छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–41 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01907**

आवेदक :–श्रीमती पारूल वाधवान, पति–श्री नवीन वाधवान, निवासी–वार्ड नं.–32, मेन रोड, गुरूद्वारा के समीप, गोदरीपारा, चिरमिरी, जिला–कोरिया (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, प्रो.–श्री आकाश अग्रवाल, पता–म. नं.–196, मेट्रो ग्रीन, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉल्म रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
07/08/2023	आवेदिका/शिकायतकर्ता श्रीमती पारूल वाधवान द्वारा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा–31 सहपठित छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35(1) के अधीन प्रारूप–M में अनावेदक मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कांट्रेक्टर प्रा. लि. के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई। आवेदिका का प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है, कि संप्रवर्तक/प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट में विविध सुविधाएँ उपलब्ध करवाने का वचन दिया गया था, जिसे उपलब्ध नहीं करवाया गया है। कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई उसकी गुणवत्ता ठीक नहीं है एवं उक्त सुविधाएँ दिये गये वचन के स्पेसिफिकेशन के अनुरूप नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट से संबंधित सामान्य एवं सामूहिक सुविधाओं की अनुपब्धता/समस्या के अतिरिक्त अपने रहवास ईकाई की समस्या के संबंध में शिकायत की गई है, कि निर्माण कौशल की गुणवत्ता ठीक नहीं है। कई क्रेक आ गये है एवं सीपेज की समस्या है, कि संपूर्ण भवन में जो अभी तक पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा यह भी कथन किया गया कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 03.12.2020 को अथवा उसके पूर्व आधिपत्य उपलब्ध करवा देना था, जो कि अनुबंध कीं कंडिका क 7.1 में भी है। किंतु अनावेदक दिनाँक 08.03.2022 को विक्रय–विलेख निष्पादन उपरांत आधिपत्य उपलब्ध कराया गया, अधिभोग पत्र अभी तक उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः विलंब अवधि के लिये अनावेदक को ब्याज भुगतान का निर्देश दिया जाए। अनावेदक को आवेदिका के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–41 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01907**

आवेदक :–श्रीमती पारूल वाधवान, पति–श्री नवीन वाधवान, निवासी–वार्ड नं.–32, मेन रोड, गुरूद्वारा के समीप, गोदरीपारा, चिरमिरी, जिला–कोरिया (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, प्रो.–श्री आकाश अग्रवाल, पता–म. नं.–196, मेट्रो ग्रीन, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉल्म रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक द्वारा दिनाँक 21.06.2023 को अधिनियम की धारा–35 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण के समक्ष एक अन्य प्रकरण–M-PRO-2022-01847 विचाराधीन है, जिसमें आवेदक श्री मनोज कुमार दास है एवं अनावेदक मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कांट्रेक्टर प्रा.लि. है, जो कि इस प्रकरण के अनावेदक है, उक्त प्रकरण में शिकायत की प्रकृति एवं शिकायत के बिंदु जो कि प्रोजेक्ट के सामान्य एवं सामूहिक सुविधा से संबंधित है, वहीं है, जो कि इस प्रकरण की शिकायत/आवेदन की बिंदु है। उक्त प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर शिकायत के बिंदुओं के निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया था। कमिश्नर प्रतिवेदन पर आवेदक एवं अनावेदक पक्ष को प्राधिकरण द्वारा श्रवण किया गया था। कमिश्नर द्वारा अपने प्रतिवेदन में बताये गये कमियों को अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाकर समस्या समाप्त होना बताया गया, जिस पर आवेदक द्वारा असहमति व्यक्त की गई, जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा पुनः आवेदक के व्यय पर कमिश्नर नियुक्त कर कमिश्नर का निरीक्षण प्रतिवेदन मँगवाया गया है। प्राधिकरण के समक्ष एक अन्य प्रकरण–M-PRO-2022-01843 विचाराधीन है, जिसमें आवेदक श्री अभिषेक भल्ला है एवं अनावेदक मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कांट्रेक्टर प्रा.लि. है, जो कि इस प्रकरण के अनावेदक है। उक्त प्रकरण में शिकायत की प्रकृति एवं शिकायत के बिंदु जो कि प्रोजेक्ट के सामान्य एवं सामूहिक सुविधा से संबंधित है, वहीं है, जो कि इस प्रकरण की शिकायत/आवेदन के बिंदु है। उक्त प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर शिकायत के बिंदुओं के निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया था। कमिश्नर प्रतिवेदन पर आवेदक एवं अनावेदक पक्ष को प्राधिकरण द्वारा श्रवण किया गया था। कमिश्नर द्वारा अपने प्रतिवेदन में बताये गये कमियों को अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाकर समस्या समाप्त होना बताया गया, जिस पर आवेदक द्वारा असहमति व्यक्त की गई, जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा पुनः आवेदक के व्यय पर कमिश्नर नियुक्त कर कमिश्नर का निरीक्षण प्रतिवेदन मँगवाया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–41 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01907**

