



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2020-01177

— समक्ष —

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

श्री रामावतार अग्रवाल, पिता—श्री गणपत राम अग्रवाल,  
निवासी—जी-101, मारुति लाईफ स्टाईल,  
कोटा रोड, परमानंद नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री मुकेश सिंघानिया, पिता—श्री नरेश सिंघानिया,  
डायरेक्टर—अविनाश डेव्हलपर्स प्रा. लि.,  
निवासी—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,  
जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री रूचिर झंवर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“मारुति लाईफ स्टाईल अपार्टमेंट”, कोटा, महोबा बाजार, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA290618000395

आदेश

(दिनांक—03 / 09 / 2021)

आवेदक श्री रामावतार अग्रवाल, पिता—श्री गणपत राम अग्रवाल, निवासी—जी-101, मारुति लाईफ स्टाईल, कोटा रोड, परमानंद नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा 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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के समस्त रहवासियों को प्रोजेक्ट में स्थित क्लब पराईजो में प्रदत्त सुविधाओं – योगा हाल, बैडमिंटन कोर्ट, जिम, स्वीमिंग पूल, कम्युनिटी हॉल आदि प्रदान करने का उल्लेख प्रोजेक्ट ब्रोशर में करते हुये इकाईयों को विक्रय किया गया था। उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं के एवज में अनावेदक ने प्रत्येक परिवार से आजीवन सदस्यता शुल्क के रूप में रुपये 3,00,000/- प्राप्त किये हैं तथा अनावेदक द्वारा रखरखाव हेतु मासिक शुल्क भी लिया जाता है। किन्तु विवादित क्लब का प्रबंधन बिल्डर के अधीन है, जिसके द्वारा क्लब का व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है। शादी,

पार्टी, बैंडबाजा व आतिशबाजी भी सोसायटी परिसर के भीतर की जाती है, जिससे रहवासियों की शांति, सुरक्षा एवं निजता विपरीत रूप से प्रभावित हुई है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के मनमाने ढंग से ऐसे आयोजनों के पूर्व क्लब की सुविधाओं से वंचित कर दिया जाता है और क्लब के स्टाफ द्वारा रहवासियों के साथ दुर्व्यवहार किया जाता है। आवेदक के अनुसार सोसायटी के लगभग 300 परिवारों को कम्युनिटी हाल की सुविधा उपलब्ध नहीं कराये जाने से रोड तथा पार्किंग में मजबूरीवश आयोजन करना पड़ता है। आवेदक का कथन है कि कमेटी व रहवासियों द्वारा अनावेदक को मौखिक व लिखित में उपरोक्त समस्याओं के संबंध में अवगत कराया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। अतः आवेदक ने क्लब पराईजो के अंतर्गत मुख्य कम्युनिटी हाल को सोसायटी के रहवासियों के उपयोग हेतु सोसायटी, कमेटी को दिलाये जाने तथा क्लब में होने वाले व्यवसायिक आयोजन के समय भी रहवासियों को दी जाने वाली क्लब की सुविधाओं की निरंतरता हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि क्लब पराईजो का प्रबंधन व स्वामित्व अनावेदक के पास है। किन्तु अनावेदक द्वारा क्लब में सभी आयोजन क्लब परिसर के भीतर किये जाते हैं, जिससे रहवासियों की सुरक्षा व निजता संबंधी कोई समस्या उत्पन्न नहीं होती है। अनावेदक के अनुसार प्रोजेक्ट के विभिन्न रहवासियों द्वारा भी क्लब परिसर में परिवारिक कार्यक्रमों का आयोजन किया जाता है। अनावेदक द्वारा कभी भी क्लब के सदस्यों को बैंक्वेट बुकिंग के समय क्लब की सुविधाओं के उपयोग के समय वर्जित नहीं किया जाता है। अनावेदक द्वारा सदस्यों को उत्कृष्ट सुविधा प्रदान करने के उद्देश्य से विशेषज्ञ, ट्रेनर्स की नियुक्ति की जाती है तथा खेल विशेष से संबंधित टूर्नामेंट व प्रतियोगिताओं के समय ही सीमित अवधि हेतु उक्त खेल से संबंधित कक्ष का उपयोग केवल प्रतिभागियों द्वारा किया जाता है; जिसके लिये रहवासियों को पूर्व से नोटिस के माध्यम से सूचित किया जाता है। इसके अतिरिक्त जिम व स्पोर्ट्स हेतु आरक्षित क्षेत्र का उपयोग वर्जित नहीं किया जाता है। अनावेदक ने आगे उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा क्लब की सदस्यता नहीं ली गई है, अपितु आवेदक के पुत्र ने क्लब की सदस्यता प्राप्त की है। अतः आवेदक द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने हेतु सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने आवेदक के पुत्र

द्वारा लगभग एक वर्ष तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उनकी भी सदस्यता समाप्त कर दी है। साथ ही कोविड-19 के रोकथाम हेतु प्रचलित शासकीय निर्देशों अनुसार अनावेदक द्वारा क्लब का संचालन बंद कर दिया गया है। अनावेदक ने आगे उल्लेख किया है कि सोसायटी के सदस्यों व अनावेदक के मध्य हुई बैठक में लिये गये निर्णयानुसार अनावेदक द्वारा सोसायटी के आग्रह पर बैंकवेट हाल में बिना किसी विद्युत शुल्क के प्रतिवर्ष 15 कार्यक्रमों के निशुल्क आयोजन हेतु सहमति प्रदान की गई है। साथ ही सोसायटी के आग्रह पर विभिन्न कार्यक्रमों की तैयारी हेतु योगा हाल व समुचित जगह भी बिना किसी विद्युत शुल्क के निःशुल्क उपलब्ध कराई गई है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा सोसायटी की बैठकों हेतु भी निःशुल्क जगह उपलब्ध कराई जा रही है। परन्तु आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये अनावेदक को परेशान करने के उद्देश्य से वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 05.11.2020 को कूटरचित बताते हुये पत्र की तामीली को प्रमाणित करने हेतु निर्देशित किये जाने का लेख किया है। अनावेदक के विवाद प्रतिरोषण विभाग द्वारा प्रत्येक इकाई धारक की समस्याओं का समाधान किया जाता है। इस प्रकार आवेदक ने अपनी निजि समस्या के कारण अनावेदक के विरुद्ध सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "मारुति लाईफस्टाईल" में फ्लैट क्रमांक-जी-101 को वर्ष 2014 में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि क्लब पराईजो का प्रबंधन अनावेदक के स्वामित्व में है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक के पुत्र श्री सुमित अग्रवाल के द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्थित क्लब पराईजो की मेम्बरशिप प्राप्त की गई और उभय पक्षों के मध्य हुये करार अनुसार क्लब हेतु मासिक रखरखाव शुल्क पृथक से देय है। आवेदक ने वर्तमान आवेदन क्लब में स्थित मुख्य कम्युनिटी हाल को सोसायटी/रहवासियों के उपयोग हेतु सोसायटी कमेटी को दिलाये जाने व क्लब में होने व्यवसायिक प्रयोजनों के समय रहवासियों को क्लब संबंधी प्रदान की जाने वाली सुविधाओं की निरंतरता बने

रहने हेतु प्रस्तुत किया है। इस संबंध में आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा शादी आदि विभिन्न व्यवसायिक आयोजनों हेतु क्लब का व्यवसायिक उपयोग किये जाने के कारण रहवासियों की शांति, सुरक्षा व निजता विपरीत रूप से प्रभावित होती है तथा आयोजन के समय/दिन क्लब की सुविधाओं के उपयोग से भी बिना किसी पूर्व सूचना के रहवासियों को वंचित होना पड़ता है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा कम्युनिटी हाल उपलब्ध नहीं कराने की वजह से सदस्यों द्वारा विभिन्न परिवारिक कार्यक्रमों का आयोजन रोड व पार्किंग में किये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये बताया है कि रहवासी समिति के साथ हुई सहमति अनुसार अनावेदक द्वारा वर्ष में 15 कार्यक्रमों हेतु निःशुल्क बैंक्वेट उपलब्ध कराया जाता है। इसके अतिरिक्त उपरोक्त उल्लेखित सहमति अनुसार अन्य सुविधायें भी निःशुल्क प्रदान करने का उल्लेख अनावेदक ने किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी बताया है कि आवेदक के पुत्र द्वारा रखरखाव की राशि का लगभग एक वर्ष तक भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसके द्वारा आवेदक के पुत्र श्री सुमित अग्रवाल की सदस्यता समाप्त कर दी गई है। इसके उपरांत ही आवेदक द्वारा सारहीन आवेदन प्रस्तुत किये जाने का लेख अनावेदक ने किया है।

प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्थित क्लब संबंधी सुविधाओं के उपभोग से संबंधित वर्तमान शिकायत के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। उक्त संबंध में आवेदक ने अनावेदक को दिनांक 05.11.2020 को प्रेषित पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिसके साथ अन्य रहवासियों के हस्ताक्षर की सूची भी संलग्न की है। आवेदक ने क्लब के जनरल मैनेजर को बच्चों के उपयोग हेतु क्लब की सुविधायें उपलब्ध नहीं होने के संबंध में प्रेषित पत्र दिनांक 22.01.2020 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिसमें अनावेदक की अभिस्वीकृति है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में पत्र दिनांक 05.11.2020 को कूटरचित बताया है। उपरोक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त पत्र दिनांक 05.11.2020 में अनावेदक द्वारा प्रदत्त कोई अभिस्वीकृति नहीं है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने विवादित पत्र की तामिली को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त पत्र साक्ष्य के रूप में मान्य किये जाने योग्य नहीं है।

प्रोजेक्ट में स्थित क्लब पराईजो से संबंधित उपलब्ध सुविधाओं के उपयोग व उपभोग के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर की छायाप्रति महत्वपूर्ण दस्तावेज है। प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर व क्लब से संबंधित प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि क्लब में प्रदत्त विभिन्न सुविधाओं हेतु सदस्यता शुल्क के साथ-साथ मासिक रखरखाव शुल्क का भी भुगतान किया जाना है। अनावेदक द्वारा क्लब के सदस्यों को क्लब संबंधी सुविधाओं के उपयोग हेतु

निर्धारित दरों में रियायत भी प्रदान की जाती है। हाँलाकि आवेदक ने अपने आवेदन में विवादित क्लब में विभिन्न व्यवसायिक आयोजनों के कारण रहवासियों की सुरक्षा व निजता पर विपरीत प्रभाव पड़ने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने शादी आदि समस्त प्रायोजन क्लब की सीमा के भीतर होने का उल्लेख किया है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक के उपरोक्त अभिकथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि कम्युनिटी हाल/बैंक्वेट लोवर ग्राउंड फ्लोर पर स्थित है तथा क्लब संबंधी अन्य गतिविधियों हेतु विभिन्न कक्ष अपर ग्राउंड फ्लोर पर स्थित है, जिसके लिये पृथक-पृथक प्रवेश द्वार है। अर्थात् विभिन्न पार्टियों, शादियों आदि के समय क्लब संबंधी अन्य सुविधाओं से वंचित होने संबंधी आवेदक का अभिकथन भी उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः इस संबंध में भी आवेदक का कथन स्वीकार किया जाना संभव नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने सोसायटी के रहवासियों हेतु अनावेदक द्वारा क्लब में स्थित कम्युनिटी हाल उपलब्ध नहीं कराये जाने का उल्लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत मारुति लाईफस्टाईल रेसिडेन्सियल वेलफेयर सोसायटी के साथ हुई बैठक दिनांक 12.10.2018 का कार्यवाही विवरण महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उपरोक्त दस्तावेज की कंडिका-3 में यह उल्लेखित है कि – “ (क) समिति के पदाधिकारियों के द्वारा बैंक्वेट हॉल को साल में 15 कार्यक्रमों के लिये निःशुल्क एवं बिना बिजली प्रभार के प्रदान करने और उसके लिये तारीख सुरक्षित करने का निवेदन किया गया। जिसके संबंध में समिति को किये जाने वाले कार्यक्रमों की लिस्ट पहले से देनी होगी। (ख) समिति के द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि योगा हॉल और समिति के द्वारा कार्यक्रम आयोजन के लिये अभ्यास सत्र हेतु अन्य उपयुक्त स्थल निःशुल्क और बिना किसी बिजली प्रभार के प्रदान किया जाये। (ग) समिति द्वारा मासिक बैठक के लिये क्लब पराईजो के भीतर उपयुक्त स्थल निःशुल्क और बिना किसी बिजली प्रभार के प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया। समिति के उपरोक्त मांगों पर अविनाश गुप द्वारा सहमति प्रदान की गई। तथापि ऐसे उपरोक्तांकित किसी भी स्थल को व्यवसायिक प्रयोजन के लिये अनुज्ञेय नहीं किया जायेगा।” इसके अतिरिक्त अनावेदक ने सोसायटी के रहवासियों द्वारा विभिन्न आयोजनों हेतु क्लब की सुविधाओं के उपयोग को प्रमाणित करने हेतु मार्च, 2019 से अप्रैल, 2021 तक सदस्यों द्वारा किये गये आयोजनों की सूची भी प्रस्तुत की है। इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेज से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा समिति को बैंक्वेट हाल का निःशुल्क उपयोग करने दिया जाता है। अर्थात् सोसायटी के सदस्यों हेतु कम्युनिटी हाल उपयोग हेतु सशर्त उपलब्ध रहता है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि कोई भी रहवासी निर्धारित शुल्क का भुगतान कर क्लब संबंधी कोई

सुविधा प्राप्त कर सकता है। अतः उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक, कम्युनिटी हाल रहवासियों हेतु अनुपलब्ध होने संबंधी अपने कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है।

हाँलाकि आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में क्लब अंतर्गत स्थित कम्युनिटी हाल रहवासी समिति को दिलाये जाने का आग्रह किया है। परन्तु आवेदन ने इस संबंध में समिति की सहमति होने के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी विचारणीय प्रश्न है कि यदि आवेदक वर्ष 2014 में रजिस्ट्री होने उपरांत लगातार क्लब की सुविधाओं से वंचित रहा है, तो उसने इतने वर्षों उपरांत वर्ष 2020 में शिकायत क्यों प्रस्तुत की है ? अनावेदक ने इस संबंध में यह उल्लेख किया है कि आवेदक ने अपने पुत्र की क्लब सदस्यता वर्ष 2020 में समाप्त किये जाने उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में वर्ष 2019 में रहवासी कल्याण समिति का गठन हो चुका है। परन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान क्लब व कम्युनिटी हाल के प्रबंधन के सोसायटी को हस्तांतरण किये जाने के संबंध में समिति की ओर से कोई सहमति पत्र व अन्य प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। यदि प्रोजेक्ट में क्लब की सुविधाओं की उपलब्धता में निरंतरता नहीं रहती, तो आवेदक के साथ-साथ अन्य रहवासियों को भी समस्या होती होगी। परन्तु आवेदक ने उक्त से संबंधित कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन साक्ष्य के अभाव में अस्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष