छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरणक्रमांक–**M-PRO-2018-00145**

–समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री अरूण कुमार बासु, पिता–श्री पी.के. बासु,
पता–ए.आर. टॉवर, खमतराई,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1)श्री सांई बाबा इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा डायरेक्टर–श्री अनंत कुमार हथगेन एवं श्री अलोक कुमार हथगेन,
पता–कसीमपारा, तोरवा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

(2) श्री अब्दुल रफीक खान,
पता–अग्रसेन भवन के पास, जुनी लाईन के पास,
पी.एस. सिटी. कोतवाली,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–ए.आर. टॉवर, खमतराई, बिलासपुर)

आदेश

(दिनाँक–27/03/2019)

आवेदक श्री अरूण कुमार बासु, पिता–श्री पी.के. बासु,पता––ए.आर. टॉवर, खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)द्वाराछत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में "फ्लैट क्रमांक–ए–203" रूपये 29,41,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 27.10.2014 को अनावेदक क्रमांक–2 के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। आवेदक के अनुसार उभय पक्षों के मध्य दिनाँक 23.03.2015 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। उक्त तिथि को प्रश्नाधीन फ्लैट अपूर्ण था। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा निर्मित प्रश्नाधीन फ्लैट की गुणवत्ता स्तरीय नहीं है और अनावेदक द्वारा भवन निर्माण की स्वीकृत शर्तों के अनुरूप कार्य भी नहीं किया है। इसी तरह लिफ्ट व विद्युत प्रदाय व्यवस्था में भी मापदण्डों की उपेक्षा की गई है। आवेदक ने, अनावेदक को स्वीकृत शर्तों के अनुरूप कार्य पूर्ण करने तथा समय पर प्रश्नाधीन फ्लैट पूर्ण न होने के कारण उसे समुचित क्षतिपूर्ति दिलाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा दिनाँक 23.03.2015 को ही प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए इसका आधिपत्य आवेदक को सौंपा जा चुका है और प्रश्नाधीन फ्लैट का फिनिशिंग कार्य पूर्ण होने के बाद से ही लगभग 2 वर्षों से आवेदक इसमें निवासरत है। इसलिए आवेदक किसी क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने अपने जवाब व रिज्वाईन्डर में कथन किया है कि उसे प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदक से रूपये 29,41,000/– के एवज में मात्र रूपये 2,80,000/– ही प्राप्त हुए हैं और उसे आवेदक से रूपये 26,61,000/– अब भी प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार आवेदक दिनाँक 23.03.2015 से ही अपने परिवार के साथ प्रश्नाधीन फ्लैट में निवासरत है। अनावेदक क्रमांक–2 ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा निर्धारित मानकों के अनुरूप प्रश्नाधीन फ्लैट का संपूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। किंतु आवेदक द्वारा शेष राशि के भुगतान से बचने के लिए गलत तथ्यों के साथ उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदक से शेष राशि रूपये 26,61,000/– का भुगतान दिलाते हुए प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य प्राप्त हुए कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम 12 तहत् कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए जाने के कारण उक्त प्रोजेक्ट ''ऑनगोईंग प्रोजेक्ट'' की श्रेणी में आता है। इसलिए अधिनियम की धारा 3 के परन्तुक में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य होने के बावजूद प्रमोटर द्वारा इसके रजिस्ट्रेशन हेतु नियत समय तक आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु नोटिस जारी करने तथा सक्षम प्राधिकारी को इसके बंधक फ्लैट मुक्त न करने के संबंध में रजिस्ट्रार, रेरा को दिनाँक 10.10.2018 को निर्देशित किया गया। इसके पश्चात्वर्ती सुनवाई तिथियों में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग होने की स्वीकारोक्ति के साथ इसके रजिस्ट्रेशन हेतु रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किए जाने का सतत् रूप से कथन किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है ?

2. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदकगण को आवेदक से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है?

3. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ अब तक पूर्ण नहीं की गई है ?

4. क्या आवेदक, अनावेदकगण से किसी क्षतिपूर्ति का हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999के नियम 12 के तहत् कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया गया है। अर्थात् उक्त प्रोजेक्ट चालू प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 के परन्तुक में वर्णित प्रावधानों के अनुसार "ऑनगोईंग प्रोजेक्ट" भी रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "ऑनगोईंग" होने के कारण यह भी रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है।

7. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (2) में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रजिस्ट्रेशन अपेक्षित न होने की तीन दशाएँ वर्णित है :–

(i) जब विकसित किए जाने वाला प्रस्तावित भू–क्षेत्र पाँच सौ वर्गमीटर या अपार्टमेंट की संख्या आठ से कम हो।

(ii) जब प्रमोटर को दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त हो गया हो।

(iii) जब प्रोजेक्ट में प्रयोजन, विक्रय या विज्ञापन का न होकर मरम्मत या पुनर्विकास का हो।