आवेदक :–श्रीमती पारूल वाधवान, पति–श्री नवीन वाधवान, निवासी–वार्ड नं.–32, मेन रोड, गुरूद्वारा के समीप, गोदरीपारा, चिरमिरी, जिला–कोरिया (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, प्रो.–श्री आकाश अग्रवाल, पता–म. नं.–196, मेट्रो ग्रीन, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉल्म रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण के समक्ष एक अन्य प्रकरण–M-PRO-2022-01844 विचाराधीन है, जिसमें आवेदिका श्रीमती अनिता चतुर्वेदी है एवं अनावेदक मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कांट्रेक्टर प्रा.लि. है, जो कि इस प्रकरण के अनावेदक है। उक्त प्रकरण में शिकायत की प्रकृति एवं शिकायत के बिंदु जो कि प्रोजेक्ट के सामान्य एवं सामूहिक सुविधा से संबंधित है, वहीं है, जो कि इस प्रकरण की शिकायत/आवेदन की बिंदु है, उक्त प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर शिकायत के बिंदुओं के निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया था कमिश्नर प्रतिवेदन पर आवेदक एवं अनावेदक पक्ष को प्राधिकरण द्वारा श्रवण किया गया था। कमिश्नर द्वारा अपने प्रतिवेदन में बताये गये कमियों को अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाकर समस्या समाप्त होना बताया गया, जिस पर आवेदक द्वारा असहमति व्यक्त की गई, जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा पुनः आवेदक के व्यय पर कमिश्नर नियुक्त कर कमिश्नर का निरीक्षण प्रतिवेदन मॅगवाया गया है। चूँकि इस प्रकरण एवं ऊपर उल्लेखित अन्य तीन प्रकरण M-PRO-2022-01843, M-PRO-2022-01844, M-PRO-2022-01847 के शिकायत/आवेदन के बिंदु सामूहिक सामान्य क्षेत्र के लिये समान है, जिसकी सुनवाई तिथि भी आज ही है। अस्तु इस आवेदन पत्र में सामान्य/सामूहिक क्षेत्र से संबंधित शिकायत के बिंदु/विषय–वस्तु का निराकरण ऊपरी लिखित प्रकरणों के साथ संलग्न कर किया जाएगा। इस प्रकरण में सामूहिक/सामान्य सुविधाओं से भिन्न रहवास की निजी समस्याओं का निराकरण किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट से संबंधित सामान्य एवं सामूहिक सुविधाओं की अनुपब्धता/समस्या के अतिरिक्त अपने रहवास ईकाई की समस्या के संबंध में शिकायत की गई है, कि निर्माण कौशल की गुणवत्ता ठीक नहीं है। कई क्रेक आ गये है एवं सीपेज की समस्या है, कि संपूर्ण भवन में जो अभी तक पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा यह भी कथन किया गया कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 03.12.2020 को अथवा उसके पूर्व आधिपत्य उपलब्ध	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–41 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01907**

आवेदक :–श्रीमती पारूल वाधवान, पति–श्री नवीन वाधवान, निवासी–वार्ड नं.–32, मेन रोड, गुरूद्वारा के समीप, गोदरीपारा, चिरमिरी, जिला–कोरिया (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, प्रो.–श्री आकाश अग्रवाल, पता–म. नं.–196, मेट्रो ग्रीन, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉल्म रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	करवा देना था, जो कि अनुबंध कीं कंडिका क्रमांक–7.1 में भी है। किंतु अनावेदक दिनाँक 08.03.2022 को विक्रय–विलेख निष्पादन उपरांत आधिपत्य उपलब्ध कराया गया, अधिभोग पत्र अभी तक उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः विलंब अवधि के लिये अनावेदक को ब्याज भुगतान का निदेश दिया जाए। प्रकरण में संलग्न दस्तावेज का अवलोकन किया गया। दिनाँक 06.10.2020 को विक्रय अनुबंध को पंजीकृत करवाया गया तथा दिनाँक 16.03.2022 को विक्रय–विलेख का पंजीयन करवाया गया। विक्रय विलेख की कंडिका–04 (2) में उल्लेखित है, ''IT IS AGREED BETWEEN the SELLER and purchaser that the property hereby isconveyed is subject to liability of vendee and his/her/their/its heirs, executors, administrations, successors-in-interest and assigns fulfilling and discharging the following obligations namely, that the purchaser shall. 2. Has/Have satisfied himself/herself/themselves of the titles of the property of the SELLER and the purchaser shall not hereafter raise any questions, claims or demands in respect of any material such as electrical fittings, sanitary fittings, tiles, doors etc. or claim any compensation or damages on account thereof.'' विक्रय–विलेख के अंतिम पैरा में यह उल्लेखित है कि ''All the due rates, taxes, property taxes and outgoing cost, chares and other expenses related to property therein have been fully paid in future by the purchaser.'' अनुबंध दिनाँक 29.09.2020 के पश्चात् विक्रय विलेख का निष्पादन दिनाँक 08.03.2022 को किया गया है, जिसमें संपूर्ण देय राशि प्राप्त होना/देना आवेदक एवं अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, अतः आवेदक विबंध के सिद्वांत से आबद्ध है और विलंब के लिये ब्याज राशि की माँग करना उचित प्रतीत नहीं होता है। विक्रय–विलेख निष्पादन के समय राशि भुगतान के दौरान विलंब का प्रश्न नहीं उठाया गया, अतः प्रस्तुत प्रकरण में कथित विलंब हेतु ब्याज राशि की मांग करना, उचित नहीं है। प्राधिकरण इस संबंध में याचित अनुतोष प्रदान करना उचित नहीं समझता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–41 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01907**

आवेदक :–श्रीमती पारूल वाधवान, पति–श्री नवीन वाधवान, निवासी–वार्ड नं.–32, मेन रोड, गुरूद्वारा के समीप, गोदरीपारा, चिरमिरी, जिला–कोरिया (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्टर्स, प्रो.–श्री आकाश अग्रवाल, पता–म. नं.–196, मेट्रो ग्रीन, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पॉल्म रिसोर्ट'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	चूँकि अनुबंध आवेदिका एवं अनावेदिका के मध्य दिनाँक 06.10.2020 को हुआ एवं विक्रय विलेख का निष्पादन दिनाँक 16.03.2022 को हुआ। अतः विक्रय विलेख की कंडिका–04 (2) जो कि आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया के अधीन निर्माण कार्य नहीं करने के संबंध में आवेदिका की शिकायत उचित एवं विचारण योग्य प्रतीत नहीं होती है, किंतु अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन संरचनात्मक त्रुटि, कौशल क्वालिटी के संबंध में अनावेदक का दायित्व निश्चित रूप से ठहरता है। अतः प्राधिकरण विचारण पश्चात् यह आदेश पारित करता है कि आवेदिका के रहवास इकाई में संरचनात्मक त्रुटि के कारण अगर क्रेक की समस्या हो तो अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर ठीक किया जाए। आवेदन के शेष बिंदु जो कि सामूहिक/सामान्य सुविधाओं से संबंधित है, का विचारण प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2022-01843, M-PRO-2022-01844, M-PRO-2022-01847 के साथ किया जाए। आदेश पत्र की प्रति उपर्युक्त प्रकरणों में संलग्न किया जाए। सही/– **(धनंजय देवागंन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	