छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00045**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री शिशिर रायजादा, पिता–श्री एस. के. रायजादा,
पता–फ्लैट नं.–बी–304, एवेन्यू–144, न्यू राजेन्द्र नगर,
मेडिशाईन हॉस्पिटल के सामने, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स रजत बिल्डटेक प्राइवेट लिमि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री मृणाल गोलछा,
पता–सी–1/74, सेक्टर–07,
मेन रोड आर.डी.ए. कॉम्पलेक्स के पास,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–एवेन्यू–144, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA290818000734

आदेश
(दिनाँक– 16/01/2019)

आवेदक श्री शिशिर रायजादा, पिता–श्री एस. के. रायजादा, पता–फ्लैट नं.–बी–304, एवेन्यू–144, न्यू राजेन्द्र नगर, मेडिशाईन हॉस्पिटल के सामने, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–बी–304 क्रय करने हेतु दिनाँक 20.11.2012 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा के अनुसार राशि का भुगतान किया गया था। आवेदक ने अपने शिकायत आवेदन में प्रमुख रूप से यह उल्लेखित किया गया है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर में वर्णित सभी सुविधाएँ यथा–त्रिस्तरीय सुरक्षा व्यवस्था, पक्का सीमेंट क्लब हाऊस, कार्ड रूम, चेस रूम, बेंकवेट फर्नीचर, वाई–फाई जोन, पार्टी लॉन, रेन वाटर हार्वेस्टिंग एवं मास्टर बेडरूम के बाथरूम में शॉवर केबिन इत्यादि अनेक सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। अनावेदक द्वारा उसे फ्लैट का आधिपत्य सौंपने के 3 वर्ष के भीतर ही फ्लैट के दीवारों पर क्रेक्स एवं सीपेज की समस्या उत्पन्न हो गई है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने ओपन पार्किंग हेतु नियत स्थान पर बिना ले–आउट

स्वीकृति के क्लब हाऊस का निर्माण कर दिया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दक्षिण दिशा में लगभग 20 फीट बाउंड्रीवाल का निर्माण न करते हुए इसे खुले छोड़े जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अपने आवेदन में ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाओं को समयसीमा के भीतर पूर्ण करने, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र, भवन पूर्णता प्रमाण–पत्र आदि सहित विभिन्न प्रमाण–पत्र उपलब्ध कराने, ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं की पूर्ति अब तक न किये जाने हेतु रूपये 10,00,000/– का जुर्माना लगाने तथा विधिक व अन्य व्ययों की प्रतिपूर्ति हेतु रूपये 25,000/– दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया 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 बाबत् 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 उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक–बी का कार्य वर्ष 2013 में ही अर्थात रेरा लागू होने के 4 वर्ष पूर्व ही पूर्ण हो चुका था तथा अन्य ब्लॉक का कार्य भी रेरा लागू होने के काफी समय पूर्व पूर्ण हो चुका था। अनावेदक के अनुसार आवेदक दिनाँक 27.03.2014 से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर फ्लैट सहित प्रोजेक्ट की सभी कॉमन सुविधाओं का उपयोग एवं उपभोग करता चला आ रहा है। अनावेदक के अनुसार दिनाँक 01.05.2017 के पहले के किसी भी कृत्य या लोप के लिए रेरा के अंतर्गत कार्यवाही नहीं की जा सकती है। यदि आवेदक दिनाँक 27.03.2014 को विक्रय पत्र के निष्पादन एवं उक्त फ्लैट के आधिपत्य पश्चात् उपरोक्त प्रस्तुत शिकायत से व्यथीत था, तो उसे तत्समय लागू विधि अनुसार या तो 2 वर्ष के भीतर उपभोक्ता फोरम के समक्ष कार्यवाही करनी थी अथवा 3 वर्ष के भीतर व्यवहारवाद संस्थित करना चाहिए था। उक्त विक्रय विलेख के निष्पादन व प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर फ्लैट व इसकी सुविधाओं का 5 वर्ष से अधिक अवधि तक उपयोग एवं उपभोग कर लेने के पश्चात् प्रस्तुत शिकायत अब भी बाधित है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु उसके द्वारा दिसम्बर, 2016 में ही आवेदन किया जा चुका है, इसलिए प्रस्तुत शिकायत रेरा की परिधि में नहीं आती है। अनावेदक ने रेरा अंतर्गत बने नियमों में वर्णित नियम 2 (g) के प्रावधानों का उल्लेख करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित शिकायत पर विचार न करने का अनुरोध भी प्रारंभिक आपत्ति में किया है। अनावेदक का यह विशिष्ट रूप से कथन है कि अनुबंध के समय आवेदक से मात्र 2 वर्ष की अवधि हेतु ही मेंटनेन्स राशि प्राप्त की गई थी, किन्तु उक्त 2 वर्ष की अवधि पूर्ण हो जाने के उपरांत समस्त मेंटनेन्स कार्य रहवासियों की समिति को सौंपे जाने तक,

अनावेदक द्वारा ही संपादित किया जाता रहा है। जिसमें आवेदक के विरूद्ध मेंटनेन्स राशि रूपये 39,931/— अभी भी बकाया है और इस बकाया भुगतान से बचने के लिए ही आवेदक द्वारा उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है।

4. अनावेदक ने प्रस्तुत जवाब में ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के संबंध में कथन किया है कि "ब्रोशर केवल वितरण व चित्रण के लिए आशयित है, न तो यह विधिक दस्तावेज है और न ही बंधनकारी है। इसलिए ब्रोशर में दर्शित चित्रण के अनुसार निर्माण हेतु अनावेदक बाध्य नहीं है तथा इसमें परिवर्तन का संपूर्ण विवेकाधिकार अनावेदक को प्राप्त है।" अनावेदक का कथन है कि उक्त ब्रोशर वर्ष 2013 में जारी किया गया था। इसलिए उक्त ब्रोशर के संबंध में रेरा के प्रावधान लागू ही नहीं होते हैं। अनावेदक ने इस संबंध में मध्यप्रदेश भू—संपदा विनियामक एवं विकास प्राधिकरण द्वारा "आनंद कुमार नामा विरूद्ध सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, में आदेश दिनाँक 22.01.2018 में प्रतिपादित सिद्धांत का उल्लेख किया है। अनावेदक ने प्रस्तुत जवाब में त्रिस्तरीय सुरक्षा व्यवस्था एवं क्लब हाऊस आदि सुविधाएँ पूर्व से ही उपलब्ध करा दिये जाने का कथन करते हुए आवेदक की शिकायत का खंडन कर, इसे निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है।

5. प्रकरण में सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान वस्तुस्थिति के संबंध में जानकारी प्राप्त करने के उद्देश्य से उभय पक्षों की सहमति पर स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट प्राप्त की गई। जिस पर उभय पक्षों द्वारा कुछ बिन्दुओं पर पुनः रिपोर्ट आहूत करने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया। न्यायहित में उभय पक्षों की मांग के आधार पर वांछित बिन्दुओं पर पुनः रिपोर्ट प्राप्त की गई।

6. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने—अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा सुनवाई के दौरान समय—समय पर प्रस्तुत विभिन्न दस्तावेजों व आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :—

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य है ? क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत रेरा में सुनवाई योग्य है ?
2. क्या ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान करने हेतु प्रमोटर/अनावेदक बाध्य है ? और क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हैं ?
3. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट में परिलक्षित क्रेक्स एवं सीपेज की मरम्मत हेतु अनावेदक उत्तरदायी है ?
4. क्या आवेदक, बकाया मेंटनेन्स राशि के भुगतान हेतु उत्तरदायी हैं ?
5. क्या आवेदक, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति का हकदार हैं ?

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में रेरा अधिनियम के प्रावधानों को प्राधिकरण द्वारा भूतलक्षी प्रभाव से लागू न किये जा सकने का तर्क किया है। इस संबंध में अधिनियम की धारा 3 अत्यंत महत्वपूर्ण है। इसमें रेरा में रजिस्ट्रेशन किए बिना रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में भूखण्ड या अपार्टमेंट की बुकिंग, विक्रय व विज्ञापन आदि न करने संबंधी प्रावधान हैं। इसके परन्तुक में भी ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु स्पष्ट प्रावधान वर्णित हैं। अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ऐसे सभी प्रोजेक्ट्स ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में सम्मिलित हैं, जिन्हें दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र आज दिनाँक तक जारी नहीं किया गया है। अर्थात् अधिनियम प्रारंभ की तिथि पर और वर्तमान में भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में सम्मिलित है। इसी तरह अनावेदक द्वारा ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के संबंध में आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि ब्रोशर/विज्ञापन में वर्णित समस्त सुविधाएँ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अभी तक पूरी नहीं हुई हैं, चाहे उसके जो भी कारण हों। ऐसी स्थिति में जब तक ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ पूर्ण रूप से उपलब्ध नहीं कराई जाती हैं और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया जाता है, तब तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं माना जा सकता है। इसलिए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण न होकर इसके ऑनगोईंग प्रोजेक्ट होने के कारण इस पर अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर अधिनियम के प्रावधानों को भूतलक्षी प्रभाव से लागू करने संबंधी अनावेदक का तर्क विधिसम्मत् नहीं है। निष्कर्षतः अधिनियम की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में आता है।

8. 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 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 आता है।

9. अनावेदक ने छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनाँक 26.04.2017 को अधिसूचित भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 2 (g) में वर्णित प्रावधान का उल्लेख करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होने का तर्क प्रस्तुत किया है। अनावेदक द्वारा जिन नियमों के संदर्भ में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होने का तर्क प्रस्तुत किया जा रहा है, उन नियमों को, अधिनियम में वर्णित प्रावधानों की मंशा के विपरीत होने के कारण, छत्तीसगढ़ शासन द्वारा अपनी अधिसूचना दिनाँक 09.11.2017 के माध्यम से विलोपित किया जा चुका है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क स्वीकार योग्य नहीं है और वर्तमान प्रभावशील नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में आता है।

10. अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्तियों के संबंध में की गई उपरोक्त विवेचना से यह भी प्रश्न उत्पन्न होता है कि कोई प्रोजेक्ट अधिनियम प्रारंभ होने की तिथि पर पूर्ण था या ऑनगोईंग था, इसके निर्णय का आधार क्या होना चाहिए ? यह तो स्पष्ट है कि आवेदक या अनावेदक के कथन मात्र से किसी प्रोजेक्ट को पूर्ण या अपूर्ण नहीं माना जा सकता। अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार निश्चित तौर पर ऐसे प्रोजेक्ट्स जिन्हें 01 मई, 2017 के पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया गया हो, केवल उन्हें ही पूर्ण माना जा सकता है। शेष प्रोजेक्ट्स ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आएँगे। ऐसे स्थिति में निश्चित तौर पर किसी प्रोजेक्ट के पूर्णता का आधार सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र ही है। यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया गया है, जिसे अनावेदक ने भी स्वीकार किया है। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट, ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में सम्मिलित होने के कारण रेरा के परिधि में आने से सुनवाई योग्य है। अनावेदक का यह कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है कि यदि आवेदक व्यथित था, तो उसे 2 वर्ष के भीतर उपभोक्ता फोरम के समक्ष या 3 वर्ष के भीतर सिविल न्यायालय के समक्ष वाद संस्थित करना था। चूँकि आवेदक द्वारा ऐसा नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत शिकायत अवधि बाधित है। रेरा के गठन एक उद्देश्य यह भी है कि रियल एस्टेट सेक्टर के उपभोक्ताओं के हितों की सुरक्षा सुनिश्चित की जा सके। अतः आवेदक द्वारा उपभोक्ता फोरम या सिविल न्यायालय के समक्ष इस संबंध में कोई वाद प्रस्तुत नहीं किया गया था, केवल इस आधार पर आवेदक की शिकायत को अस्वीकार नहीं किया जा सकता। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि प्रस्तुत शिकायत रेरा में सुनवाई योग्य होने से, अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है।

11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक– 2** – ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराने के संबंध में अनावेदक का विशिष्ट रूप से यह कथन है कि "ब्रोशर केवल वितरण व चित्रण के

