



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिसा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00005

प्रकरण दर्ज दिनांक—23.03.2018

- 01) श्री सतीश मुदलियार पिता श्री सी.एस.एस. मुदलियार,
- 02) श्रीमती विद्या एस. मुदलियार पति श्री सतीश मुदलियार,
द्वारा – मुख्तयारनामा—खास
सुश्री सुनीता मुदलियार पिता श्री एस.एस. मुदलियार,
निवासी—हाउस नं.—206—बी, नया रूआँबांधा, भिलाई
रिसाली सेक्टर, तह. व जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

- 01) श्री पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि
डायरेक्टरगण—
- 02) श्री शैलेश वर्मा पिता श्री एम.एल. वर्मा,
- 03) श्री संजय बघेल पिता स्व. एन. एल. बघेल,
पता—तृतीय तल, पार्थिवी फेसेफिक, व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स,
आमानाका फ्लावर के पास, जी.ई. रोड, टाटीबंध,
तह. व जिला— रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—पार्थिवी प्रोविन्स, संत रविदास वार्ड, सरोना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 29/06/2018)

आवेदकगण श्री सतीश मुदलियार एवं श्रीमती विद्या एस. मुदलियार की ओर से मुख्तयारनामा—खास सुश्री सुनीता मुदलियार, पिता—एस.एस.मुदलियार निवासी—मकान नं.—206—बी, नया रूआँबांधा, भिलाई रिसाली सेक्टर, तहसील व जिला—दुर्ग द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गयी है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, रायपुर में मकान क्रय करने हेतु अनावेदकगण को 21000/- रूपए ग्रिम भुगतान कर मकान की बुकिंग की गई थी। इस हेतु दोनों पक्षों के मध्य उक्त प्रोजेक्ट के मकान क्रमांक TT-12/B-12 के क्रय के संबंध में दिनांक 17.02.2011 को विक्रय हेतु अनुबंध एवं दिनांक 28.03.2011 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। इनकी शर्तों के अनुसार अनावेदकगण द्वारा अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर प्रोजेक्ट को पूर्ण करते हुए आवेदकगण को आधिपत्य सौंपना था। विक्रय अनुबंध में उल्लेखित शर्तों के अनुसार यदि कोई आपात परिस्थितियाँ हो तो भी 18 माह की अवधि विस्तारित करने पर

Guan

भी दिनांक 15.08.2014 तक भवन का आधिपत्य सौंप दिया जाना था। आवेदकगण के अनुसार आज दिनांक तक उक्त प्रोजेक्ट अपूर्ण है तथा इस संबंध में अनावेदकगण से पूछताछ करने पर कोई संतोषजनक जवाब प्राप्त नहीं होता है। आवेदकगण ने यह भी उल्लेखित किया है कि उक्त मकान का कुल विक्रय मूल्य रूपए 43,59,125/- (अक्षरी राशि-तिरालिस लाख उनसठ हजार एक सौ पच्चीस रूपए मात्र) का भुगतान अनुबंध में वर्णित समय अनुसूची के अनुसार किया जा चुका है, किन्तु उक्त प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य अभी तक अपूर्ण है और पांच वर्षों के विलंब के उपरांत भी अनावेदकगण मकान का आधिपत्य ऑफर करने में असमर्थ हैं। आवेदकगण के अनुसार उक्त मकान के भुगतान हेतु उनके द्वारा एक्सिस बैंक से 27,88,040/- (अक्षरी राशि-सत्ताइस लाख अठ्यासी हजार चालीस रूपये मात्र) का ऋण लिया गया है और वे मकान का आधिपत्य प्राप्त किए बिना इसके भुगतान का भार वहन कर रहे हैं। आवेदकगण का यह भी कथन है कि अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट निर्माण कार्य हेतु नगरपालिका से प्राप्त अनुज्ञा का नवीनीकरण भी नहीं कराया है, इसलिए उनके द्वारा किया जा रहा निर्माण कार्य छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1956 के तहत अवैधानिक है। आवेदकगण के अनुसार मकान का आधिपत्य प्रदान करने तथा विकास अनुज्ञा के नवीनीकरण हेतु उनके द्वारा कई बार अनावेदकगण का ध्यान आकर्षित किया गया, किन्तु उनके द्वारा कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ। आवेदकगण ने दिनांक 23.03.2017 के पत्र, दिनांक 21.05.2017 के ई-मेल एवं दिनांक 15.05.2017 के लीगल नोटिस का उल्लेख करते हुए इसकी प्रतियाँ प्रस्तुत की है। आवेदकगण ने यह भी उल्लेखित किया है कि रेरा अधिनियम के प्रभावशील होने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत न करते हुए अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। इसी तरह उनके द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार कार्य न करते हुए अधिनियम की धारा 14 के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया गया है।

02. उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण ने आधिपत्य में विलंब के कारण अनुबंध के अनुसार रूपए 15,15,000/- (अक्षरी राशि-पन्द्रह लाख पन्द्रह हजार रूपए मात्र) की क्षतिपूर्ति व 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज की मांग राहत के रूप में की है। अपने पक्ष के समर्थन में आवेदकगण द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में विक्रय अनुबंध, रजिस्टर्ड विक्रय विलेख व होम लोन एग्रीमेन्ट सहित ANNEXURE C-1 से C-11 में वर्णित दस्तावेजों की छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की गई है।
03. 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 व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
04. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि सहित उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण ने लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया है। अनावेदकगण का कथन है कि उक्त प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा के

Gwa

क्षेत्राधिकार मे नहीं आता है और इसलिए वे छत्तीसगढ़ रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु उत्तरदायी नहीं हैं। इसके समर्थन में उन्होंने आंध्रप्रदेश, हरियाणा, तमिलनाडू, तेलंगाना, व कर्नाटक रेरा के नियमों की प्रतियां व महारेरा के शिकायत क्रमांक सीसी 006000000000615 में पारित आदेश दिनांक 21.09.2017 की छायाप्रतियाँ भी प्रस्तुत की है। उन्होंने कथन किया है कि अनावेदकगण भूखण्ड विकास का कार्य करते हैं और क्रेताओं के भूखण्ड पर पृथक से अनुबंध कर मकान निर्माण भी करते हैं। आवेदित मकान का कार्य वर्ष 2014 में ही अन्य 100 मकानों के साथ पूर्ण हो चुका है और पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने की कोई व्यवस्था न होने के कारण इनके द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना ही मकान का आधिपत्य क्रेताओं को सौंप दिया जाता है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में स्वीकार किया है कि उनके व आवेदकगण के मध्य मकान क्रमांक-TT-12/B-12 हेतु अन्य चार्जेस सहित कुल 43,59,125/- (अक्षरी राशि-तिरालिस लाख उनसठ हजार एक सौ पच्चीस रूपए मात्र) में विक्रय हेतु अनुबंध निष्पादित हुआ था और इस हेतु उन्होंने 21000/- रूपए अग्रिम राशि प्राप्त कर उक्त मकान की बुकिंग की थी। अनावेदकगण ने विक्रय अनुबंध की कंडिका-16 में प्रोजेक्ट की पूर्णता हेतु उल्लेखित अवधि का जिक्र कर स्वीकार किया है कि मकान निर्माण हेतु 24 माह की समयावधि निर्धारित थी, जो 18 माह की अतिरिक्त अवधि अर्थात् दिनांक 17.08.2014 तक पूर्ण होनी थी। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण प्राधिकरण के समक्ष मकान/प्रोजेक्ट के पूर्ण न होने की गलत जानकारी प्रस्तुत कर रहे हैं, जबकि मकान समय पर पूर्ण व आधिपत्य योग्य था और इसकी जानकारी भी आवेदकगण को पत्र दिनांक 26.08.2014 के माध्यम से प्रेषित की गई थी। आवेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध में वर्णित समय अनुसूची के अनुसार नियत समय पर भुगतान नहीं किया गया और अब भी उनसे रूपए 3,74,808/- (अक्षरी राशि-तीन लाख चौहत्तर हजार आठ सौ आठ रूपए मात्र) की राशि प्राप्त करना शेष है। अनावेदकगण ने उनके व आवेदकगण के मध्य ई-मेल के माध्यम से हुई सूचनाओं के आदान-प्रदान का भी विवरण प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण द्वारा उक्त मकान हेतु राशि की व्यवस्था करने में की गई लापरवाही के कारण इसके निर्माण में उन्हें असुविधाओं का सामना करना पड़ा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगणों की समस्या के प्रति सहयोगात्मक रवैया अपनाते हुए भुगतान हेतु कोई अवांछित दबाव नहीं बनाया गया है और न ही विक्रय अनुबंध के पैरा 20 में वर्णित शर्त के अनुसार विलंब भुगतान के लिए ब्याज की मांग की है। अनावेदकगण ने दिनांक 26.08.2014 के पत्र की ओर ध्यान आकर्षित किया है, इसमें उनके द्वारा उक्त मकान के आधिपत्य हेतु तैयार होने तथा शीघ्र इसका आधिपत्य लेने हेतु आवेदकगण को लिखा गया है। अनावेदकगण ने इस संबंध में विक्रय अनुबंध के पैरा 16 व पैरा 19 का भी उल्लेख प्रस्तुत जवाब में किया है। अनावेदकगण का कथन है कि उक्त मकान का आधिपत्य देने में विलंब होना प्रस्तुत शिकायत का मूल बिन्दु है, जो वर्ष 2014 में ही आवेदकगण को ऑफर किया जा चुका है। इसलिए प्रस्तुत शिकायत सारहीन व निराधार है। अनावेदकगण ने उक्त प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन के संबंध में लेख किया है कि प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक

Gurur

31 मई, 2018 तक की समयावधि प्रदान की गई है, जो अभी वैध है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत समाप्त करने का अनुरोध किया है।

05. आवेदकगण की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधि ने दिनांक 01.05.2018 को अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब का प्रत्युत्तर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसमें उन्होंने कहा है कि अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में मकान के अवैधानिक निर्माण तथा विलंब के मूल बिन्दुओं पर जवाब प्रस्तुत न करते हुए आधारहीन तथ्य प्रस्तुत कर रेरा व अन्य विधिक प्रावधानों से बचने का प्रयास किया है। आवेदकगण ने मकान के आधिपत्य संबंधी ऑफर पत्र दिनांक 26.08.2014 से भी इंकार किया है। उनका कथन है कि नगर तथा ग्राम निवेश की विकास अनुज्ञा क्रमांक 2857 और रजिस्ट्रेशन अनुज्ञा की वैधता क्रमशः दिनांक 20.01.2014 व दिनांक 19.09.2011 को समाप्त हो चुकी थी, ऐसी स्थिति में अनावेदकगण के पास मकान का आधिपत्य संबंधी ऑफर करने का अधिकार नहीं था। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब व दस्तावेजों के समुचित रूप से क्रमांकित न होने पर भी आपत्ति आवेदकगण ने प्रस्तुत की है। आवेदकगण ने कंडिकावार प्रस्तुत प्रत्युत्तर में कहा है कि अनावेदकगण शिकायत में उल्लेखित बिन्दु विशेष पर जवाब प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं, इसलिए वे स्वीकृत तथ्य के रूप में माने जावेंगे। आवेदकगण ने विस्तृत रूप से स्पष्ट किया है कि अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (1) के प्रावधानों की जान-बूझकर गलत व्याख्या की जा रही है। इसके समर्थन में उनके द्वारा उक्त अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के पृष्ठभूमि की विस्तृत व्याख्या करते हुए बताया है कि ऐसे प्रोजेक्ट्स ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स हैं, जिन्हें पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। उन्होंने अनावेदकगण के इस कथन का खंडन किया है कि उनके द्वारा प्लॉट विकास का कार्य किया जाता है और अलग-अलग व्यक्तियों से अनुबंध कर मकान निर्माण किया जाता है, इसलिए प्रत्येक निर्माण एक अलग प्रोजेक्ट है। अतः यह रेरा की परिधि में नहीं आता है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण अपनी सुविधा व लाभ के हिसाब से अधिनियम की प्रावधानों की व्याख्या कर रहे हैं, क्योंकि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" रेरा से शासित होने योग्य है। आवेदकगण ने अनावेदकगण के इस कथन का भी खंडन किया है कि छत्तीसगढ़ राज्य में पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की कोई व्यवस्था नहीं है। उन्होंने छत्तीसगढ़ नगरपालिका निगम अधिनियम, 1956 की धारा 301 का उल्लेख करते हुए पूर्णता प्रमाण-पत्र के प्रावधानों के बारे में जिक्र किया है। साथ ही इसे भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 (4) (बी) में प्रमोटर के अनिवार्य कर्तव्यों में शामिल होना बताया है।
06. आवेदकगण ने अपने प्रत्युत्तर में अनावेदकगणों द्वारा माननीय बाम्बे हाईकोर्ट में प्रस्तुत रिट पिटीशन क्रमांक 2737/2017, नीलकमल रियलेटर्स विरुद्ध यूनियन ऑफ इंडिया के मामले में प्रस्तुत दलीलों को खारिज करते हुए कहा है कि अनावेदकगण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत तथ्यों की गलत व्याख्या कर लाभ लेने का प्रयास किया

Gura

जा रहा है। उनके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय को छिपाया जा रहा है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय के संबंधित पैराग्राफ का विवरण निम्न है—

“86. On behalf of the petitioners it was submitted that registration of ongoing project under RERA would be contrary to the contractual rights established between the promoter and allottee under the agreement for sale executed prior to registration under RERA. In that sense, the provisions have retrospective or retroactive application. After assessing, we find that the projects already completed are not in any way affected and, therefore, no vested or accrued rights are getting affected by RERA. The RERA will apply after getting the project registered. In that sense,, the application of RERA is prospective in nature. What the provisions envisage is that a promoter of a project which is not complete/sans completion certificate shall get the project registered under RERA, but, while getting project registered, promoter is entitled to prescribe a fresh time limit for getting the remaining development work completed. From the scheme of RERA and the subject case laws cited above, we do not find that first proviso to Section 3 (1) is violative of Article 19(1)(g) of the Constitution of India. The Parliament is competent to enact a law affecting the antecedent events.

91. We, therefore, hold that challenge made to first proviso to Section 3(1) as contrary to Articles 14 and 19(1) (g), is merit-less and the contentions raised in that behalf are negated.”

इस प्रकार आवेदकगण के अनुसार माननीय बाम्बे हाईकोर्ट के निर्णय में उपरोक्त पैरा में यह स्पष्ट है कि जो प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हैं या जिन प्रोजेक्ट्स को पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, वे सभी प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य हैं। चूंकि प्रस्तुत वाद में उल्लेखित प्रोजेक्ट वर्तमान में पूर्ण नहीं है, इसलिए यह अधिनियम की धारा 3 के तहत रजिस्ट्रेशन योग्य है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय की जान-बूझकर गलत व्याख्या की है। आवेदकगण ने इस तथ्य का भी खंडन किया है कि प्रोजेक्ट 2014 में पूर्ण था। उनके अनुसार अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट के पूर्ण होने तथा आधिपत्य हेतु तैयार होने के बारे में उन्हें सूचना कभी नहीं दी थी और न ही कभी कोई पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया। उनका यह कथन है कि 5 वर्षों के विलंब के पश्चात् भी उक्त प्रोजेक्ट अभी अधूरा है। आवेदकगण ने अनावेदकगण के द्वारा दिनांक 26.08.2014 के आधिपत्य संबंधी पत्र का ऑफर का खंडन किया है। साथ ही यह भी कथन किया है कि उक्त पत्र झूठा व बनावटी है, जिसकी सूचना आवेदकगण को कभी नहीं दी गई है। आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा मकान हेतु समय पर भुगतान किया गया है। आवेदकगण ने 5 वर्षों के विलंब हेतु दिनांक 16.02.2018 तक संगणित क्षतिपूर्ति की राशि रुपये 15,15,000/- (अक्षरी राशि- पन्द्रह लाख पन्द्रह हजार रुपये मात्र) की मांग की है। साथ ही प्रकरण की परिस्थितियों व तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए

Over

उपभोक्ताओं के साथ धोखाधड़ी व उनके उत्पीड़न हेतु अनावेदकगण पर क्षतिपूर्ति के साथ बड़ी शास्ति आरोपित करने का भी अनुरोध किया है।

07. अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण के प्रत्युत्तर के जवाब के साथ दिनांक 18.04.2018 को जारी भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र की प्रति तथा अन्य 09 दस्तावेजों की प्रतियां प्रस्तुत कर आवेदकगण के प्रत्युत्तर का खंडन किया है और कुल रूपये 21,58,679/- की क्षतिपूर्ति की ब्याज सहित मांग आवेदकगण से की है।
08. प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों को तर्क प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। आवेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत परिवाद के संबंध में विस्तृत रूप से अपना मौखिक तर्क प्रस्तुत किया। साथ ही अपने पक्ष के समर्थन में शपथ पत्र समर्पित दस्तावेज, उक्त प्रोजेक्ट में प्रमोटर द्वारा प्रकाशित ब्रोशर की प्रति, उक्त मकान के फोटोग्राफ्स व विभिन्न न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये। इसी तरह अनावेदकगण द्वारा भी अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से अपने पक्ष के समर्थन में मौखिक तर्क प्रस्तुत किये गये। उभय पक्षों के मौखिक तर्क श्रवण पश्चात् उनके अनुरोध पर दोनों पक्षों को दिनांक 31.05.2018 तक लिखित तर्क प्रस्तुत करने का भी अवसर प्रदान किया गया।
09. उभयपक्षों द्वारा दिनांक 31.05.2018 को लिखित तर्क प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण ने प्रस्तुत तर्क में कहा है कि अनावेदकगण ने भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु दिनांक 02.04.2018 अर्थात् परिवाद दाखिल करने की तिथि के बाद, आवेदन प्रस्तुत किया है, जो दिनांक 18.04.2018 को जारी किया गया है। आवेदकगण ने बिना पूर्णता प्रमाण-पत्र के आधिपत्य प्रदान करने संबंधी ऑफर न कर सकने के संबंध में छत्तीसगढ़ नगरपालिका निगम अधिनियम, 1956 की धारा 301 और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 (4) (बी) में वर्णित प्रावधानों का संदर्भ प्रस्तुत किया है। साथ ही दोनों पक्षकारों के मध्य संपादित विक्रय अनुबंध के पैरा 16 में वर्णित शर्त का भी उल्लेख किया है, जिसमें लेख है कि- "The company on obtaining certificate for occupation and use from the competent authorities shall offer the Said House to the Second party for his occupation." उपरोक्त प्रावधानों व शर्तों के अनुसार भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की तिथि तक आधिपत्य प्रदान करने में विलंब की अवधि को प्रमाणित करती है। अपने तर्क के समर्थन में उनके द्वारा विभिन्न न्याय दृष्टांतों की सुसंगत कंडिकाएँ प्रस्तुत की गई हैं। आवेदकगण ने दिनांक 26.08.2014 के पत्र को भी झूठा व बनावटी दस्तावेज बताया है। उनका कथन है कि प्राधिकारधारी श्रीमती सुनिता मुदलियार द्वारा निरंतर अनावेदकगण के कार्यालय में संपर्क किया गया, किन्तु अनावेदकगण द्वारा कभी भी मकान का आधिपत्य देने की मंशा जाहिर नहीं की। साथ ही उनके द्वारा ई-मेल संबंधी प्रस्तुत दस्तावेजों के मान्य न होने के संबंध में भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 (बी) का भी जिक्र किया है। आवेदकगण का तर्क है कि उनके द्वारा मकान की कुल कीमत रूपये 43,59,125/- के विरुद्ध रूपये 40,60,094/- का भुगतान अनावेदकगण को अप्रैल 2014 तक किया जा चुका था। शेष 5% राशि मकान की डिलीवरी के समय किया जाना था, पर इसमें अनावेदकगण असफल रहे हैं। आवेदकगण ने विकास अनुज्ञा व

Gurvi

रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट के समय पर नवीनीकरण न कराने का भी तर्क प्रस्तुत किया है। आवेदकगण ने यह भी तर्क प्रस्तुत किया है कि अनावेदकगण द्वारा दिनांक 01.05.2018 को मकान के पूर्ण होने की प्राधिकरण को सूचना देने पर उनके प्रतिनिधि द्वारा उक्त मकान का निरीक्षण किया गया, जिसमें यह पाया गया कि मकान का निर्माण समुचित रूप से नहीं हुआ है। इसकी दीवारें क्रेक हैं, छते व टाईल्स क्षतिग्रस्त हैं व खिड़कियाँ सही ढंग से नहीं लगाई गई हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रोस्पेक्ट्स में वर्णित सुविधाएं व किए गए वायदे पूर्ण नहीं किए हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रोस्पेक्ट्स के अनुसार पाईप कुकिंग गैस कनेक्शन, सिक्योरिटी सिस्टम, इन्टरकॉम सुविधा, कवर्ड ड्रेनेज, फॉल्स सीलिंग आदि सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं। उनके द्वारा लगाये गये विक्ट्रीफाईड टाईल्स क्षतिग्रस्त व रंगहीन हैं। इसके समर्थन में उनके आर्किटेक्ट श्री ललित सिरके के स्थल निरीक्षण प्रमाण-पत्र की प्रति भी प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण ने विक्रय अनुबंध की कंडिका 16 में वर्णित शर्त के अनुसार 5 वर्ष 3 माह के विलंब हेतु रूपये 16,16,000/- की क्षतिपूर्ति 12% ब्याज के साथ राहत के रूप में मांग की है।

10. अनावेदकगण ने अपने लिखित तर्क में यह कथन किया है कि ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु दिनांक 31 मई, 2018 तक की समय-सीमा प्राधिकरण द्वारा दी गई है, जो अभी समाप्त नहीं हुई है। उनका यह भी तर्क है कि रेरा में अपंजीकृत प्रोजेक्ट्स के विरुद्ध शिकायत ग्राह्य नहीं है। उन्होंने अधिनियम की धारा 3 (2) (बी) के प्रावधानों की तरफ ध्यान आकर्षित करते हुए कहा है कि उनके प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण हो चुका है और उनके द्वारा दिनांक 19.08.2014 और दिनांक 01.05.2018 को बंधक मुक्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जा चुका है। साथ ही मकान क्रमांक TT-12 अगस्त 2014 में पूर्ण किया जा चुका है। उन्होंने अधिनियम की धारा 3(1) के अंतिम परन्तुक में वर्णित प्रावधानों का उल्लेख करते हुए तर्क प्रस्तुत किया है कि रेरा के प्रावधान केवल रजिस्ट्रेशन पश्चात् ही लागू हो सकते हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत बंधक मुक्ति संबंधी ज्ञापन दिनांक 19.08.2014 में कुल 147 भू-खण्ड में से कुल 74 भू-खण्ड व दिनांक 01.05.2018 में शेष 73 भू-खण्डों को बंधक मुक्त करने का उल्लेख है। अनावेदकगण ने अधिनियम की धारा 5 (3) का उल्लेख करते हुए कहा है कि रजिस्ट्रेशन हेतु निर्धारित समय-सीमा के पूर्व भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर इसके रेरा में रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नहीं है। इसके समर्थन में उनके द्वारा 26.08.2014 के मकान के आधिपत्य हेतु ऑफर संबंधी पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने वर्ष 2014 व 2015 के गूगल मैप की प्रति प्रस्तुत कर मकान के पूर्ण होने का तर्क प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण का तर्क है कि आवेदकगण के दिनांक 15.05.2017 के विधिक सूचना पत्र का जवाब अधिवक्ता श्री सुमेश बजाज के माध्यम से 02.06.2017 को प्रेषित किया गया है, प्रमाणस्वरूप डाक विभाग की रसीद की प्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने नगरपालिक निगम, रायपुर से प्राप्त भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 18.04.2018 की प्रति प्रस्तुत करते हुए भवन को स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार पूर्ण होने का तर्क प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण ने साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 (बी) के प्रावधानों व माननीय सर्वोच्च

Gura?

न्यायालय द्वारा शफी मोहम्मद विरुद्ध हिमाचल प्रदेश राज्य सरकार के मामले में प्रतिपादित न्यायदृष्टांत का उल्लेख करते हुए साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 (बी) के तहत सत्यापन को अनिवार्य न होने का तर्क प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण ने तर्क प्रस्तुत करते हुए कहा है कि आवेदकगण रेरा अधिनियम की धारा 14 के अनुसार यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि स्वीकृत अभिन्यास में किस तरह का परिवर्तन किया गया है ? इसलिए धारा 14 के तहत क्षतिपूर्ति हेतु पात्र नहीं है। अनावेदकगण का तर्क है कि आवेदकगण ने विक्रय अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार समय पर भुगतान नहीं किया है। उनके द्वारा आवेदकगण को भुगतान हेतु ई-मेल के माध्यम से निरंतर सूचना दी गई है; चूंकि मकान की कुल कीमत के भुगतान में आवेदकगण द्वारा विलंब किया गया है, इसलिए वे अधिनियम की धारा 18 के तहत प्रतिकर की मांग के अधिकारी नहीं है। अनावेदकगण का तर्क है कि आवेदकगण मकान की कुल कीमत की राशि समय पर भुगतान करने में विफल रहे हैं, अतः विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदकगण द्वारा रुपये 21,58,679/- की क्षतिपूर्ति ब्याज सहित अनावेदकगण को करना चाहिए। अनावेदकगण ने प्रोस्पेक्ट्स में वर्णित सुविधाओं के संबंध में भी तर्क प्रस्तुत किया है। उनके अनुसार कुकिंग गैस कनेक्शन हेतु मकान का कब्जा लेने के पश्चात् स्वयं आवेदकगण को महानगर गैस लिमिटेड के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना होगा। इसलिए इस हेतु नियत शुल्क 15,000/- रुपये अनावेदकगण द्वारा नहीं लिया गया है। जब कभी महानगर गैस लिमिटेड से गैस कनेक्शन लेना संभव होगा, उनके द्वारा आवेदकगण से आवश्यक शुल्क संग्रहित कर उपलब्ध कराया जाएगा। विक्ट्रीफाईड टाईल्स, वुडन डोर, ग्लेज्ड पाउडर कोटेड एल्युमिनियम विन्डो एवं सी.सी.टी.वी. उपलब्ध कराने का तर्क प्रस्तुत किया गया है। इन्टरकॉम सुविधा के संबंध में तकनीक के बदलने से बी.एस.एन.एल. की समूह संचार सुविधा का उल्लेख करते हुए आवेदकगण द्वारा मकान का कब्जा लेने के बाद यह सुविधा स्वयं प्राप्त करने का तर्क प्रस्तुत किया है। कवर्ड ड्रेनेज के संबंध में कथन किया है ड्रेनेज में आवश्यक कवर उपलब्ध कराये गये हैं। अपने तर्क के समर्थन में उनके द्वारा महारेरा एवं राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग के कुछ निर्णयों के अंश प्रस्तुत किये गये हैं।

11. आवेदकगण की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधि ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत लिखित तर्क एवं दस्तावेजों के संबंध में यह आपत्ति की गयी कि आवेदक द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत करने के चरण में नये तथ्य एवं दस्तावेज पेश नहीं किये जा सकते हैं तथा आदेश तिथि 15.06.2018 के पूर्व अविलंब सुनवाई हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण ने इसकी आवश्यकता महसूस न होने के कारण इसे अस्वीकार किया।

12. प्रकरण में आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभयपक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व न्यायदृष्टांतों का परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने पर प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

Gwan

1. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है ? और यदि रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन प्रमोटर द्वारा नहीं कराया जाता है, तो क्या उसके विरुद्ध शिकायत की सुनवाई की जा सकती है ?
 2. क्या अनावेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि उनके द्वारा प्रत्येक मकान निर्माण हेतु पृथक अनुबंध करने के कारण वह पृथक प्रोजेक्ट है और रेरा की परिधि में नहीं आता है ?
 3. क्या छत्तीसगढ़ राज्य में पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने संबंधी प्रावधान व व्यवस्थाएँ नहीं हैं ? और क्या इसे प्राप्त किए बिना क्रेता को मकान का कब्जा लेने हेतु ऑफर किया जा सकता है ?
 4. क्या ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान करने हेतु प्रमोटर बाध्य है ? और क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध करा दी गई हैं ?
 5. क्या आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन हेतु नियत राशि भुगतान में चूक की गई है ? और क्या अनावेदकगण इस हेतु प्रतिकर के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो प्रतिकर की राशि क्या होगी ?
 6. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं तो क्या क्रेता समुचित प्रतिकर का हकदार है ? यदि हाँ, तो प्रतिकर की राशि क्या होगी?
13. **प्रथम विचारणीय बिन्दु** के 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। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 18.04.2018 को जारी किया गया है। अर्थात् अधिनियम प्रारंभ की तिथि पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी सम्मिलित था। इसी तरह अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के संबंध में प्रस्तुत लिखित तर्क के अवलोकन से स्पष्ट है कि 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, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं माना जा सकता है। अतः अधिनियम की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।
14. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (2) में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रजिस्ट्रेशन अपेक्षित न होने की तीन दशाएँ वर्णित हैं :-

Gur

- (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 आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

15. अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा 3 (1) के अंतिम परन्तुक में वर्णित प्रावधानों का उल्लेख करते हुए लिखित तर्क प्रस्तुत किया गया है कि रेरा के प्रावधान केवल प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के पश्चात् ही लागू हो सकते हैं, जबकि उक्त अंतिम परन्तुक निवेश क्षेत्र के बाहर के प्रोजेक्ट्स के संबंध में होने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लागू नहीं होता है। निश्चित तौर पर यह व्याख्या विधिसम्मत नहीं है। अनावेदकगण के द्वारा "ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स" की व्याख्या के संबंध में आंध्रप्रदेश, हरियाणा, तमिलनाडु, तेलंगाना व कर्नाटक जैसे कुछ राज्यों में इस हेतु प्रचलित नियमों के अंश भी प्रस्तुत किये गये हैं, जो अधिनियम के प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में छत्तीसगढ़ राज्य में अधिसूचित नियमों से साम्यता नहीं रखते हैं। अतः छत्तीसगढ़ के संबंध में इस राज्य में अधिसूचित नियम प्रभावशील होंगे, न कि अन्य राज्यों के। अधिनियम में स्पष्ट उल्लेख है कि ऐसे प्रोजेक्ट्स जिन्हें इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख अर्थात् दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, उन्हें प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
16. अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में दिनांक 19.08.2014 और दिनांक 01.05.2018 को जारी बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज को पूर्णता प्रमाण-पत्र के रूप में प्रस्तुत कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को नियत समय और अधिनियम लागू होने के पूर्व पूर्ण होना बताने का प्रयास किया गया है। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र नहीं माना जा सकता। छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिक (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 11 (आठ) में कॉलोनी के विकास कार्य की पूर्णता प्रमाण-पत्र संबंधी प्रावधान वर्णित हैं, जो उक्त नियम के 11 (एक) में वर्णित बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज से भिन्न है। अधिनियम की धारा 2 (q) में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र को भी स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है। छत्तीसगढ़ राज्य के संदर्भ में बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज, कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र के पूर्व जारी किए जाने की व्यवस्था है। अतः छत्तीसगढ़ के संदर्भ में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र से भिन्न किसी अन्य दस्तावेज को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र नहीं माना जा सकता। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज दिनांक 19.08.2014

Gurur

एवं दिनांक 01.05.2018 के हैं। अर्थात् प्रथम बंधक मुक्ति दस्तावेज के माध्यम से आंशिक प्लॉट बंधक मुक्त किए गए थे। द्वितीय बंधक मुक्ति का दस्तावेज भी अधिनियम लागू होने की तिथि अर्थात् दिनांक 01 मई, 2017 के बाद जारी किया गया है, जो यह प्रमाणित करता है कि अधिनियम लागू होने की तिथि पर प्रकरण ऑनगोईंग था।

17. 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 प्रमोटर 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 आएंगे। ऐसे स्थिति में निश्चित तौर पर किसी प्रोजेक्ट के पूर्णता का आधार सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी 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। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में सम्मिलित होने के कारण रेरा के परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।
18. अनावेदकगण का यह भी तर्क है कि केवल रेरा में रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के विरुद्ध ही शिकायत की सुनवाई की जा सकती है। ऐसे में यह प्रश्न उत्पन्न होना स्वाभाविक है कि यदि कोई प्रमोटर रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य किसी प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन में चूक करता है, तो क्या प्रमोटर की गलती किसी क्रेता के अधिकार को सीमित कर सकती है ? यदि प्रमोटर ने रजिस्ट्रेशन योग्य किसी प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन में लापरवाही या चूक की है, तो उस पर अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान भी पृथक से आकर्षित होंगे, पर प्रमोटर के द्वारा अपने कर्तव्यों के निर्वहन में विफलता या कमजोरी क्रेता के अधिकारों को सीमित नहीं कर सकती है। अतः ऐसे प्रोजेक्ट्स के विरुद्ध प्रस्तुत शिकायतें भी रेरा में सुनवाई योग्य हैं।
19. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संदर्भ में अनावेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा मुख्यतः प्लॉट डेव्हलपमेंट का कार्य किया जाता है। प्लॉट के क्रेता से पारस्परिक समझौते एवं अनुबंध के आधार पर उनके द्वारा उस पर मकान निर्माण किया जाता है। चूँकि उनके द्वारा प्रत्येक क्रेता से पृथक-पृथक मकान हेतु पृथक-पृथक अनुबंध किया जाता है, अतः प्रत्येक अनुबंध एक पृथक प्रोजेक्ट है, इसलिए रेरा की परिधि में नहीं आता है। अनावेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि अधिनियम की धारा 2 (zk) की कण्डिका (v) में ऐसे निर्माणकर्ता, विकासकर्ता, ठेकेदार या संपदा विकासकर्ता आदि सभी को प्रमोटर की परिभाषा में सम्मिलित किया गया है। अधिनियम के अनुसार ऐसे प्रोजेक्ट भी रजिस्ट्रेशन योग्य हैं और रेरा की परिधि में आते हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रकाशित ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स से भी यह स्वतः प्रमाणित है कि उनकी प्रारंभ से ही मकान निर्माण की मंशा तथा योजना थी, इसलिए उनके द्वारा इसके अभिन्यास का प्रकाशन अपने प्रास्पेक्ट्स में किया गया है।

20. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में प्रस्तुत अनावेदकगण का तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि छत्तीसगढ़ में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने संबंधी समुचित प्रावधान और व्यवस्थाएँ हैं। छत्तीसगढ़ नगरपालिका निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 11 (आठ) में कॉलोनी के विकास कार्य की पूर्णता प्रमाण-पत्र संबंधी प्रावधान वर्णित हैं। इसी तरह नगरपालिका निगम अधिनियम, 2016 की धारा 301 में भी इस संबंध में स्पष्ट प्रावधान किए गए हैं।

भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 31 (क) (15) में भी प्रमोटर/विकासकर्ता के उत्तरदायित्व तथा कर्तव्यों में सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त किये बिना भवन का उपयोग प्रारंभ न करने या किसी व्यक्ति को भवन के अधिभोग हेतु आधिपत्य प्रदान नहीं करने संबंधी प्रावधान हैं।

निष्कर्षतः छत्तीसगढ़ में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने संबंधी समुचित प्रावधान और व्यवस्थाएँ हैं और इसे प्राप्त करने का दायित्व भी प्रमोटर का है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 (4) (बी) में भी यह प्रमोटर के कर्तव्यों में सम्मिलित है।

21. नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 301 (4) में किए गए प्रावधानों के अनुसार कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन को उस समय तक न तो अधिवासित करेगा और न ही अधिवासित करने की अनुज्ञा देगा, जब तक की सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस हेतु नियत रीति में अनुज्ञा प्रदान न कर दी गई हो। इसी तरह के प्रावधान भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 31 (क) (15) में भी वर्णित हैं। अर्थात् कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र या/और अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना प्रमोटर क्रेता को भूखण्ड/अपार्टमेंट का कब्जा ऑफर नहीं कर सकता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-TT-12 हेतु निष्पादित विक्रय अनुबंध की कण्डिका 16 में भी यह वर्णित है कि "The company on obtaining certificate for occupation and use from the competent authorities shall offer the said House to the Second party for his occupation."

अनुबंध की उक्त शर्त के अनुसार भी यह स्पष्ट है कि पूर्णता प्रमाण-पत्र या अधिभोग प्रमाण-पत्र के बिना प्रमोटर प्रश्नाधीन भवन का कब्जा आवेदकगण को ऑफर नहीं कर सकता है। प्रश्नाधीन भवन का भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रमोटर द्वारा दिनांक 18.04.2018 को प्राप्त किया गया है। इसके पश्चात् ही प्रश्नाधीन मकान पूर्ण माना जा सकता है और इसके पश्चात् ही प्रमोटर विधिक रूप से कब्जे हेतु क्रेता को ऑफर कर सकता है। अतः उक्त तिथि के पूर्व कब्जे हेतु किये गये ऑफर की कोई वैधानिक स्वीकार्यता नहीं है।

22. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** के संबंध में आवेदकगण का तर्क है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रास्पेक्ट्स/ब्रोशर के अनुसार मकान का निर्माण नहीं किया है और न ही इसमें वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराई हैं। आवेदकगण के अनुसार प्रमोटर ने प्रास्पेक्ट्स के अनुसार पाईप कुकिंग गैस कनेक्शन, सिवियोरिटी सिस्टम, इन्टरकॉम सुविधा,

Gurk

कव्हर्ड ड्रेनेज, फॉल्स सीलिंग आदि सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई है। अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत तर्क से भी इसकी पुष्टि होती है। अनावेदकगण ने अपने लिखित तर्क में पाईप कुकिंग गैस कनेक्शन न होना स्वीकार कर कहा है कि महानगर गैस लिमिटेड से कनेक्शन संभव होने पर उनके द्वारा आवश्यक शुल्क एकत्र कर व्यवस्था की जावेगी। इसी प्रकार इन्टरकॉम सुविधा व कव्हर्ड नाली आदि के संबंध में अनावेदकगण का तर्क स्पष्ट, विधिसम्मत व संतोषप्रद नहीं है। अनावेदकगण 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 भी आकर्षित होकर निर्णय लेता है। संभवतः कई बार 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 संभव है कि क्रेता की रुचि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अलावा किसी अन्य प्रोजेक्ट में भी 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। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ पूर्ण रूप से उपलब्ध कराने के संबंध में स्पष्ट कथन नहीं किया है तथा प्रकरण में ऐसा कोई प्रमाण भी पेश नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हैं। निष्कर्षतः प्रकरण की परिस्थितियों से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई हैं।

23. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-6 के संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान समय-अनुसूची महत्वपूर्ण है, जो निम्नानुसार है :-

At the time of booking :	15% of BSP	(BSP=Basic Sale Price)
On completion of plinth level :	20% of BSP	
On completion of ground Floor Slab :	20% of BSP	
On completion of First Floor Slab :	20% of BSP	
During Finishing :	20% of BSP	
At the time of possession :	5% of BSP	

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अन्य चार्जस सहित मकान की कुल कीमत रूपये 43,59,125/- है, जो उभय पक्षों द्वारा एक स्वीकृत तथ्य है। उभय पक्षों द्वारा निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार इसमें :-

(अ) मकान का मूल्य	- 41,28,375 /-
(ब) एल.पी.जी. मीटर कनेक्शन चार्ज	- 15,000 /-
(स) क्लब मेम्बरशिप चार्ज	- 1,00,000 /-
(द) इलेक्ट्रिकल मीटर चार्ज	- 40,000 /-
(द) मेंटेनेंस चार्ज (5 वर्ष हेतु)	- 75,750 /-
कुल	- 43,59,125 /-

Gur

उक्त विक्रय अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक 2 के अनुसार बेसिक सेल प्राईस रूपये 41,28,375/- है। अनावेदकगण के द्वारा प्रदत्त भुगतान समय अनुसूची के अनुसार बेसिक सेल प्राईस की 5% राशि आधिपत्य सौंपने के समय क्रेता द्वारा भुगतान की जानी थी, अर्थात् कब्जा सौंपने के पूर्व आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को बेसिक सेल प्राईस का 95% भुगतान अर्थात् रूपये 39,21,956/- मात्र करना था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 22.05.2018 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत भुगतान संबंधी विवरण में रूपये 40,40,094/- (अक्षरी राशि-चालीस लाख चालीस हजार चौरानबे मात्र) दिनांक 29.04.2014 तक भुगतान किया जाना स्वीकार किया है, जो मकान के कुल बेसिक सेल प्राईस के 95% राशि से रूपये 1,18,138/- अधिक होकर 97.86% है। मकान के बेसिक मूल्य की 5% राशि और अन्य चार्जस की कुल राशि रूपये 2,30,750/- का भुगतान आवेदकगण को मकान के विधिक कब्जे के समय करना था। ऊपर की गई विवेचना से यह प्रमाणित है कि आवेदकगण को अनावेदकगण द्वारा कभी भी विधिक रूप से (पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद) कब्जे का ऑफर नहीं किया गया है। निष्कर्षतः बैंक से लोन संबंधी कठिनाईयों व समय पर वित्तीय प्रबंधन न कर सकने संबंधी चुनौतियों के बावजूद आवेदकगण ने नियत समय पर भुगतान अनुसूची के अनुसार राशि देने में कोई चूक नहीं की है। इसलिए अनावेदकगण किसी भी तरह की क्षतिपूर्ति/प्रतिकर के हकदार नहीं हैं।

24. विचारणीय बिन्दु क्रमांक 6 के संबंध में ऊपर वर्णित समस्त बिन्दुओं पर की गई विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट/मकान अनुबंध में वर्णित 24 माह की समयावधि अर्थात् दिनांक 16.02.2013 तक पूर्ण नहीं था। यदि अनुबंध की शर्तों में उल्लेखित आपात परिस्थितियों में दिये जाने वाले 18 माह की अतिरिक्त समयावधि को भी (यद्यपि इस दौरान ऐसी कोई परिस्थितियाँ निर्मित नहीं हुई थी) स्वीकार कर लिया जाए, तो भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट/मकान विलंबित समय पश्चात् भी अर्थात् दिनांक 16.08.2014 पर पूर्ण नहीं माना जा सकता। प्रश्नाधीन मकान के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 18.04.2018 इसकी पर्याप्त पुष्टि करता है। प्रश्नाधीन मकान समय पर पूर्ण था, यह साबित करने का भार अनावेदकगण का ही था। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य हेतु तैयार होने तथा इसका आधिपत्य लेने हेतु आवेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 26.08.2014 का अवलंबन लेते हुए इसके पूर्ण होने का कथन किया है, जबकि आवेदकगण द्वारा प्रत्युत्तर में उक्त पत्र की प्राप्ति व इसके अस्तित्व से इंकार किया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त पत्र आवेदकगण को सम्यक् रूप से प्राप्त होने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः इसे स्वीकार किया जाना विधिसम्मत नहीं है। उपरोक्त विवेचित तथ्यों के अलावा प्रश्नाधीन मकान के समय पर पूर्ण होने के समर्थन में अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2014 व 2015 के प्रस्तुत गूगल मैप के संबंध में भी विचार किया जाए, तो इससे प्रश्नाधीन भवन के केवल ढाँचे के मौके पर मौजूद होने की अवधारणा की जा सकती है, किन्तु स्वीकृत अभिन्यास और तय विशिष्टियों/मानकों के अनुरूप प्रश्नाधीन भवन के पूर्ण होने का विनिश्चय

Gur

कदापि नहीं किया जा सकता। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन मकान भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की तिथि दिनांक 18.04.2018 को ही पूर्ण माना जा सकता है।

25. प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों व तथ्यों से यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण भारत में निवास न कर जोहान्सबर्ग (दक्षिण अफ्रीका) में निवासरत हैं। संभवतः इस कारण प्रश्नाधीन मकान का स्वयं कब्जा लेने में असमर्थ होने के कारण अनावेदकगण से इस हेतु प्रत्यक्ष संपर्क नहीं किया गया। उभय पक्षों के मध्य पत्र/ई-मेल के माध्यम से हुए संवाद पर विचार करने से भी यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा वर्ष 2014 के बाद से मार्च, 2017 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई प्रयास नहीं किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान हेतु मार्च 2017 में सुश्री सुनीता मुदलियार के पक्ष में मुख्यतयारनामा खास निष्पादित करने के उपरांत पुनः मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु रूचि प्रकट की गई। आवेदकगण द्वारा वर्ष 2014 के उपरांत वर्ष 2017 में प्रथम बार दिनांक 23.03.2017 को पत्र के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान का कब्जा लेने हेतु प्रयास करना परिलक्षित होता है। इसके पश्चात् आवेदकगण द्वारा दिनांक 12.05.2017 के ई-मेल व दिनांक 15.05.2017 के विधिक सूचना पत्र के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य हेतु अपनी रूचि की पुनरावृत्ति की है। चूँकि वर्ष 2014 से वर्ष 2017 के मध्य आवेदकगण स्वयं दक्षिण अफ्रीका में थे और उनके द्वारा प्रश्नाधीन मकान के संबंध में सुश्री सुनीता मुदलियार के पक्ष में मुख्यतयारनामा खास भी मार्च 2017 में निष्पादित किया गया, ऐसी परिस्थितियों में स्पष्ट है कि आवेदकगण वर्ष 2014 से मार्च 2017 तक प्रश्नाधीन मकान का स्वयं कब्जा लेने में असमर्थ थे। अतः प्रकरण के संपूर्ण तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदकगण द्वारा वांछित क्षतिपूर्ति पर विचार करना विधिसम्मत नहीं है। निष्कर्षतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदकगण दिनांक 23.03.2017 से माह जून, 2018 अर्थात् 1 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु अधिनियम की धारा 18 के तहत केवल ब्याज राशि के हकदार हैं।

26. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 1 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.06.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.35\% + 2\% = 10.35\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण उनके अनुसार भुगतान की गई कुल राशि 40,40,094/- मात्र (अक्षरी राशि-रूपये चालीस लाख चालीस हजार चौरानवे मात्र) मात्र पर उक्त दर से 15 माह के लिए ब्याज राशि कुल 5,22,687/- (अक्षरी राशि- रूपये पांच लाख बाईस हजार छह सौ सत्यासी मात्र) के हकदार हैं।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

Gua

1. अनावेदकगण/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" का रेरा में रजिस्ट्रेशन सुनिश्चित करें।
2. अनावेदकगण/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रास्पेक्ट्स/ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करें।
3. अनावेदकगण/प्रमोटर द्वारा प्रश्नाधीन मकान की समस्त कमियों को दूर करते हुए इसका विधिवत् आधिपत्य दिनांक 15.07.2018 तक आवेदकगण को सौंपा जावे।
4. अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर संगणित ब्याज की राशि 5,22,687/- (अक्षरी राशि- रूपये पांच लाख बाईस हजार छह सौ सत्यासी मात्र) का भुगतान दिनांक 15.07.2018 तक सुनिश्चित करें।



(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य



(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

