



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00030

श्रीमती साधना विजय कोसले, पति—श्री विजय कुमार कोसले,
निवासी—मकान नं.—एम/3-4, गुलशन वाटिका,
सेजबहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री जितेन्द्र भाटिया, पिता—एम.एल. भाटिया,
पार्टनर—मेसर्स अधिराज डेवलपर्स, भागीदारी फर्म,
निवासी—स्पार्क प्लाजा, द्वितीय तल, शॉप नं.—206-209,
रिंग रोड. नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—गुलशन वाटिका, फेस-2 सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 31/08/2018)

आवेदिका श्रीमति साधना विजय कोसले, पति—श्री विजय कुमार कोसले, पता—मकान नं.—एम/3-4, गुलशन वाटिका, सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि मेसर्स अधिराज डेवलपर्स भागीदारी फर्म से गुलशन वाटिका, फेस-2 कालोनी, सेजबहार, रायपुर में भूखण्ड तथा उस पर निर्मित मकान हेतु बुकिंग कराई गई थी। उक्त कॉलोनी में उसके द्वारा प्लॉट व उस पर निर्मित मकान नं.—L-6, कुल रकबा—1027 वर्गफुट के लिए दिनांक 11.12.2015 को अग्रिम भुगतान रूपये 51,000/- नगद जमा कर बुकिंग कराई गई। इसके उपरांत दिनांक 21.12.2015 को राशि रूपये 2,30,000/- रूपये चेक के माध्यम से भुगतान किया गया। दिनांक 22.02.2016 को आवेदिका के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय विलेख पंजीकृत कराया गया, जिसका संपूर्ण खर्च आवेदिका द्वारा वहन किया गया। अनावेदक अधिराज डेवलपर्स द्वारा प्रश्नाधीन भूमि व मकान का कुल मूल्य रूपये 19,35,000/- निर्धारित किया गया था। आवेदिका द्वारा रूपये 2,81,000/- राशि का भुगतान करते हुए शेष राशि रूपये 16,54,000/- भारतीय जीवन बीमा कम्पनी (LIC-HFL) पंडरी के माध्यम से फायनेंस कर दिया जाना तय हुआ। संपूर्ण विकास कार्य निर्माण कार्य 24 माह में पूराकर कब्जा सौंपे जाने के आशय का इकरारनामा दिनांक 21.12.2015 को निष्पादित किया गया। आवेदिका द्वारा आगे उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा कुल रूपये 11,67,400/- अधिराज डेवलपर्स को दिया जा चुका है। जिसका साक्ष्य दस्तावेज आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किया गया है। इकरारनामे की शर्तों के अनुसार अनावेदक द्वारा मकान का कब्जा नहीं सौंपा गया जिससे वह आर्थिक व मानसिक रूप से पीड़ित है। आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने

मकान का कब्जा प्राप्त कर स्वयं निर्माण कार्य किये जाने एवं आर्थिक क्षति की पूर्ति की याचना अपने आवेदन पत्र में की है। आवेदिका द्वारा दोनों पक्षों के मध्य हुए एग्रीमेंट, विक्रय विलेख, राजस्व अभिलेख एवं अनावेदक को दिये गये चेक्स की फोटो प्रतियाँ प्रस्तुत की गई।

02. दिनांक 08.05.2018 को प्राधिकरण में शिकायत हेतु प्रकरण पंजीकृत करते हुए अनावेदक को सूचना-पत्र जारी किया गया। नियत दिनांक 21.05.2018 को अनावेदक के सूचनोपरांत अनुपस्थित रहने पर पुनः सूचना पत्र जारी किया गया एवं अग्रिम तिथि 06.06.2018 निर्धारित की गयी। दिनांक 06.06.2018 को अनावेदक या उसका प्रतिनिधि सुनवाई के दौरान अनुपस्थित रहा तथा न ही कोई सूचना प्राप्त हुई। अनावेदक के पुत्र द्वारा प्राधिकरण कार्यालय से नोटिस प्राप्त किया गया था। अनावेदक को ई-मेल द्वारा भी सूचना दी गई थी। सुनवाई के दौरान आवेदिका के पति द्वारा यह जानकारी दी गई कि अनावेदक सेन्ट्रल जेल, रायपुर में निरूद्ध है। जेल अधीक्षक, रायपुर के माध्यम से नोटिस भेजना आदेशित किया गया। प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु दिनांक 19.06.2018 को दिया गया। जेल अधीक्षक, केन्द्रीय जेल, रायपुर से श्री भाटिया को 10.06.2018 नोटिस की तामिल के उपरान्त पत्र द्वारा प्राधिकरण में सूचना प्राप्त हुई। प्रकरण दिनांक 19.06.2018 को सुनवाई हेतु लिया गया। अनावेदक को पर्याप्त सुनवाई के अवसर देने के बाद भी अनुपस्थित रहने तथा उसकी कोई सूचना प्राप्त ना होने के कारण, उसके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही आदेशित की गई। आवेदिका पक्ष के आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान का मूल्यांकन आवेदक द्वारा निर्धारित शुल्क जमा कराये जाने के उपरांत एप्रूव्ड वैल्युअर से कराया जाना, प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया गया। इस पर पिल्लिवार एंड एसोसिएट्स से आवासीय मकान की मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई।
03. दिनांक 08.08.2018 को सुनवाई के दौरान प्रकरण में आवेदिका की ओर से उसके पति द्वारा अंतिम तर्क प्रस्तुत किये गये। तर्क के दौरान यह प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका द्वारा कुल कीमत रुपये 1,93,500/- के विरुद्ध रुपये 11,67,400/- का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा मकान निर्मित नहीं कराये जाने के कारण उसे अत्यधिक आर्थिक क्षति हो रही है। वैल्युअर पिल्लिवार एंड एसोसिएट्स द्वारा निर्मित कार्य का रुपये 4,50,000/- का मूल्यांकन किया गया है, जिसमें भूखण्ड की कीमत सम्मिलित नहीं है। आवेदक द्वारा बहस के दौरान यह कहा गया कि भूखण्ड पर निर्मित अपूर्ण मकान का कब्जा उसे दे दिया जाये तथा उसके द्वारा शेष कार्य स्वयं पूर्ण कर लिया जायेगा।
04. आवेदिका के आवेदन पत्र में वर्णित बिन्दु, उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट, आवेदिका की ओर से प्रस्तुत तर्कों एवं समस्त प्रसांगिक तथ्यों पर विचार किया गया। प्रकरण में निम्नानुसार विचारणीय बिन्दु उद्भूत होते हैं :-
1. क्या आवेदिका की शिकायत प्राधिकरण द्वारा सुनवाई योग्य है ?
 2. क्या आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्मित मकान का यथास्थिति में कब्जा प्राप्त करने का हक रखती है ?

Given

05. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01 (1) प्रश्नाधीन भूखण्ड एवं उस पर निर्मित अपूर्ण मकान अनावेदक अधिराज डेवलपर्स पार्टनर श्री जितेन्द्र भाटिया, पुत्र स्व. एम. एल भाटिया द्वारा ग्राम-सेजबहार, तहसील व जिला-रायपुर में गुलशन वाटिका, फेस-02 के नाम से विकसित किया गया है। उक्त कॉलोनी का कुल रकबा 21.57 एकड़ है। उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन अभी तक नहीं कराया गया है। छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (2) के तहत निम्नांकित स्थिति को छोड़कर रजिस्ट्रेशन अपरिहार्य है :- (a) Where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases, for exemption from registration under this Act; (b) Where the promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act; (c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising, selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be under the real estate project. प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन न कराये जाने की प्रमोटर की त्रुटि के कारण, क्रेता को क्षति, हो यह न्यायसम्मत नहीं है। अपंजीकृत प्रोजेक्ट्स के मामलों में "रेरा" द्वारा सुनवाई किये जाने के संबंध में WRIT PETITION (lodging) NO. 908 OF 2018 Mohammed Zain Khan. (Petitioner). V/s Maharashtra real Estate Regulatory Authority and others (Respondents) में माननीय उच्च न्यायालय बॉम्बे में दिया गया निर्णय प्रासांगिक है। न्यायालय द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि रेरा में अपंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के मामलों में भी प्राधिकरण द्वारा सुनवाई की जा सकती है। अतएव प्रश्नाधीन शिकायत प्राधिकरण द्वारा सुनवाई योग्य है।

(2) प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि, अनावेदक श्री जितेन्द्र भाटिया द्वारा आवेदिका के साथ किये गये एग्रीमेंट दिनांक 21.12.2015 में यह उल्लेख निम्नानुसार किया गया है :-
On this day of 21/12/15 the VENDOR hereby acknowledge Receipt of sum of Rs. 2,80,000/- (In words rupees Two lacs Eighty Thousand Only) as part amount paid by the PURCHASER. Today towards booking of the House No: L-6 admeasuring Total Area: 1027 Sq. Ft. Being the part and parcel of Khasra No. 181/9, 181/14, 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 191/1, 191/2, 191/3, 201/1, 201/2, 201/3, Total Rakba 21.57 Acre. Situated at Village: Sejbahar P.H. No.: - 119/50 Tahsil & District: Raipur (C.G.) एग्रीमेंट के पृष्ठ 02 के पैरा मे उल्लेख किया गया है- That the VENDEOR shall develop the said Layout by all means which includes Entrance Gate, CC Roads, Electrification, Demarcation, Boundary wall, Attractive Garden with Children Play Area, Water Supply Pipeline to each plot/house & Temple. The Development work will be executed within the stipulated time of (24 months).

अधिनियम की धारा 2 (zk) 5 के अंतर्गत प्रमोटर की परिभाषा मे निम्नानुसार स्पष्ट किया गया है कि संप्रवर्तक (प्रमोटर) से तात्पर्य है- any other person who acts himself as a builder, colonizer, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or apartment is constructed or plot is developed for sale; or such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

चूँकि अनावेदक ने भूमि की पावर ऑफ एटार्नी प्राप्त कर एग्रीमेन्ट किया है तथा भूमि, जिसका उल्लेख उपरोक्त पैरा के अंतर्गत किया गया है, में समस्त सुविधायें विकसित कर, आवेदिका को विक्रय की गई भूमि पर मकान निर्माण कर समस्त सुविधाएँ

Given

विकसित कर कब्जा दिया जाना था। अतएव स्पष्टतः अनावेदक एक्ट के अंतर्गत प्रमोटर की परिभाषा में में आता है। अतएव यह प्रकरण छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत सुनवाई योग्य है।


06. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-02 आवेदक द्वारा अनावेदक अधिराज डेवलर्स पार्टनर श्री जितेन्द्र भाटिया, पिता-स्व. श्री एम.एल भाटिया, मेसर्स अधिराज डेवलर्स भागीदारी फर्म, पता-स्पार्क प्लाजा, द्वितीय तल, शॉप नं.-206-209, रिंग रोड-1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) हाउस नं.-एल-6, कुल क्षेत्रफल-1027 वर्गफीट जो कि ग्राम-सेजबहार के विभिन्न खसरा नम्बरों-181/9,181/14,183/1,183/2,184/1,184/2,184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 191/1, 191/2, 191/3, 201/1, 201/2, 201/3, का हिस्सा है, के संबंध में कुल रूपये 19,35,000/- विक्रय का एग्रीमेन्ट दिनांक 21.11.2015 को संपादित किया गया था। एग्रीमेन्ट में यह भी उल्लेखित किया गया है कि समस्त सुविधायें यथा एंट्रेन्स गेट, सी.सी. रोड, विद्युत कार्य, बाउंड्रीवाल, गार्डन, प्ले एरिया, मंदिर एवं सभी मकानों में वाटर सप्लाई पाईप-लाईन डालकर; 24 माह में कब्जा दिया जाएगा। अर्थात् 21.11.2017 तक संपूर्ण सुविधाओं एवं निर्माण कार्य के उपरान्त अनावेदक द्वारा आवेदिका को कब्जा सौंप दिया जाना चाहिए था। निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 22.02.2016 के अनुसार आवेदिका द्वारा रूपये 4,97,068/- भूखण्ड के एवज में प्राप्त कर लिया गया था। इसके उपरांत राजस्व भू-अभिलेख में आवेदिका का नाम भी दर्ज हो गया है। आवेदिका द्वारा कुल रूपये 11,67,400/- अनावेदक को भुगतान कर दिया गया है। इस प्रकार भूखण्ड एवं मकान की कुल कीमत रूपये 19,35,000/- भुगतान की राशि के विरुद्ध रूपये 11,67,400/- भुगतान किया जा चुका है। भूखण्ड की कीमत रूपये 4,97,068/- है तथा आवेदिका द्वारा भूखण्ड की कीमत रूपये 4,97,068/- को कम करने के उपरांत रूपये 6,67,332/- मकान निर्माण हेतु दी जा चुकी है। जबकि वैल्युअर के अनुसार निर्मित निर्माण कार्य की लागत मात्र रूपये 4,50,000/- आती है। अतएव आवेदिका द्वारा वास्तव में भवन निर्माण हेतु रूपये 2,15,338/- अधिक राशि दी जा चुकी है। अनावेदक जेल में निरुद्ध है तथा इकारारनामे के अनुसार आवेदक को भवन निर्माण कर कब्जा सौंपे जाने में पूर्व में ही काफी विलंब हो चुका है। भूखण्ड के विक्रय-विलेख के निष्पादन के उपरांत आवेदिका के नाम पर राजस्व भू-अभिलेख में प्रविष्टि आ चुकी है। अतः ऐसी स्थिति में, आवेदिका को उसके स्वामित्व के भूखण्ड पर निर्मित मकान से लम्बे समय तक वंचित रखना न्यायसम्मत नहीं होगा। आधे बने हुए मकान की यँ ही छोड़ देने से वह भी खंडहर में तब्दील हो जावेगा। आवेदिका की ओर से तर्क के दौरान भूखण्ड व अर्धनिर्मित मकान का कब्जा शीघ्र प्राप्त कर शेष निर्माण कार्य उसके स्वयं के व्यय पर कराये जाने की मांग की गई है। अतएव निर्मित अपूर्ण मकान का कब्जा आवेदिका को दिया जाना न्यायसम्मत है एवं वह इसकी हकदार हैं। उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन पत्र को स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश प्रारित किया जाता है :-

1. अनावेदक 15 दिवस की अवधि में आवेदिका के भूखण्ड पर निर्मित मकान का कब्जा यथास्थिति में सौंपे। विधिवत् कब्जा ना देने की स्थिति में आवेदिका कब्जा स्वयं प्राप्त कर

Gwen

लेवे। मकान को पूर्ण करने के लिए शेष निर्माण कार्य आवेदिका द्वारा स्वयं अपने व्यय पर किया जा सकेगा।

2. आवेदिका के अपूर्ण मकान के शेष निर्माण कार्य को छोड़कर अनावेदक एग्रीमेन्ट में वर्णित समस्त सुविधाओं से संबंधित कार्य एवं अन्य निर्माण कार्य दो माह में पूर्ण करे।
3. आवेदिका द्वारा अनावेदक की भवन निर्माण हेतु रूपये 2,15,338/- राशि अधिक दी जा चुकी है, अतएव उक्त राशि का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को दो माह में किया जाना सुनिश्चित करे।
4. अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का "रेरा" में रजिस्ट्रेशन तत्काल 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