स्पष्ट है कि उक्त तीन दशाओं के अतिरिक्त अन्य सभी दशाओं में प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन अनिवार्य हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में धारा 3 (2) में ऊपर वर्णित कोई भी दशा लागू नहीं होती है। अतः यह रेरा की परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

8. प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु अविलंब आवेदन प्रस्तुत करने के निर्देश दिए गए थे। साथ ही अनावेदक क्रमांक–2 को इस संबंध में नोटिस भी जारी किया गया था। उक्त नोटिस जारी होने के पश्चात्वर्ती सुनवाई तिथियों में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग होने की स्वीकारोक्ति के साथ, इसके रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु अविलंब आवेदन प्रस्तुत करने का कथन किया गया था, किन्तु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु अब तक आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में विचारण हेतु प्रकरण में संलग्न ब्रोशर में अंकित विवरणों का अवलोकन करना आवश्यक है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में अनावेदक क्रमांक–1 व अनावेदक क्रमांक–2, दोनों का स्पष्ट विवरण अंकित है। ऐसी दशा में यदि दोनों अनावेदकों के मध्य आवेदक से प्राप्त राशि विभाजन के संबंध में कोई आपसी विवाद है, तो इस हेतु आवेदक किसी भी रूप में उत्तरदायी नहीं है। प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदक से प्राप्त राशि के संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 का लिखित कथन है कि उक्त फ्लैट हेतु रूपये 29,41,000/– एवज में उसे आवेदक से अब तक केवल रूपये 2,80,000/– मात्र ही प्राप्त हुए हैं और उसे आवेदक से रूपये 26,61,000/– अब भी प्राप्त होना शेष है। जबकि आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण को अब तक कुल रूपये 30,50,000/– का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक द्वारा, अनावेदकगण को कुल कितनी राशि का भुगतान किया गया है ? इसके निर्धारण हेतु रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों की छायाप्रति महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 23.03.2015 के प्रथम पृष्ठ में यह उल्लेख है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को चेक क्रमांक–513955, दिनाँक 02.11.2014 के माध्यम से रूपये 2,80,000/– का भुगतान किया गया है। साथ ही इसमें यह भी स्पष्ट रूप से अंकित है कि ''अनावेदक क्रमांक–2 आवेदक से शेष बचत राशि रूपये 9,50,000/– नगद प्राप्त कर चुका है और प्रश्नाधीन संपत्ति के लिए क्रेता से कुछ भी राशि पाना बाकी नहीं है।'' उभय पक्षों द्वारा निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में वर्णित उक्त तथ्यों से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदक क्रमांक–2 को आवेदक से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त हो चुका है और अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदक से प्राप्त राशि के संबंध में मिथ्या कथन किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों व उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से यह भी प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदकगण को रूपये 29,41,000/– के एवज में अब तक कुल रूपये 30,50,000/– का भुगतान किया जा चुका है। अर्थात् प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदकगण को आवेदक से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त हो चुका है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को अब तक पूर्ण नहीं किया गया है। इसके प्रमाण–स्वरूप आवेदक द्वारा स्ट्रक्चरल इंजीनियर श्री अमन अग्रवाल द्वारा हस्ताक्षरित रिपोर्ट दिनाँक 24.11.2018 की प्रति भी प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने उक्त रिपोर्ट के खण्डन स्वरूप कोई ऐसा प्रमाण भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, जिसके आधार पर यह अवधारणा की जा सके कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाएँ अनावेदकगण द्वारा विकसित की जा चुकी है। अतः प्रस्तुत प्रकरण में प्राप्त तथ्यों के आधार पर प्रथम दृष्टया यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ अब तक पूर्ण नहीं की गई है।

11 **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–4** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर अपने परिवार सहित इसमें निवासरत है। चूँकि प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का पूर्व में आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है। अतः वह अनावेदकगण से किसी क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है।

12. अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक क्रमांक–2, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु संपूर्ण दस्तावेजों सहित विधिवत् आवेदन एक सप्ताह के भीतर प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।यदि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्राधिकरण के इस आदेश की अवहेलना की जाती है, तो उस पर अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान आकर्षित होंगे।
2. अनावेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदक से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त हो चुका है। अतः वे, आवेदक से कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त करने के हकदार नहीं है।
3. आवेदक भी, प्रश्नाधीन फ्लैट का पूर्व से ही आधिपत्य प्राप्त हो जाने के कारण, अनावेदकगण से किसी क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है।
4. अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को तीन माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
5. सक्षम प्राधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी (रा.), बिलासपुर को यह आदेशित किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ विकसित करने के पश्चात् ही उन्हें नियमानुसार "कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र" जारी करें और इसके पश्चात् ही बंधक फ्लैटों को नियमानुसार बंधक मुक्त करे।

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर