



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01297

— समक्ष —

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

श्रीमती हेमलता वर्मा, पति—श्री शत्रुहन वर्मा,
निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23,
न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर,
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, पिता—स्व. श्री त्रिलोक सिंह भाटिया,
प्रोपराईटर—भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
- (2) श्रीमती शरणजीत कौर, पिता—श्री बलविन्दर सिंह भाटिया,
कॉलोनाईजर,
निवासी—जी.ई.रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास,
प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड,
कैलाश नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“प्रिन्सेस प्लेटिनम”, बजरंगपुर, नवागांव, जिला—राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—17 / 05 / 2021)

आवेदिका श्रीमती हेमलता वर्मा, पति—श्री शत्रुहन वर्मा, निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “प्रिंस प्लैटिनम” नवागांव, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) में आवासीय भूखण्ड क्रमांक—23 को क्रय करने हेतु दिनांक 06 सितम्बर, 2018 को रूपये 10,00,000/— में पक्का सौदा किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने कुल राशि रूपये 35,50,000/— में भूखण्ड पर मकान निर्माण कर मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र दिनांक 10.07.2016 को प्रदान किया। आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। आवेदिका ने विद्युत

कनेक्शन हेतु अनावेदकगण को रूपये 52,000/- का भुगतान भी किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में प्लॉट नं.-22 को श्री हितेश कुमार साहू को राशि रूपये 5,40,000/- में विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अन्य क्रेताओं श्री जीवन लाल साहू व श्रीमती कामिनी साहू को उपरोक्त कॉलोनी में प्लॉट का विक्रय किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने आवेदिका से विवादित मकान के सौदे हेतु कुल राशि रूपये 35,50,000/- प्राप्त किया है। परन्तु अनावेदकगण ने अन्य क्रेताओं को राशि रूपये 31,50,000/- में मकान निर्माण कर विक्रय किया है। आवेदिका ने विवादित मकान के निर्माण को गुणवत्ताविहीन बताया है। साथ ही मकान निर्माण में उपयोग की गई सामग्री की मात्रा व विवरण भी आज दिनांक तक आवेदिका को प्रदाय नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने कॉलोनी विकास हेतु प्राप्त अनुमति के अनुरूप कॉलोनी का विकास पूर्ण नहीं किया है और 12 मीटर रोड, गार्डन व अन्य बाहरी विकास अपूर्ण है। अनावेदकगण ने छत्तीसगढ़ रेरा में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन भी नहीं कराया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन करने हेतु तथा कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने विद्युत व्यवस्था हेतु ली गई अतिरिक्त राशि रूपये 52,000/- वापस दिलाये जाने व विवादित मकान का मूल्यांकन कराकर अंतर की राशि वापस दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने मकान की मरम्मत कराये जाने अथवा इसके एवज में रूपये 3,00,000/- दिलाये जाने का भी 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान पेशी दिनांक 03.02.2021 व 26.02.2021 को उपस्थित होने के बावजूद भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः अनावेदकगण को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने व पश्चातवर्ती पेशी तिथियों में अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. आवेदिका के आवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति तथा विवादित मकान निर्माण की गुणवत्ता की जांच व निर्माण के मूल्यांकन हेतु प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र कमिश्नर/आर्किटेक्ट नियुक्त कर विवादित प्रोजेक्ट व मकान के संबंध में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई।
4. आवेदिका के आवेदन तथा प्रस्तुत दस्तावेजों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान के निर्माण की गुणवत्ता में कमी की गई है?
2. क्या अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से मकान के निर्माण हेतु लागत से अधिक राशि वसूल की गई है ?
3. क्या अनावेदकगणों द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य विकास हेतु प्राप्त अनुमति के अनुरूप नहीं किया गया है ?
4. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "प्रिंस प्लैटिनम" जिला-राजनांदगांव (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक-23 सह-मकान कुल राशि रूपये 35,50,000/- में क्रय किया है। उभय पक्षों के मध्य उक्त सौदा दिनांक 06.09.2018 को हुआ है तथा दिनांक 10.07.2019 को आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। परन्तु आवेदिका ने विवादित मकान के निर्माण को गुणवत्ताविहीन बताया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार विवादित मकान में कुछ स्थानों पर दरारें हैं तथा किचन की दीवारों में सीपेज की समस्या है। परन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट में मकान निर्माण की गुणवत्ता के संबंध में कोई विपरीत टीप नहीं की गई है। अतः इस संबंध में आवेदिका का आवेदन मान्य किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु अनावेदकगण उपरोक्तानुसार उल्लेखित सीपेज की समस्या व दरारों के मरम्मत कार्य के लिये उत्तरदायी है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका ने अनावेदकगण को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 35,50,000/- भुगतान करने का लेख किया है। साथ ही आवेदिका ने विद्युत कनेक्शन हेतु पृथक से रूपये 52,000/- का भी भुगतान करने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत विवादित भूखण्डों के रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने भूखण्ड रूपये 10,00,000/- का भी भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदिका ने कुल भुगतान की गई राशि रूपये 35,50,000/- में से राशि रूपये 10,00,000/- का भुगतान भूखण्ड के पेटे तथा शेष राशि रूपये 25,50,000/- का भुगतान मकान के पेटे में किया है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित मकान का वर्तमान मूल्यांकन राशि रूपय 17,23,000/- है। अर्थात् आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि तथा कमिश्नर द्वारा किये गये मूल्यांकन में राशि रूपये 8,27,000/- का अंतर है। अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान हेतु निर्माण लागत पर लगभग 5 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. की राशि रूपये 86,150/- का भुगतान किया गया होगा। इस

प्रकार जी.एस.टी. की राशि को सम्मिलित करने पश्चात् लागत राशि रूपये 18,09,150/- होती है। यदि निर्माण लागत में 10 प्रतिशत की दर से मुनाफे की गणना की जाए तो मुनाफा राशि रूपये 1,72,300/- होती है। अर्थात् जी.एस.टी. व 10 प्रतिशत मुनाफे की राशि को सम्मिलित करने पश्चात् कुल लागत मूल्य रूपये 19,81,450/- होता है। जबकि अनावेदकगण ने मकान के पेटे में राशि रूपये 25,50,000/- प्राप्त किये हैं। यदि अनावेदकगण ने भवन अनुज्ञा प्राप्त करने उपरांत मकान का निरीक्षण किया हो, तो भी मकान का अंतिम मूल्य लगभग रूपये 20 लाख होना चाहिये। इस प्रकार अनावेदकगण ने आवेदिका से राशि रूपये (25,50,000 - 20,00,000=) 5,50,000/- अतिरिक्त प्राप्त किये है, जो अनुचित है। अतः आवेदिका अतिरिक्त भुगतान की गई उपरोक्तानुसार राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा विद्युत हेतु 52,000/- की अतिरिक्त राशि वसूल किये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः इस संबंध में आवेदिका द्वारा किया गया अभिकथन मान्य किये जाने योग्य नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के माध्यम से प्राप्त स्थल जांच रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में कुल 23 मकान है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है तथा प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें अपूर्ण हैं – बाउंड्रीवाल, गार्ड रूम तथा मेन रोड। चूँकि अनावेदकगण विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर है; अतः अनावेदकगण कॉलोनी के विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी हैं।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण, आवेदिका के मकान में सुधार कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी हैं। साथ ही अनावेदकगण मकान के पेटे में प्राप्त की गई अतिरिक्त राशि तथा कॉलोनी के शेष विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु भी उत्तरदायी है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदिका किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। इसके अतिरिक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित अपूर्ण प्रोजेक्ट का क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक है तथा विवादित प्रोजेक्ट में अनावेदकगण द्वारा 8 से अधिक इकाईयों का निर्माण किया गया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन नहीं किया गया है। अतः इस संबंध में नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 5,50,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित मकान में दरारों व सीपेज की समस्या हेतु मरम्मत कार्य संपूर्ण गुणवत्तायुक्त रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदकगण, दो माह के भीतर कॉलोनी के शेष विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 4. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा विवादित प्राजेक्ट के प्रमोटर को प्रोजेक्ट का पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन नहीं किये जाने के कारण पृथक से कारण बताओ नोटिस जारी करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष