



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिसा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00009-029

- 01) श्री आनंद श्रीवास्तव, पिता—श्री रमेश चन्द्र श्रीवास्तव,
- 02) श्रीमती छबि डे, पति—श्री देवोजीत डे,
- 03) श्रीमती चित्रा मुखर्जी, पति—श्री एन.एन. मुखर्जी,
- 04) श्री राजीव श्रीवास्तव, पिता—श्री बी.पी. श्रीवास्तव,
- 05) श्रीमती रंजना विश्वास, पति—श्री उत्तम विश्वास,
- 06) श्री संजीव कुमार त्रिपाठी, पिता—श्री यू.एन. त्रिपाठी,
- 07) श्रीमती शबीना बेगम, पति—शरीफ खान,
- 08) श्री पवन गजल्लेवार, पिता—श्री सदाशिव राव गजल्लेवार,
- 09) श्री खर्शीद आलम, पिता—निसार अहमद,
- 10) श्रीमती सुमन्ती मर्की, पति—श्री अरैल मर्की,
- 11) श्रीमती शोफाली बर्मन, पति—विश्वरूप बर्मन,
- 12) श्री उदल राम देवांगन, पिता—श्री शिवलाल देवांगन,
- 13) श्री शिबा प्रसाद सेन, पिता—श्री अजीत कुमार सेन,
- 14) श्री कार्तिक घटवाल, पिता—श्री रविराज घटवाल,
- 15) श्री कंचन श्रीवास्तव, पिता—श्री अतुल श्रीवास्तव,
- 16) श्री विजय चिटमिटवार, पिता—श्री राजेश्वर चिटमिटवार,
- 17) श्रीमती शिखा घोष, पति—श्री गणेश घोष,
- 18) श्रीमती मुकुलरानी कर्मकार, पति—श्री हररंजन कर्मकार,
- 19) श्री विनय राठौर, पिता—श्री श्यामलाल राठौर,
- 20) श्री मृणाल चौधरी, पिता—श्री अशोक चौधरी,
समस्त निवासी—उषा किरण परिसर, भाठागांव,
तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा— प्रोपराइटर श्री जी.एस.सोलंकी पिता श्री टी.एस. सोलंकी,
पता—869, सुंदर नगर, कारगिल चौक के पास,
तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—उषा किरण परिसर, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 21/08/2018)

आवेदकगण श्री आनंद श्रीवास्तव, पिता—श्री रमेश चन्द्र श्रीवास्तव एवं अन्य
19, निवासी—उषा किरण परिसर, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत समान प्रकृति व समान अनावेदक के विरुद्ध होने से समस्त शिकायतों की सम्मिलित रूप से सुनवाई की गई। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि अनावेदक ने अपने प्रोजेक्ट उषा किरण परिसर, भाठागांव, रायपुर में यू.के. कान्सेप्ट डिजाईनर और पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन के नाम से ब्रोशर व समाचार पत्रों के माध्यम से फ्लैट के विक्रय का विज्ञापन किया था। जिसमें अनावेदक ने लकी ड्रा के माध्यम से नैनो कार, 9 प्रतिशत वार्षिक की दर से 20 वर्षों हेतु बैंक ऋण, लिफ्ट, गार्डन, स्टिल्ट पार्किंग व सी.सी.टी.वी. सुरक्षा सहित बहुत सी सुविधाओं का वायदा किया था। अनावेदक ने ब्रोशर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण दिनांक 01.04.2012 से दिनांक 31.04.2014 के बीच पूर्ण करने का भी वायदा किया था। अनावेदक द्वारा किये गये वायदों के आधार पर ही आवेदकगण द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान कर विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय किया गया। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित विभिन्न अनुज्ञाओं (यथा-नगर तथा ग्राम निवेश, नगरपालिक निगम, रायपुर व नगर निवेशक, नगरपालिक निगम, रायपुर आदि से प्राप्त अनुज्ञाएँ) में वर्णित शर्तों की पूर्ति नहीं की है। अनावेदक ने कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र व अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु नगरपालिक निगम, रायपुर जोन क्रमांक-6 के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भविष्य में होने वाली गतिविधियों के लिए स्वयं को अध्यक्ष रखते हुए छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के अंतर्गत उषा किरण परिसर सोसाइटी को पंजीकृत किया गया है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा एवं कालोनी विकास अनुमति में वर्णित अनिवार्य शर्तों का पालन नहीं किया गया है। अनावेदक ने नैनो कार के लकी ड्रा, गार्डन निर्माण, सी.सी.टी.वी. कैमरा सहित कई अन्य सुविधाओं के संबंध में अपने वायदे को पूर्ण नहीं किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने 76 फ्लैट्स के लिए चार व्यक्तियों की क्षमता वाली केवल एक लिफ्ट स्थापित की है, इसमें भी अनावेदक द्वारा सुरक्षा नियमों की अनदेखी करते हुए इस संबंधी कोई प्रमाण-पत्र नहीं लिया गया है। अनावेदक द्वारा फायर सेफ्टी के मापदण्डों की भी उपेक्षा की गई है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट्स की रजिस्ट्री के दौरान प्रत्येक क्रेता से एकत्रित राशि (रूपये 7,000/-) का लेखा-जोखा भी क्रेताओं को प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट में आवासीय भवन निर्माण संबंधी आधारभूत सिद्धान्तों का पालन न करने के कारण भवन में क्रेक व लिकेज की समस्या भी उत्पन्न हो गई है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा नगरपालिक निगम, रायपुर में निर्धारित सम्पत्ति कर का भुगतान न करने के कारण रूपये 2,44,436/- की राशि बकाया है। इसी तरह अनावेदक ने सर्विस टैक्स हेतु उनसे संग्रहित राशि का शासन को भुगतान करने संबंधी कोई प्रमाण भी आवेदकगण को उपलब्ध नहीं कराया है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उसके पास विक्रय हेतु शेष फ्लैट्स को शीघ्र बेचने हेतु समाचार पत्रों में इसके रेरा मुक्त होने संबंधी विज्ञापन प्रकाशित कर रहा है।

Guram

आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य अब तक पूर्ण नहीं किया गया है।

2. आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक को पूर्णता प्रमाण-पत्र व अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने, समस्त क्रेताओं को अधिभोग प्रमाण-पत्र उपलब्ध कराकर विधिक आधिपत्य सौंपने, नगरपालिक निगम, रायपुर के बकाया प्रापर्टी टैक्स का भुगतान करने, विज्ञापन में उनके द्वारा किये गये समस्त वायदों को पूर्ण करने तथा उषा किरण परिसर के फ्लैट क्रेताओं की पृथक सोसाइटी बनाने हेतु निर्देशित किया जावे। आवेदकगण द्वारा उन्हें हुई मानसिक पीड़ा की क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 50,000/- तथा विधिक व्ययों की प्रतिपूर्ति हेतु रुपये 5,000/- की राहत राशि की मांग भी की गई है। अपने पक्ष के समर्थन आवेदकगण द्वारा पेपर में प्रकाशित विज्ञापन, अनावेदक के ब्रोशर व उनके द्वारा क्रय किये गये फ्लैट के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख सहित अन्य आवश्यक दस्तावेजों की छायाप्रतियाँ भी प्रस्तुत की गई है।
3. 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 किए गए।
4. अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 14.05.2018 को उपस्थित होकर लिखित प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। जिसमें अनावेदक का कथन है कि छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 26.04.2017 को प्रकाशित राजपत्र में जारी अधिसूचना अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रखरखाव हेतु सोसाइटी को सौंपने तथा इसके 60 प्रतिशत अपार्टमेंट का विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में नहीं आता है। आवेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बंधक रखे गये फ्लैट्स विकास कार्य पूर्ण होने पर नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा दिनांक 27.11.2015 को बंधक मुक्त किये गये हैं। अनावेदक ने उक्त आधार पर प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया है।
5. सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा अवगत कराया गया कि रेसीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से रजिस्टर्ड नहीं है। प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण को उक्त एसोसिएशन को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष रजिस्ट्रेशन कराने व अनावेदक द्वारा विज्ञापित किन्तु उपलब्ध न कराई गई सुविधाओं का विवरण प्रस्तुत करने तथा अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्ट्रक्चर में परिलक्षित प्रमुख कमियों को दूर करने, विज्ञापन अनुसार समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराने, स्ट्रक्चरल इंजीनियर की रिपोर्ट प्रस्तुत करने तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु सलाह दी गई।
6. आवेदकगण द्वारा उप पंजीयक, सहकारी संस्थाएँ, रायपुर के समक्ष "उषा किरण आवासीय परिसर सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर" के पंजीकृत होने संबंधी आदेश दिनांक 11.06.2018 की प्रति, अनावेदक द्वारा विज्ञापित किन्तु उपलब्ध न कराई गई सुविधाओं का विवरण एवं श्री अमित सेन, बी.ई. (सिविल) द्वारा तैयार की गई आर्बर्जेशन रिपोर्ट

(फोटोग्राफ्स सहित) प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन न कराने से अधिनियम की धारा 59 के प्रावधानों से उन्हें अवगत कराया गया। आवेदकगण के मूल आवेदन के संबंध में जवाब प्रस्तुत करने के स्थान पर अनावेदक द्वारा दिनांक 10.07.2018 को पुनः प्रारंभिक आपत्ति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई। जिसमें उन्होंने उल्लेखित किया है कि उनके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर में आवेदन किया है, जिसका फाईलिंग क्रमांक WPC/1613/2018 है। अनावेदक ने अपने प्रारंभिक आपत्ति में यह भी कथन किया है कि आवेदकगण द्वारा अपात्र इंजीनियर श्री अमित सेन से स्ट्रक्चरल डिफेक्ट का प्रमाण-पत्र न लेकर एकतरफा निरीक्षण पत्र बनवाया है। अनावेदक का कथन है कि 68 क्रेताओं में से मात्र 20 क्रेताओं ने संजीव त्रिपाठी के बहकावे में आकर शिकायत की है, जबकि सेवा में कमी संबंधी शिकायत की अवधि कालातीत हो चुकी है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा पेपर में नैनो कार व 9 प्रतिशत ब्याज का उल्लेख किया था, किन्तु बाद में ग्राहको के मांग के आधार पर कार व ब्याज के स्थान पर फ्लैट की विक्रय राशि को कम कर दिया गया था और इसके बाद फिर ऐसा कोई विज्ञापन नहीं किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदकगण से वर्ष 2012 से 2016 के मध्य अनुबंध किया गया था, किन्तु इस अवधि में नैनो कार व 9 प्रतिशत ब्याज का विज्ञापन प्रकाशित नहीं किया गया। अनावेदक ने प्रस्तुत आपत्ति में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका G के तथ्यों को बेबुनियाद होने एवं अन्य कंडिकाओं की आपत्ति को संबंधित विभागों के क्षेत्राधिकार पर प्रश्नचिन्ह लगाने का कथन करते हुए प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया है।

7. प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों को तर्क प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। आवेदकगण ने प्रस्तुत परिवाद के संबंध में विस्तृत रूप से मौखिक तर्क प्रस्तुत किया। आवेदकगण ने अपने तर्क में प्रमुखतः यह कथन किया कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में, ब्रोशर में वर्णित समस्त कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है। अतः अनावेदक का यह कथन सत्य नहीं है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण होने के कारण रेरा की परिधि में नहीं आता है। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में गार्डन का क्षेत्रफल 5548.50 वर्गफीट वर्णित है। परन्तु अनावेदक ने इसके स्थान पर केवल 1000 वर्गफीट (लगभग) जगह गार्डन हेतु छोड़ी है, और इस पर भी गार्डन का निर्माण नहीं किया है। इसी तरह ड्रेनेज लाईन, पार्किंग एरिया और इसके इनर डक्ट तथा सी.सी.टी.वी. कैमरे की स्थापना सहित बहुत से कार्य अपूर्ण हैं। आवेदकगण ने अपने पक्ष के समर्थन में श्री अमित सेन, इंजीनियर द्वारा प्रस्तुत आर्ज्वेशन रिपोर्ट तथा उनके द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स की तरफ भी प्राधिकरण का ध्यान आकर्षित किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा प्रस्तुत साईट विजिट रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुए तर्क दिया गया कि उक्त रिपोर्ट निष्पक्ष सिविल इंजीनियर द्वारा तैयार न करते हुए अनावेदक के सुपुत्र श्री मोहित सोलंकी द्वारा तैयार की गई है। प्रस्तुत रिपोर्ट अधूरी एवं अविश्वसनीय है। आवेदकगण का यह भी तर्क है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक अपंजीकृत उषा किरण परिसर समिति का स्वयं अध्यक्ष बनकर नियम विरुद्ध तरीके से इसका प्रबंधन कर रहा है तथा स्वयं के अधीन फ्लैट्स का नियमित रखरखाव

Gur

व्यय का भी भुगतान नहीं कर रहा है। इसी तरह अनावेदक द्वारा सुरक्षा निधि व सदस्यता शुल्क हेतु प्रत्येक फ्लैट स्वामी से रूपये 7,000/- के मान से संग्रहित कुल राशि रूपये 2,45,000/- भी अनाधिकृत रूप से रखी गई है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अब तक पूर्ण न होने के कारण ब्रोशर में वर्णित अनुसार समस्त सुविधाएँ (गार्डन, सी.सी. टी.वी., लिफ्ट आदि) उपलब्ध कराते हुए तथा दीवारों के क्रेक्स व छतों से पानी टपकने संबंधी समस्याओं का निराकरण करते हुए अनावेदक को उक्त प्रोजेक्ट पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। साथ ही अनावेदक को नगर पालिक निगम, रायपुर के बकाया करों के भुगतान हेतु निर्देशित करने एवं अनावेदक को सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र व अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करते हुए आवेदकगण को क्षतिपूर्ति उपलब्ध कराने का अनुरोध किया है।

8. अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में प्रस्तुत लिखित तर्क में उल्लेखित किया है कि अधिनियम की धारा 3 के परन्तुक में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में नहीं आता है। इसी तरह नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 301 में वर्णित प्रावधानों के तहत उसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी को दिनांक 30.08.2014 को कार्य पूर्ण होने की सूचना देने एवं बंधक फ्लैट्स को बंधक मुक्त करने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में नहीं आता है। अतः अनावेदक ने उल्लेखित तर्क में छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 26.04.2017 को अधिसूचित रेरा नियमों के संदर्भ में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता न होने संबंधी कथन किया है। अनावेदक ने लिखित तर्क में प्रस्तुत शिकायत उषा किरण परिसर समिति की ओर से समिति का विधिवत् प्रस्ताव न होने तथा प्रस्तुत शिकायत व्यक्तिगत प्रस्तुत करने के कारण उक्त शिकायत की व्यक्तिगत सुनवाई कर व्यक्तिगत निराकरण करने का अनुरोध किया है। अनावेदक का यह भी लिखित तर्क है कि आवेदकगण जून, 2014 में उषा किरण परिसर समिति का गठन कर इसका बैंक खाता खुलवाकर संकलित राशि का व्यय करते आ रहे हैं। अनावेदक ने उक्त समिति के लेटर हेड में दिनांक 13.09.2015 को प्रेषित सूचना की प्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक द्वारा लिखित तर्क में उल्लेखित किया गया है कि सिविल इंजीनियर श्री अमित सेन ने मेजर स्ट्रक्चरल डिफेक्ट के प्रमाण के स्थान पर क्रेक के संबंध में वर्णन किया गया है, जो नियमित रखरखाव के अभाव में स्वभाविक रूप से परिलक्षित हो रहे हैं। अनावेदक ने लिखित तर्क में कथन किया है कि उनके द्वारा प्रथम बुकिंग दिनांक 24.10.2011 को की गई थी, लेकिन आवेदकगण की बुकिंग में 9 प्रतिशत ब्याज व सी.सी.टी.वी. का कोई विज्ञापन/ब्रोशर व पेपर में नहीं किया गया है। उन्होंने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत पेपर कटिंग के धुंधले होने से इसे अस्वीकार करने का उल्लेख किया है। तर्क के दौरान अनावेदक ने कथन किया कि उसके द्वारा 18 फ्लैट्स अब तक नहीं बेचे गए हैं और इनकी संपत्ति कर की राशि का भुगतान भी उसके द्वारा नहीं किया गया है। अनावेदक ने अविक्रित फ्लैट्स के रखरखाव व्यय का भुगतान करने से भी इंकार किया है। अनावेदक ने अपने तर्क के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया कि उसके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर में दाखिल रिट पिटीशन के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब तक कोई अंतरिम आदेश या स्थगन आदेश जारी नहीं

Gurwani

किया गया है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा वर्णित शिकायत में उल्लेखित विभिन्न कंडिकाओं के संबंध में शासकीय विभागों का उत्तरदायित्व होने का तर्क प्रस्तुत करते हुए प्रस्तुत शिकायत खारिज किये जाने का अनुरोध किया है।

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

1. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "उषा किरण परिसर" रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है ? क्या बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र माना जा सकता है ? क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन न कराने से अनावेदक पर अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान आकर्षित होते हैं ?
2. यदि प्रमोटर द्वारा किसी प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन नहीं कराया जाता है, तो क्या उसके विरुद्ध शिकायत की सुनवाई की जा सकती है ?
3. 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 ?
4. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में संपत्ति कर की बकाया राशि के भुगतान का दायित्व किसका है ? क्या अनावेदक अविक्रित/स्वयं के आधिपत्य के फ्लैट्स हेतु सोसाइटी द्वारा निर्धारित रखरखाव व्यय के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ?
5. क्या अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रेताओं से वसूल की गई सुरक्षा निधि व सदस्यता शुल्क की राशि को रखने का अधिकार है ?
6. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को "रेरा मुक्त" प्रोजेक्ट के रूप में विज्ञापित किया जा सकता है ?
10. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में अनावेदक का तर्क है कि छत्तीसगढ़ शासन की अधिसूचना दिनांक 26.04.2017 में वर्णित नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण वह रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होता है। 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 दिनांक तक जारी नहीं किया गया है। अर्थात् अधिनियम प्रारंभ की तिथि पर और वर्तमान में भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग

Gues.

प्रोजेक्ट की श्रेणी में सम्मिलित है। इसी तरह अनावेदक द्वारा ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के संबंध में यह स्पष्ट है कि ब्रोशर/विज्ञापन में सी.सी.टी.वी. आदि 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 विधिसम्मत नहीं है। अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर में दाखिल रिट पिटीशन पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब तक कोई अंतरिम आदेश या स्थगन आदेश जारी नहीं किया गया है। निष्कर्षतः अधिनियम की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

11. 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 आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

12. अनावेदक ने छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 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 को रखरखाव हेतु सोसायटी को सौंपने तथा 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण, इसके 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 अपने अधिसूचना दिनांक 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 में रजिस्ट्रेशन योग्य है।

13. अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में दिनांक 27.11.2015 को जारी बंधक मुक्ति संबंधी दस्तावेज को पूर्णता प्रमाण-पत्र के रूप में प्रस्तुत कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को नियत

Gover

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।

14. 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। अनावेदक द्वारा अपने जवाब एवं तर्क में उक्त नियम के नियम 11 (एक) के तहत बंधक मुक्ति के संबंध में सक्षम प्राधिकारी को आवेदन पत्र प्रस्तुत करने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा फ्लैट्स को बंधक मुक्त किये जाने का उल्लेख किया है, किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब एवं तर्क में उक्त नियम के नियम 11 (आठ) के तहत सक्षम प्राधिकारी को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के संबंध में कोई कथन नहीं किया है। यदि अनावेदक द्वारा उक्त नियम के नियम 11 (एक) के तहत कार्यवाही हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुरोध किया गया था, तो उसे उक्त नियम के नियम 11 (आठ) का पालन भी सुनिश्चित करना था। किन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा न करना यह प्रमाणित करता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है और इसलिए ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है।

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।

15. 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 आवेदकगण 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 आएँगे। 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।

16. अधिनियम की धारा 59 में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि "यदि कोई प्रमोटर अधिनियम की धारा 3 के उपबंधों का उल्लंघन करता है, तो वह प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक की शास्ति के लिए दायी होगा। इसमें यह भी प्रावधान है कि यदि प्रमोटर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 59 (1) के अधीन जारी किए गए आदेशों, विनिश्चयों या निर्देशों का अनुपालन नहीं करता है, तो वह 3 वर्ष तक की अवधि के कारावास या/और जुर्माने से दण्डित किया जा सकता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु अनावेदक को दिनांक 14.05.2018 को प्राधिकरण द्वारा समक्ष में निर्देशित किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन के संबंध में मार्गदर्शन हेतु दिनांक 26.05.2018 को ई-मेल के माध्यम से प्राधिकरण को प्रेषित अहस्ताक्षरित आवेदन पत्र के संबंध में अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.06.2018 को लिखित जवाब प्रेषित कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य होने के संबंध में सूचित किया गया। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन न कराने से प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान पुनः दिनांक 11.07.2018 को उक्त प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन कराने तथा रजिस्ट्रेशन न कराने पर अधिनियम की धारा 59 के प्रावधानों के संबंध में अनावेदक का ध्यान आकर्षित किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आज दिनांक तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी न करने से उक्त प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग प्रोजेक्ट होने के कारण रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की निरंतर अवहेलना करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत न करने के कारण अनावेदक पर अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान आकर्षित होते हैं। इन प्रावधानों के अनुसार अनावेदक पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कुल अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक की शास्ति प्राधिकरण द्वारा आरोपित की जा सकती है। यद्यपि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत न करने के कारण इसके अनुमानित लागत की स्पष्ट जानकारी प्राधिकरण को अप्राप्त है। तथापि प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्मित कुल 76 फ्लैट्स की औसत लागत न्यूनतम रूपये 11 लाख आकलित करने से इसकी कुल अनुमानित लागत रूपये 8 करोड़ 36 लाख होती है। अर्थात् अधिनियम की धारा 59 (1) के प्रावधानों के तहत प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पर लगभग 83 लाख रूपये तक की शास्ति आरोपित की जा सकती है।

17. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में अनावेदक का यह भी तर्क है कि केवल रेरा में रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के विरुद्ध ही शिकायत की सुनवाई की जा सकती है। चूँकि प्रश्नाधीन

प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्टर्ड नहीं है। अतः यह रेरा की परिधि में नहीं आता 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। माननीय उच्च न्यायालय, बाम्बे ने रिट पिटीशन क्रमांक 908/2018 "मोहम्मद जैन खान विरुद्ध महाराष्ट्र रियल एस्टेट अथॉरिटी व अन्य" के प्रकरण में सुनवाई उपरांत अपने पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 में भी यह स्पष्ट किया है कि रेरा में अपंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के विरुद्ध भी प्राधिकरण द्वारा सुनवाई की जा सकती है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्टर्ड न होने मात्र के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत अस्वीकार नहीं की जा सकती है। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विरुद्ध प्रस्तुत शिकायत रेरा में सुनवाई योग्य होने से अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है।

18. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में आवेदकगण का तर्क है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विज्ञापन/ब्रोशर के अनुसार इसमें वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई है। आवेदकगण के अनुसार प्रमोटर ने विज्ञापन/ब्रोशर के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में गार्डन का निर्माण नहीं किया है और न ही इसमें सी.सी.टी.वी. स्थापित किया गया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने नैनो कार के लकी ड्रा एवं 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज पर बैंक लोन संबंधी वायदों को भी पूर्ण नहीं किया है। अनावेदक द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत तथ्यों से भी इसकी पुष्टि होती है। अनावेदक ने अपनी लिखित आपत्ति दिनांक 10.07.2018 में उल्लेख किया है कि उसके द्वारा पूर्व पेपर में नैनो कार व 9 प्रतिशत ब्याज का उल्लेख किया था, किन्तु बाद में वर्ष 2012 व 2016 के मध्य इस संबंध में फिर कोई विज्ञापन नहीं किया गया। अनावेदक ने अपने लिखित तर्क में सी.सी.टी.वी. के संबंध में कोई विज्ञापन नहीं करने का असत्य कथन किया है। प्रकरण में संलग्न विज्ञापन की प्रति के अवलोकन से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की सुविधाओं में "सी.सी.टी.वी. से सिक्योरिटी" स्पष्ट रूप से वर्णित है। अनावेदक ने इसका स्पष्ट उत्तर देने के स्थान पर प्रस्तुत विज्ञापन की प्रति धुँधली होने से अस्वीकार होने का कथन किया है। जबकि इसकी प्रति के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु वर्णित सुविधाओं में सी.सी.टी.वी. सिक्योरिटी का उल्लेख किया है। इसी तरह आवेदकगण द्वारा इंजीनियर के माध्यम से प्रस्तुत जांच रिपोर्ट में वर्णित तथ्यों के विशिष्ट रूप से खंडन के स्थान पर संबंधित इंजीनियर की योग्यता पर प्रश्न उठाया गया है। जबकि यदि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा विज्ञापन में वर्णित समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई जा चुकी हैं और आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आर्बजवेशन रिपोर्ट में वर्णित तथ्य सत्य नहीं है, तो अनावेदक को आर्बजवेशन रिपोर्ट में वर्णित तथ्यों का विशिष्ट रूप से खंडन करते हुए उसके द्वारा इन सुविधाओं को पूर्ण किए जाने के संबंध में स्पष्ट कथन कर इसके प्रमाण भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने थे। किन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा न करते हुए केवल गोलमोल व भ्रामक

कथन किए गए हैं। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत साईट विजिट रिपोर्ट निष्पक्ष सिविल इंजीनियर की न होकर उनके पुत्र श्री मोहित सोलंकी की है और यह रिपोर्ट भी संक्षिप्त व असंतोषप्रद है। अनावेदक ने अपनी आपत्ति व तर्क में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन की कंडिका (G) का तो खंडन किया है, किन्तु कंडिका (H) से (T) का विशिष्ट रूप से खंडन न करते हुए इस संबंध में शासकीय विभागों के दायित्व होने का कथन किया है। इस प्रकार विज्ञापन/ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के संबंध में अनावेदक का तर्क स्पष्ट, विधिसम्मत व संतोषप्रद नहीं है। अनावेदक यदि ब्रोशर/विज्ञापन 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 रूचि 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/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 अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं की गई हैं।

19. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में आवेदकगण कथन है कि अनावेदक द्वारा स्वयं के आधिपत्य के फ्लैट्स हेतु नियत संपत्ति कर की राशि का भुगतान कभी नहीं किया गया। आवेदकगण के अनुसार नगर पालिक निगम, रायपुर के जोन क्रमांक-6 से प्राप्त डिमांड बिल के अनुसार अनावेदक पर उसके स्वयं के आधिपत्य के फ्लैट्स का लगभग रूपये 2,44,436/- का संपत्ति कर बकाया है। तर्क के दौरान अनावेदक ने कथन किया कि उसके द्वारा लगभग 18 फ्लैट्स का विक्रयनामा निष्पादित करना शेष है और उसने इनके संपत्ति कर की राशि का भुगतान नहीं करना स्वीकार किया है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अविक्रित फ्लैट्स का वर्तमान स्वामित्व अनावेदक का होने के कारण इन पर संपत्ति कर की बकाया समस्त राशि के भुगतान का दायित्व अनावेदक का है। अतः अनावेदक संपत्ति कर की बकाया राशि का भुगतान नगर पालिक निगम, रायपुर को करने हेतु दायी है।

किसी भी सोसायटी के नियमित व सुचारु संचालन के लिए आवश्यक है कि उसके सभी सदस्य रखरखाव हेतु अपनी समुचित भागीदारी का निर्वहन करें। यदि

सभी क्रेता/स्वामी इस हेतु सोसायटी द्वारा नियत राशि का भुगतान नहीं करेंगे, तो सोसायटी का रखरखाव कठिन होगा। इसी तरह कुछ क्रेताओं/स्वामियों द्वारा इसका भुगतान न करने पर इसका अतिरिक्त भार शेष फ्लैट स्वामियों के ऊपर पड़ेगा, जो कतई उचित नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक के स्वामित्व के अविक्रित फ्लैट्स हेतु रखरखाव व्यय के भुगतान का दायित्व निश्चित तौर पर अनावेदक का है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा अपने इन दायित्वों के निर्वहन से इंकार करना उनके गैर जिम्मेदार व मनमाने रवैये को परिलक्षित करता है।

20. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5** के संबंध में आवेदकगण का तर्क है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट्स की रजिस्ट्री के दौरान सुरक्षा निधि एवं सदस्यता शुल्क हेतु प्रत्येक क्रेता से रुपये 7,000/- के मान से कुल रुपये 2,45,000/- की राशि प्राप्त कर रखी है। आवेदकगण ने उक्त राशि अनावेदक से उनकी सोसायटी को उपलब्ध कराने का अनुरोध किया है। अनावेदक द्वारा उक्त राशि सोसायटी के समुचित संचालन हेतु प्राप्त की गई थी। चूँकि नियमानुसार सोसायटी का संचालन "उषा किरण आवासीय परिसर सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर" द्वारा किया जाना है, न कि अनावेदक द्वारा। इसलिए अनावेदक को क्रेताओं से वसूल की गई उक्त राशि अपने पास रखने का अधिकार नहीं है। निष्कर्षतः निश्चित तौर पर अनावेदक "उषा किरण आवासीय परिसर सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर" को उक्त राशि इसमें अर्जित ब्याज सहित हस्तांतरित करने हेतु दायी है।
21. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-6** के संबंध में अनावेदक का तर्क है कि छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 26 अप्रैल, 2017 को अधिसूचित नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 60 प्रतिशत से अधिक विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण इसके "रेरा मुक्त" होने का विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है। अनावेदक द्वारा इस संबंध में जिन नियमों का संदर्भ दिया जा रहा है, उन नियमों को छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 09.11.2017 की अधिसूचना द्वारा विलोपित किये जाने के फलस्वरूप उक्त नियम वर्तमान में प्रभावशील नहीं है। फलतः अनावेदक द्वारा प्रकाशित "रेरा मुक्त" संबंधी विज्ञापन भ्रामक व अनुचित है।
22. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगणों द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक/प्रमोटर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "उषा किरण परिसर" का रेरा में तत्काल रजिस्ट्रेशन सुनिश्चित करें।
 2. अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों के सआशय उल्लंघन हेतु उसके विरुद्ध अधिनियम की धारा 59 (1) के तहत प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत शास्ति के स्थान पर रुपये 10 लाख मात्र की शास्ति आरोपित की जाती है। उक्त शास्ति प्राधिकरण के बैंक खाते में दो माह के भीतर जमा करने हेतु अनावेदक को आदेशित किया जाता है।

3. अनावेदक/प्रमोटर, अधिनियम की धारा 14 (3) के तहत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भवनों में क्रैक्स (Cracks) आदि संबंधी परिलक्षित कमियों को दूर करते हुए समुचित कर्मकौशल (Workmanship) व गुणवत्ता के साथ इसे दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
4. अनावेदक/प्रमोटर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु विज्ञापन/ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करें।
5. अनावेदक/प्रमोटर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति के साथ छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 11 (आठ) के तहत तीन माह के भीतर सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना सुनिश्चित करे। साथ ही प्रत्येक क्रेता को नियमानुसार अधिभोग प्रमाण-पत्र तीन माह के भीतर उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।
6. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वयं के आधिपत्य के फ्लैट्स पर बकाया संपत्ति कर की राशि नगरपालिक निगम, रायपुर को अविलंब भुगतान करना सुनिश्चित करे।
7. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वयं के आधिपत्य के फ्लैट्स के रखरखाव हेतु सोसायटी द्वारा नियत रखरखाव व्यय का संबंधित सोसायटी को दो माह के भीतर भुगतान हेतु अनावेदक को आदेशित किया जाता है।
8. अनावेदक को सुरक्षा निधि, सदस्यता शुल्क व सोसायटी के रखरखाव हेतु एकत्रित राशि सहित सोसायटी के रखरखाव का दायित्व "उषा किरण आवासीय परिसर सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर" को दो माह के भीतर हस्तांतरित करने हेतु आदेशित किया जाता है।
9. चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा आज पर्यन्त कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, अतः आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर को आदेशित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति करने के उपरांत, उक्त प्रोजेक्ट में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करें।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