लिए आशयित है। न तो यह विधिक दस्तावेज है और न ही बंधनकारी है। इसलिए ब्रोशर में दर्शित चित्रण के अनुसार निर्माण हेतु अनावेदक बाध्य नहीं है तथा इसमें परिवर्तन का संपूर्ण विवेकाधिकार अनावेदक को प्राप्त है।'' अनावेदक का कथन है कि उक्त ब्रोशर वर्ष 2013 में जारी किया गया था। इसलिए उक्त ब्रोशर के संबंध में रेरा के प्रावधान लागू ही नहीं होते हैं। अनावेदक ने इस संबंध में मध्यप्रदेश भू–संपदा विनियामक एवं विकास प्राधिकरण द्वारा ''आनंद कुमार नामा विरूद्ध सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, में आदेश दिनाँक 22.01.2018 में प्रतिपादित सिद्धांत का उल्लेख किया है। ब्रोशर के संबंध में अनावेदक का यह तर्क विधिसम्मत् नहीं है कि ब्रोशर केवल वितरण एवं चित्रण का दस्तावेज होने के कारण बंधनकारी नहीं है। प्रमोटर यदि ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स के माध्यम से प्लॉट/अपार्टमेंट/भवन आदि के विक्रय का ऑफर करते हैं, तो निश्चित तौर पर क्रेता उक्त संपत्ति क्रय हेतु उसमें वर्णित सुविधाओं से आकर्षित होकर निर्णय लेता है। संभवतः केवल इन सुविधाओं के आधार पर ही क्रेता संपत्ति क्रय हेतु कुछ अतिरिक्त राशि का भार वहन करते हुए भी प्रोजेक्ट में निवेश करता है। ऐसे में यदि प्रमोटर, ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान नहीं करता है, तो निश्चित तौर पर यह संबंधित क्रेताओं के साथ छल है। यदि ब्रोशर में मकान के अतिरिक्त ऐसी अन्य सुविधाएँ वर्णित न हो, तो संभवतः क्रेता की रूचि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अलावा किसी अन्य प्रोजेक्ट में होती या वह इस हेतु अतिरिक्त राशि का निवेश नहीं करता। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2 (ढ) में यथा परिभाषित ''सामान्य क्षेत्र'', जो व्यक्तियों को आमंत्रित करने के लिए जारी ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स/विज्ञापन में वर्णित हो, इसे पूरा करने के लिए प्रमोटर बाध्य है। अनावेदक ने ब्रोशर के संबंध में मध्यप्रदेश रेरा द्वारा ''आनंद कुमार नामा विरूद्ध सार्थक बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स'' में पारित आदेश का उल्लेख करते हुए ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण करने की बाध्यता के संबंध में राहत प्राप्त करने का प्रयास किया है। उल्लेखनीय है कि ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को प्रमोटर्स द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्ण किये जाने के संबंध में ही माननीय उच्च न्यायालय छत्तीसगढ़, बिलासपुर द्वारा **WPC No. 2374 of 2018 ''एम. आहूजा (आई.) (पी.) लिमिटेड विरूद्ध शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा.लि.''** में दिनाँक 27.08.2018 को अत्यंत महत्वपूर्ण आदेश पारित किया गया है। इसमें प्रतिपादित न्याय दृष्टांत के अनुसार ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण करने के लिए प्रमोटर बाध्य है। छत्तीसगढ़ के संदर्भ में मध्यप्रदेश रेरा की तुलना में माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ द्वारा पारित निर्णय अधिक प्रासंगिक व बंधनकारी है। अतः प्रमोटर का यह कथन कि ''ब्रोशर बंधनकारी नहीं है'', अनुचित एवं अतार्किक है और ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान करने हेतु वह पूर्ण रूप से बाध्य है।

12. आवेदक का कथन है कि ब्रोशर के पृष्ठ क्रमांक–12 में अनावेदक द्वारा पक्का सीमेंटेड क्लब हाऊस बनाकर दिए जाने का कथन किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा ओपन

पार्किंग हेतु नियत स्थान पर बिना ले–आउट स्वीकृत कराए अस्थायी संरचना के रूप में अवैध निर्माण किया गया है। इसमें कार्ड रूम, चेस रूम, पार्टी लॉन, बैंक्वेट फर्नीचर इत्यादि सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है। इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा स्टील्ट फ्लोर (पार्किंग, गार्डरूम, स्टोर रूम, मेंटनेन्स रूम आदि) एवं क्लब हाऊस आदि सहित कुल 18274.35 वर्गमीटर क्षेत्रफल का नियमितीकरण छत्तीसगढ़ अनाधिकृत विकास का नियमितीकरण अधिनियम, 2002 (संशोधन) 2016 की धारा 6 के तहत् कराया जा चुका है। प्रमाण स्वरूप अनावेदक द्वारा संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनाँक 29.06.2018 को जारी नियमितीकरण प्रमाण–पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। चूँकि अनावेदक द्वारा शासन के नियमितीकरण संबंधी नियमों के अधीन क्लब हाऊस का नियमितीकरण कराया जा चुका है। अतः इसके बिना स्वीकृति निर्माण किये जाने का प्रश्न स्वतः समाप्त हो जाता है और इसमें प्राधिकरण के पृथक किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। त्रिस्तरीय सुरक्षा के संबंध में आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा यह सुविधा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराई गई है। सुरक्षा के प्रथम स्तर पर बूम बैरियर व सिक्योरिटी गार्ड, द्वितीय स्तर पर सी.सी.टी.वी. कैमरा एवं तृतीय स्तर पर वीडियों डोर फोन की सुविधा उपलब्ध कराई गई है। रेन वाटर हार्वेस्टिंग के संबंध में अनावेदक ने स्वीकार किया है कि ब्लॉक क्रमांक–सी में तकनीकी कारणों से रेन वाटर हार्वेस्टिंग का कार्य पूर्ण नहीं हुआ था, जिसे अब अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जा रहा है। आर्किटेक्ट की प्रथम रिपोर्ट में भी इसकी क्रियाशीलता को सत्यापित किये जाने की आवश्यकता होने का उल्लेख है। अतः अनावेदक को ब्लॉक–सी में प्रगतिरत रेन वाटर हार्वेस्टिंग के साथ–साथ परिसर में उपलब्ध इससे संबंधित संपूर्ण संरचनाओं को क्रियाशील किया जाना चाहिए। वाई–फाई सुविधा के संबंध में आर्किटेक्ट ने रिपोर्ट में उल्लेखित किया है कि रहवासियों के बताये अनुसार क्लब हाऊस में अनावेदक द्वारा यह सुविधा उपलब्ध कराई गई है। लाईब्रेरी के संबंध में आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लाईब्रेरी का निर्माण अवश्य किया गया है, किन्तु यहाँ किताबें उपलब्ध नहीं हैं। अनावेदक को निश्चित रूप से लाईब्रेरी में किताबें उपलब्ध करानी चाहिए, क्योंकि किताबों के बिना लाईब्रेरी का औचित्य ही अपूर्ण है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट की बाह्य दीवारों पर रंग–रोगन पूर्व में कराया गया था। इस पर पुनः रंग–रोगन कराने संबंधी आवेदक की मांग उचित प्रतीत नहीं होती है। भवन की बाह्य दीवारों पर पुनः रंग–रोगन संबंधी कार्य आवेदक को रहवासी सोसायटी के माध्यम से सुनिश्चित करना चाहिए। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक द्वारा नगर निगम, रायपुर से नल कनेक्शन की सुविधा दिलाने का वायदा किया था। आर्किटेक्ट की द्वितीय जाँच रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निवासरत परिवारों हेतु पर्याप्त जल–आपूर्ति की व्यवस्था है। तथापि यदि आवेदक नगर निगम, रायपुर से नल

कनेक्शन चाहता है, तो उसे व्यक्तिगत रूप से या रहवासी सोसायटी के माध्यम से इस हेतु नगर निगम, रायपुर के समक्ष समुचित रीति से आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आंतरिक ड्रेनेज का निर्माण न करने संबंधी कोई तथ्य प्राप्त नहीं हुए हैं। बाह्य ड्रेनेज (जिसका निर्माण नगर निगम, रायपुर द्वारा किया गया है) के कारण निकासी संबंधी समस्या है, जिसके लिए अनावेदक एवं रहवासी सोसायटी को नगर निगम, रायपुर से संपर्क कर संयुक्त रूप से इसके समाधान का प्रयास करना चाहिए। प्रकरण में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दक्षिण दिशा में बाउंड्रीवाल को लगभग 20 फुट छोड़ दिया है, जो परिसर की सुरक्षा के लिए खतरा है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से अनावेदक की 11,000 वर्गफीट की एक अन्य भूमि है, जिस तक पहुँचने का एकमात्र मार्ग वर्तमान प्रोजेक्ट से होकर जाता है। एकमात्र मार्ग होने के कारण इसे बंद कर अनावेदक के अधिकार को प्रभावित नहीं किया जाना चाहिए। अनावेदक का यह भी कथन है कि उक्त स्थान पर लोहे का गेट लगवाया गया है, जो लोहे की जंजीर व मजबूत ताले से सदैव बंद रहता है। आर्किटेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि उक्त स्थल पर बाउंड्रीवाल खुली नहीं है, अपितु वहाँ पर एम.एस. का गेट लगा हुआ है। गेट लगे होने के कारण सुरक्षा संबंधी प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। तथापि प्रश्नााधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले–आऊट में उक्त स्थल पर कोई गेट दर्शित न होने के कारण अनावेदक को उक्त गेट के स्थान पर बाउंड्रीवाल को समुचित रूप से बंद करना चाहिए। क्लब हाऊस के फर्नीचर के संबंध में आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह तथ्य प्राप्त हुआ है कि उक्त फर्नीचर फ्लैट क्रमांक–डी–504 में रखे हैं। आवेदक को रहवासी सोसायटी के माध्यम से इसे समुचित स्थल पर रखवाकर इसका सदुपयोग सुनिश्चित करना चाहिए। इस बिन्दु पर प्राधिकरण के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। क्लब हाऊस की पेन्ट्री हेतु बर्तन उपलब्ध कराने के संबंध में ब्रोशर में कही उल्लेख नहीं मिलता है। अतः इस हेतु अनावेदक को बाध्य किया जाना उचित नहीं है। कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को आवेदन दिया जा चुका है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त प्रमाण–पत्र जारी किए जाने पर अनावेदक द्वारा इसकी छायाप्रति आवेदक एवं रहवासियों की सोसायटी को उपलब्ध कराना चाहिए। आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के मुख्य द्वार में टीक वुड डोर फ्रेम के साथ टीक फिनिश्ड डोर पेनल उपलब्ध कराया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा पार्किंग हेतु एक लाख की अतिरिक्त राशि ली गई है, किन्तु पार्किंग के लिखित आधिपत्य का कोई दस्तावेज उसे नहीं सौंपा गया है। जबकि अनावेदक ने इसका खंडन किया है। प्रकरण के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अपने इस कथन के समर्थन में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा इस संबंध में कोई रसीद भी प्रस्तुत नहीं की गई है। उभय पक्षों के मध्य हुए अनुबंध में भी इसका उल्लेख नहीं है। अतः आवेदक के इस तर्क को स्वीकार करना उचित प्रतीत

नहीं होता है। ब्रोशर में उल्लेखित अन्य सुविधाओं यथा—सोलर हीटिंग यूनिट, एल.पी. जी. गैस बैंक एवं मास्टर बेडरूम के बाथरूम में शॉवर केबिन उपलब्ध न होने की पुष्टि आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से होती है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि इन सुविधाओं के कारण फ्लैट के मूल्य में अप्रत्याशित वृद्धि हो रही थी। अतः इसे जन सामान्य के बजट में लाने के उद्देश्य से इस सुविधाओं को कम करते हुए भवन की कीमत को कम किया गया था। इन सुविधाओं हेतु अनावेदक द्वारा आवेदक से कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं की गई है। किन्तु अनावेदक द्वारा अपने तर्क के संबंध में कोई प्रमाण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में अनावेदक का तर्क स्वीकार योग्य नहीं है और वह ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिए बाध्य है।

13. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक—बी—304 का आधिपत्य उसे सौंपने के 3 वर्ष के भीतर ही फ्लैट की दीवारों पर सीपेज एवं क्रेक्स की समस्या उत्पन्न हो गई थी। किन्तु इसके सुधार के लिए अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 27.03.2014 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपा गया था। अधिनियम की धारा 14 (3) में उल्लेखित है कि "यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से 5 वर्ष के अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा, ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल, 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 वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।" अधिनियम के उक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि क्रेक्स एवं सीपेज की समस्या संज्ञान में आने के 30 दिवस के भीतर इसे ठीक करने का दाायित्व अनावेदक का था। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से भी इस बात की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज एवं क्रेक्स विद्यमान है। अनावेदक का यह तर्क भी समाधानकारक नहीं है कि आवेदक द्वारा किए गए आंतरिक परिवर्तनों के कारण क्रेक्स एवं सीपेज की समस्या उत्पन्न हुई है। क्योंकि निरीक्षण के दौरान आर्किटेक्ट द्वारा ब्लॉक—डी के एक ऐसे फ्लैट क्रमांक—504 का भी निरीक्षण किया गया, जिसका आधिपत्य किसी को नहीं सौंपा गया है और इस फ्लैट के दीवारों में भी क्रेक्स एवं सीपेज की समस्या परिलक्षित हुई है। अतः निश्चित तौर पर अधिनियम की धारा 14 (3) में वर्णित समय—सीमा के भीतर अनावेदक का ध्यान आकृष्ट कराये जाने के कारण, अनावेदक इसकी निशुल्क मरम्मत हेतु उत्तरदायी है।

14. विचारणीय बिन्दु क्रमांक–4 के संबंध में अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के अनुबंध के समय 2 वर्ष की अवधि हेतु ही मेंटनेन्स राशि प्राप्त की गई थी। किन्तु उक्त 2 वर्ष की अवधि के पूर्ण हो जाने के उपरांत रहवासियों की समिति को, मेंटनेन्स कार्य सौंपे जाने तक अनावेदक के द्वारा ही समस्त मेंटनेन्स कार्य संपादित किए गए। इस अवधि के दौरान मेंटनेन्स हेतु आवेदक की ओर रूपये 39,931/– की राशि बकाया है, जिसका भुगतान आवेदक द्वारा अब तक नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा 19 में आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य वर्णित किए गए हैं। जिसके अनुसार आबंटिती को भी अनुरक्षण प्रभारों एवं अन्य प्रभारों का नियमित एवं समुचित संदाय करना आवश्यक है। अतः आवेदक का भी यह कर्तव्य है कि वह मेंटनेन्स हेतु बकाया उक्त राशि का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे।

15. विचारणीय बिन्दु क्रमांक–5 – प्रस्तुत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपा जा चुका है तथा वह वर्ष 2013 से इसमें निवासरत है। अर्थात् प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य में विलंब संबंधी वाद उभय पक्षों के मध्य नहीं है। आवेदक द्वारा ब्रोशर में वर्णित किंचित सुविधाओं को उपलब्ध न कराने एवं क्रेक्स व सीपेज संबंधी समस्या का निराकरण अनावेदक द्वारा न करने के कारण संशोधित राहत के रूप में क्षतिपूर्ति की मांग की गई है। प्रकरण की परिस्थितियों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक ने ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं में से मुख्य रूप से "सोलर हीटिंग यूनिट, एल.पी.जी. गैस बैंक एवं मास्टर बेडरूम के बाथरूम में शॉवर केबिन" आदि सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराया है। जिसके एवज में आवेदक अधिनियम की धारा 12 के तहत् क्षतिपूर्ति का हकदार है। किंतु प्रकरण में यह भी प्रमाणित है कि आवेदक भी मेंटनेंस की बकाया राशि के भुगतान हेतु अनावेदक के प्रति उत्तरदायी है। अतः मेंटनेंस की उक्त बकाया राशि को, ब्रोशर में वर्णित किंचित सुविधाएँ उपलब्ध न कराने के एवज में देय क्षतिपूर्ति के रूप में समायोजित करने हेतु अनावेदक को आदेशित किया जाता है। इसके अतिरिक्त आवेदक, अनावेदक से किसी अन्य क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है।

16. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अधिनियम की धारा 14 (3) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट में परिलक्षित सीपेज एवं क्रेक्स संबंधी कमियों को, बिना किसी अतिरिक्त प्रभार के 30 दिवस की अवधि के भीतर, दूर करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की लाईब्रेरी में कम से कम 500 किताबें दो माह के भीतर उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

3. आवेदक की मेंटनेंस हेतु बकाया राशि को, ब्रोशर में वर्णित किंचित सुविधाएँ उपलब्ध न कराने के एवज में देय क्षतिपूर्ति के रूप में तत्काल समायोजित करने हेतु अनावेदक को आदेशित किया जाता है।

4. अनावेदक को, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थापित रेन–वाटर हार्वेस्टिंग संबंधी समस्त संरचनाओं को दो माह के भीतर समुचित रूप से क्रियाशील करने हेतु आदेशित किया जाता है।

5. अनावेदक, सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त होते ही इसकी एक प्रति आवेदक एवं रहवासी सोसायटी को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

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

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