को सौंप दिया गया। आवेदिका द्वारा रूपये 34,20,000/- में से रूपये 4,50,000/- का भुगतान आज

दिनांक तक अनावेदक को नहीं किया गया है। उक्त राशि रूपये 4,50,000/- का भुगतान अनेकों बार अनावेदक द्वारा आवेदिका से किये जाने का निवेदन किया गया। परन्तु आवेदिका अनेक बहाना बनाकार भुगतान करने को टालती रही है। आवेदिका द्वारा मई, 2019 से आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् आज दिनांक तक रखरखाव मद में कोई राशि का भुगतान नहीं की गई है और असत्य आधारों पर भुगतान से बचने हेतु वर्तमान दावा प्रस्तुत किया गया है। कमियाँ और खामियाँ शीर्षक से उल्लेखित भाग में पूर्णतः असत्य एवं झूठा कथन किया गया है, जिसकी पुष्टि न्यायालय द्वारा आहूत किये गये कमिश्नर प्रतिवेदन से हो जाती है।

प्रकरण में आवेदिका के द्वारा दिनांक 06.05.2018 को आवेदित संपत्ति क्रय करने का अभिवचन किया गया है। आवेदित संपत्ति के संबंध में दिनांक 02.08.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन अनावेदक/प्रत्यर्थी के द्वारा प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 04.09.2017 को कार्यालय नगर पालिका परिषद जांजगीर नैला, जिला-जांजगीर चांपा छ0ग0 के द्वारा पत्र दिनांक 04.09.2017 के पत्र द्वारा यह उल्लेखित करते हुए कि- आपके द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये जाने की सूचना दी गई है तथा आंतरिक विकास हेतु बंधक प्लॉट सी.-1, डी.-1 एफ.-1 को बंधकमुक्त करने की मांग की गई है। अतः आज दिनांक 04.09.2017 को स्थल निरीक्षण पश्चात् आंतरिक विकास पूर्ण पाये जाने पर बंधक प्लॉट सी.-1, डी.-1, एफ.-1 को बंधकमुक्त किया जाता है।" इस प्रकार दिनांक 04.09.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक के पक्ष में जारी कर दिये जाने का स्पष्ट आशय यह है कि उक्त दिनांक को समस्त कार्य पूर्ण हो चुके थे। उपरोक्त कारण से अनावेदक को रेरा के समक्ष पंजीयन की परिधी में न आने से रेरा के समक्ष पंजीयन नहीं कराया गया। इस संबंध में छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम 2017 की धारा 4 जो कि अधिसूचना क्र.-एफ-7-13/2017/32 दिनांक 09.11.2017 द्वारा प्रतिस्थापित यह प्रावधानित करती है कि-"उन परियोजनाओं के लिये जा इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही है और जिनके लिये कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, संप्रवर्तक उक्त परियोजना का रजिस्ट्रीकरण कराने के लिये इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से 03 माह की अवधि की भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगा"। उक्त प्रावधान के पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष को जारी कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में जबकि रेरा के समक्ष प्रश्नाधीन संपत्ति से संबंधित विकास योजना का पंजीयन नहीं है, रेरा को सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त न होने से वर्तमान प्रकरण इसी स्तर पर नस्तीबद्ध किये जाने योग्य है। आवेदक के द्वारा अनुबंध के समय अनुबंध में उल्लेखित राशि जिस चैक के माध्यम से भुगतान करने का उल्लेख कराया गया उक्त चैक इकरारनामा निष्पादन के पश्चात् अनावेदक को हस्तगत प्रदान किये जाने का

आश्वासन दिया गया था किन्तु उक्त चैक एवं निर्माण लागत/कुल प्रतिफल मूल्य की संपूर्ण राशि की अदायगी नहीं की गई है एवं आज दिनांक पर्यन्त आवेदक से अनावेदक को 11,21,000 रूपये प्राप्त करना शेष है। अनावेदक के द्वारा उक्त राशि की मांग आवेदक से करने पर आवेदक उक्त राशि के भुगतान से बचने के लिए झूठे आरोप असत्य आधारों पर उल्लेखित करते हुए वर्तमान प्रकरण संस्थित किया गया है। वर्तमान प्रकरण कालबाधित है। प्रकरण में प्रस्तुत कालबाधित है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 04.09.2017 को अनावेदक के आवेदन दिनांक 02.08.2017 के आधार पर संपूर्ण जांच उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक के पक्ष में जारी किया गया है। इस प्रकार वर्तमान दावा 06 वर्षों के उपरांत प्रस्तुत किया गया है जो कि परिसीमा अधिनियम के अधीन कालबाधित होकर प्रचलन योग्य न होने से भी निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि वर्तमान प्रकरण आक्षेपित प्रोजेक्ट का रेंज में पंजीयन न होने से एवं कालबाधित होने से एवं वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने हेतु कोई वाद कारण उत्पन्न न होने से वाद कारण विहीन प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। यह कि शिकायत की कंडिका क्र. 5 के कथन विधि एवं तथ्य के विपरीत होने से अस्वीकार है। इस संबंध में कथन है कि आवेदिका कंडिका क्र. 5 में उल्लेखित कोई अनुतोष इस अनावेदक से प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। न्यायालय के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर प्रतिफल राशि का भुगतान करना शेष होने एवं मेंटनेंस शुल्क भुगतान नहीं किया जाना स्वीकार किया गया है। अनावेदक के द्वारा मानक मापदंडों के अनुरूप निर्माण कार्य कर सभी सुविधाओं से युक्त परिसर का कब्जा आज से लगभग 05 वर्ष पूर्व आवेदिका को सौंप दिया गया है और विगत 05 वर्षों में हुई टूट-फूट, क्षरण के विरुद्ध मरम्मत एवं देख-रेख की राशि निवास करने वाले लोगों के द्वारा ही वहन किया जाना है किन्तु मेंटनेंस हेतु कोई राशि कभी भी आवेदिका के द्वारा भुगतान नहीं की गई है। इसलिए भी वर्तमान प्रकरण में वांछित अनुतोष आवेदिका प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधारों पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है।

4. आवेदिका द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक को कार्यालय नगरपालिक परिषद, जांजगीर नैला, जिला-जांजगीर-चांपा (छ.ग.) द्वारा सी-1, डी-1, एफ-1 प्लैट के संबंध में किसी प्रकार की कोई बंधक मुक्त प्रमाण पत्र और न ही पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। क्योंकि अनावेदक और आवेदिका के मध्य दिनांक 06.05.2019 के विक्रय-विलेख में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि एफ-1 द्वितीय मंजिल का निर्माण केवल डोर लेवल ही निर्मित हुआ है। इससे स्पष्ट होता है कि अनावेदक को दिनांक 04.09.2017 को नगरपालिक परिषद

जांजगीर नैला, जिला-जांजगीर चांपा द्वारा अनावेदक को कोई पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। इसी प्रकार सी-1 का निर्माण भी पूरी तरह से नहीं हुआ है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार बंधक मुक्ति संबंधित दस्तावेजों को निम्नानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र नहीं माना जावेगा। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के अनुसार सभी सभी सभी प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीयन कराना अनिवार्य है। अनावेदक द्वारा नहरिया बाबा मार्ग में विष्णु विहार योजना के नाम से लगभग 3300 वर्गमीटर में 22-23 फ्लैटों/मकान का निर्माण किया गया है, इसलिये उक्त प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन कराना अनिवार्य है। रेरा का स्थापना का उद्देश्य भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू-संपदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण पारदर्शित रीति से सुनिश्चित करने तथा भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं की संरक्षण करने हेतु स्थापित किया गया है, इसलिये उक्त प्रकरण रेरा परिधि के अंतर्गत आता है। भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अनुसार सभी प्रकार के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आवासीय व मिश्रित भूखण्डों) आदि का रेरा में रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य है। नहरिया बाबा रोड विष्णु विहार परियोजना एक आवासीय परियोजना है। भू-संपदा उपभोक्ताओं के मध्य उत्पन्न विवादों का निराकरण हेतु रेरा की स्थापना किया गया है। उक्त प्रकरण भू-संपदा उपभोक्ताओं के मध्य हुये विवाद से संबंधित है, इसलिये रेरा को इस प्रकरण की सुनवाई करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। आवेदिका द्वारा एफ-1 द्वितीय मंजिल फ्लैट की क्रय हेतु एस.बी.आई बैंक द्वारा लोन प्राप्त किया गया है। लोन की स्वीकृति के पश्चात् अनावेदक के बैंक खते एफ-1 द्वितीय मंजिल फ्लैट की क्रय की गई राशि विभिन्न किशतों में एस.बी.आई. बैंक द्वारा अनावेदक की बैंक अकाउंट पर जमा कर दिया गया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा बैंक लोन के माध्यम से अनावेदक को एफ-1 द्वितीय मंजिल की फ्लैट की संपूर्ण राशि भुगतान कर दिया गया है, इसलिये आवेदिका द्वारा अनावेदक को किसी भी प्रकार की कोई राशि भुगतान करना शेष नहीं है। वास्तविक प्रस्तुत प्रकरण समयावधि के भीतर प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि आवेदिका को फ्लैट एफ-1 द्वितीय मंजिल का अनावेदक द्वारा दिनांक 06.05.2019 को रजिस्ट्री किया गया है। अनावेदक द्वारा फ्लैट एफ-1 द्वितीय मंजिल का आधिपत्य दिनांक 17.05.2019 को दिया गया है, इसलिये प्रस्तुत प्रकरण समयावधि के रूप में प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा उल्लेखित तथ्यों विधिक प्रावधानों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा निर्मित नहरिया बाबा रोड विष्णु विहार परियोजना का रेरा में पंजीयन कराना अनिवार्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रकरण समयावधि के भीतर प्रस्तुत किया गया है और अनावेदक द्वारा विष्णु विहार परियोजना फ्लैट एफ-1 द्वितीय मंजिल के निर्माण में की गई कमियों एवं ले-आउट के अनुरूप न होने के कारण यह वाद कारण

उत्पन्न हुआ है, जिससे आवेदिका को वाद प्रस्तुत करना पड़ा, इसलिये प्रकरण स्वीकार किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

5. अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई कि दिनांक 04.09.2016 को सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय मुख्य नगर पालिका अधिकारी नैला, जांजगीर नगर पालिका परिषद द्वारा पत्र क्रमांक-1855/लो.नि.वि./न.पा.प./2017 दिनांक 04.09.2017 कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रदत्त किया गया है एवं बंधक प्लॉट-सी-1, डी-1, एफ-1 को बंधक मुक्त किया गया है। रेरा पंजीयन की परिधि में नहीं आने के कारण आने रेरा में प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं किया गया था। इस संबंध में रेरा के अधिसूचन क्रमांक-एफ-7-13/2017/32, दिनांक 09.11.2017 प्रावधानित करती है कि उन परियोजनाओं के लिये जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही है और जिनके लिये कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, संप्रवर्तक उक्त परियोजना का रजिस्ट्रीकरण कराने के लिये इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से 03 मास की अवधि के भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगा। अधिनियम की धारा-3(2)(1)(क) के अनुसार प्रस्तावित भूक्षेत्र 500 वर्गमीटर क्षेत्र से अधिक नहीं है या विकसित किये जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या 8 से अधिक नहीं है। पंजीयन की आवश्यकता नहीं होने कारण रेरा में पंजीयन नहीं कराया गया पंजीयन प्रोजेक्ट नहीं होने के कारण प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदन कालबाधित है। आवेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा बंधक मुक्त प्रमाण पत्र जारी किया गया है कोई पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, दिनांक 06.05.2019 के रजिस्ट्री विक्रय पत्र में उल्लेख है, कि एफ-1 द्वितीय मंजिल का निर्माण केवल दो लेवल तक ही हुआ है, इस प्रकार यह रनिंग प्रोजेक्ट एवं अपूर्ण प्रोजेक्ट की श्रेणी में है, मुख्य नगर पालिक अधिकारी द्वारा प्रदान किया गया बंधक मुक्त प्रमाण है, अधिनियम की धारा-03 के अनुसार रेरा में पंजीयन नहीं कराया गया है, अनावेदक द्वारा नहरिया बाबा मार्ग में विष्णु विहार के नाम से 3300 वर्गमीटर में 22-23 पलैट का मकान का निर्माण करवाया गया है, जिसके लिये प्रोजेक्ट का पंजीयन होना अनिवार्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन सक्षम प्राधिकारी स्थानीय मुख्य नगर पालिका अधिकारी नगर पालिका परिषद नैला, जांजगीर द्वारा प्रदत्त बंधक मुक्त प्रमाण पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है, कि यह प्रोजेक्ट अपूर्ण प्रोजेक्ट की श्रेणी का है, जिसका रेरा में पंजीयन करवाया जाना आवश्यक है। प्राधिकरण की अधिसूचना 03/रेरा/2018/139, दिनांक 28.03.2018 के अनुसार अधिनियम के प्रारंभ की तिथि अर्थात् दिनांक 01 मई 2017 तक जिन प्रोजेक्ट्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण जारी नहीं किया गया है। उन्हें रेरा में पंजीयन

कराना अनिवार्य है। पूर्णता प्रमाण पत्र से आशय सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य की पूर्णता उपरांत समुचित प्रारूप में जारी किए गए प्रमाण पत्र से है। बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज को नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र नहीं माना जावेगा। प्रोजेक्ट का पंजीयन आवश्यक नहीं है। किंतु बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र दिनांक 04.09.2017 का है। अतः अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है कि अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र होने के कारण प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है।

अधिनियम की धारा-14 (3) के अनुसार “यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म, कौशल क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है, तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।” आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विक्रय-विलेख का निष्पादन दिनांक 06.05.2019 को हुआ है एवं आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया है कि उक्त दिनांक से प्रश्नगत् भू-संपदा के आधिपत्य में है, इससे स्पष्ट है कि चूँकि आवेदिका वर्ष 2019 से प्रश्नगत् भू-संपदा में निवास कर रहीं है एवं आधिपत्य में है। अतः आवेदिका आवेदन के संदर्भ में अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन मात्र संरचनात्मक त्रुटि कर्मकौशल गुणवत्ता संबंधी त्रुटि के लिये अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी है। सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा उक्त त्रुटियों को दूर करने की सहमति प्रदान की गई। आवेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका-05 में वांछित राहत निम्नानुसार है। “कि बिल्डर अनुप कुमार कश्यप ने जिस तरह से झूठे तरीके अपनाकर, मुझे यह गुणवत्ताहीन अपार्टमेंट थमाया है। उसे वे वापस रख ले, ताकि मैं पूरी तरह बैंक से कर्जमुक्त हो सकूँ और अब तक मैंने इस अपार्टमेंट के लिए जो भी ब्याज ओर EMI बैंक में भरे हैं, वह मुझे वापस मिले। क्योंकि इनकी वजह से काफी नुकसान हुआ है और मेरा बैंक का सिविल रिपोर्ट भी प्रभावित हुआ है। जिससे मुझे भविष्य में कोई दूसरा लोन मिलने की उम्मीद भी कम है। इसलिए मैं इस अपार्टमेंट से पूरी तरह मुक्त होना चाहती हूँ, ताकि भविष्य में कुछ अच्छा होने व आगे बढ़ने की कामना बनी रहे।” अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, जिसमें संप्रवर्तक को आबंटिती द्वारा क्रय किए गए भू-संपदा को वापस रजिस्ट्री कर बैंक ऋण का भुगतान मय ब्याज आबंटिती के पक्ष में करने का निर्देश दिया जाए। बैंक ऋण आवेदिका द्वारा बैंक एवं आवेदिका के मध्य वित्तीय संव्यवहार है,

जिसके लेनदारी देनदारी के संबंध में प्राधिकरण द्वारा हस्तक्षेप किए जाने का क्षेत्राधिकार नहीं है।

दिनांक 08.11.2023 को आवेदिका द्वारा फ्लैट (प्रश्नगत भू-संपदा) में स्ट्रक्चरल दोष (संरचनात्मक दोष) होने के कारण कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण कराने का निवेदन किया गया। जिस पर आवेदन स्वीकार करते हुए कमिश्नर रिपोर्ट मँगायी गई प्रकरण में दिनांक 29.11.2023 को उभय पक्ष को कमिश्नर रिपोर्ट की प्रति प्रदान की गई दिनांक 04.12.2023 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदिका से मेंटनेंस राशि प्राप्त नहीं होने एवं वर्ष 2019 से आवेदिका के निवासरत् होने के कारण मेंटनेंस संबंधी दोष एवं टूट-फूट व क्षरण के लिये दायित्व होने से इंकार किया गया एवं संरचनात्मक दोष को दूर करने में सहमति दी गई साथ ही साथ यह भी अवगत कराया गया कि 4,50,000/- रुपये की राशि अनावेदक को आवेदिका से प्राप्त होना शेष है। कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 27.11.2023 के बिंदु क्रमांक-01 में अनुमोदित ड्राईंग के अनुसार बेडरूम किचन व बाथरूम का लोकेशन का परिवर्तित होना एवं बेडरूम की नजदीक बालकनी नहीं बनाया जाना बताया गया। जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा कथन किया गया कि अपनी सुविधा के अनुसार आवेदिका द्वारा परिवर्तन किया गया है जिसमें वह वर्ष 2019 से निवास कर रही है। द्वितीय तल का निर्माण नगर पालिका परिषद के अनुमोदित नक्शा के अनुसार किया गया है। बिंदु क्रमांक-05 के अनुसार छत में समुचित ढाल नहीं होने के कारण एवं आउटलेट न होने के कारण छत पर पानी का जमाव होता है, बिंदु क्रमांक-06 के अनुसार दीवारों में क्रेक है, बिंदु क्रमांक-07 के अनुसार कीचन का फालसिलिंग टूटा हुआ है। बिंदु क्रमांक-09 के अनुसार दीवारों में सीपेज है। बिंदु क्रमांक-14 के अनुसार कीचन के ग्रेनाईट स्लेब लकड़ी के स्तंभों पर टिका हुआ है। जिसके कारण सीपेज की समस्या है। बिंदु क्रमांक-16 के अनुसार अपार्टमेंट में सिक्वोरिटी चैनल गेट नहीं दिया गया है। बिंदु क्रमांक-17 के अनुसार सीढ़ी में प्लास्टर नहीं किया गया है।

6. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट का पंजीयन प्राधिकरण में नहीं करवाया जाकर अधिनियम की धारा-03 एवं 59 का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिये अनावेदक पर 50,000/- रुपये की शास्ति अधिरोपित करते हुए एक माह के भीतर अधिरोपित शास्ति शासकीय कोष में जमा कराने का अनावेदक को निर्देश दिया जाता है। रजिस्ट्रार, रेरा छ.ग. को आदेश की प्रति प्रेषित करते हुए पंजीयन हेतु समुचित कार्यवाही करने का निर्देश दिया जाता है।
 2. अनावेदक निम्न कार्य (संरचनात्मक दोष) कर एक माह के भीतर पूर्ण करवाए।

1. छत में समुचित ढाल रखते हुए फ्लोरिंग करवाए एवं स्ट्रॉम वॉटर हेतु आउटलेट की व्यवस्था करें।
2. दीवारों के क्रेक को प्लास्टर छिल कर एवं तकनीकी विशेषज्ञ के मार्गदर्शन में सुधरवाएँ।
3. किचन का फाल्ससिलिंग टूटा हुआ है, उसे ठीक कराए।
4. दीवारों में सीपेज को सुधरवाए।
5. किचन के ग्रेनाईट स्लेब लकड़ी के स्तंभों पर टिका हुआ है, इसे क्रांकीट पिल्लर बनवाकर ठीक करवाए।
6. अपार्टमेंट में सिव्थोरिटी चैनल गेट नहीं दिया गया है, व्यवस्था करवाए।
7. सीढ़ी में प्लास्टर नहीं किया गया है, प्लास्टर करवाए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष