



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01886

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती कविता सिंग, पति—श्री अरविंद कुमार सिंग,
निवासी—आर-04, आशीर्वाद वैली,
बोदरी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स आशीर्वाद बिल्डकॉन,
द्वारा—पार्टनर श्री विजय कुमार प्रीतवानी,
- (2) श्री विजय कुमार प्रीतवानी,
पार्टनर— मेसर्स आशीर्वाद बिल्डकॉन,
- (3) श्री रवि प्रीतवानी,
पार्टनर—मेसर्स आशीर्वाद बिल्डकॉन,
निवासी—पुराना उच्च न्यायालय रोड,
गंगाश्री टाकिज के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (4) श्री दीपक ग्वालानी, पिता—श्री प्रकाश ग्वालानी,
निवासी—रामा वैली, रायपुर रोड,
बोदरी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“आशीर्वाद वैली”, ग्राम—बोदरी, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—22 / 11 / 2023)

आवेदिका श्रीमती कविता सिंग, पति—श्री अरविंद कुमार सिंग, निवासी—आर-04, आशीर्वाद वैली, बोदरी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि आवेदिका की माँ श्रीमती अल्का सिंह ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “आशीर्वाद वैली” ग्राम-बोदरी, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) में प्लॉट नं.-1247, क्षेत्रफल 1980 वर्गफीट को रूपये 56,43,750/- में क्रय करने हेतु दिनांक 28.03.20216 को विक्रय विलेख निष्पादित किया। आवेदिका की माँ श्री अल्का सिंह के पक्ष में अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। वृद्धावस्था होने के कारण आवेदिका की माँ ने पंजीकृत दान विलेख से दिनांक 12.03.2018 को उक्त प्लॉट को आवेदिका को दान किया। आवेदिका द्वारा घर के निर्माण एवं प्लॉट की कीमत के लिये अनावेदकगण को रूपये 56,43,750/- का भुगतान किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 द्वारा प्लॉट के लिये आवेदिका की माँ श्रीमती अल्का सिंह के पक्ष में रूपये 15,64,200/- का भुगतान प्राप्त कर विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। आवेदिका द्वारा प्लॉट नं.-124 में मकान निर्माण के लिये शेष राशि रूपये 40,79,550/- का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है। परिणामस्वरूप उक्त प्लॉट के लिये आवेदिका के नाम से अनावेदकगण द्वारा दिनांक 24.11.2018 को आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है। इस तरह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2 के उपखण्ड z के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 प्रोजेक्ट के प्रमोटर है तथा अनावेदक क्रमांक-4 प्रोजेक्ट का विकासकर्ता है, जिससे आवेदिका के घर को विकसित और निर्मित किया गया है।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा नियमानुसार प्राधिकरण के समक्ष उपरोक्त प्रोजेक्ट का दुर्भावनापूर्वक पंजीयन नहीं कराया गया है एवं दुर्भावनापूर्वक मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पंचायत बोदरी से दिनांक 22.06.2017 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। आबंटन पत्र आवेदिका को दिनांक 24.11.2018 को जारी किया गया है, जबकि प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक क्रमांक-1 से 3 द्वारा दुर्भावनापूर्वक मुख्य कार्यपालन अधिकारी, बोदरी से दिनांक 22.06.2017 को प्राप्त कर लिया गया है, जिससे स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रोजेक्ट वर्ष 2018 तक पूर्ण नहीं हुआ था और अधिनियम के अधीन दायित्वों से बचने के उद्देश्य से अनावेदकगण बुरे आशय से प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनेक विसंगतियाँ हैं। अनुमोदित ले-आउट के अनुसार प्रोजेक्ट में आज दिनांक तक स्वीमिंग पूल विकसित नहीं किया गया है। अनुमोदित ले-आउट अनुसार गार्डन का क्षेत्र और आकार कम कर 22-23 हजार वर्गफीट कर दिया गया है। इसी प्रकार गार्डन ए का क्षेत्र भी अनुमोदित ले-आउट में उल्लेखित क्षेत्र से कम कर दिया गया है। अनुमोदित ले-आउट अनुसार प्रोजेक्ट के समस्त आबंटितियों के लिये आज दिनांक तक क्लिनिक विकसित नहीं किया गया है तथा उक्त प्लॉट को

अनावेदकगण द्वारा किन्हीं अन्य प्रोजेक्ट में उपयोग किया जा रहा है। अनुमोदित ले-आउट अनुसार गार्डन ए में जल संग्रहण टैंक का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया है। घरों के बीच 25 फीट एवं 29 फीट सड़क विकसित करने की आवश्यकता है, जिसे अनावेदकगण द्वारा 5 फीट कम कर दिया गया है। वस्तुतः प्लॉट नं.-150 एवं 151 के मध्य आज दिनांक तक सड़क विकसित नहीं किया गया है। निर्मित घर के दीवारों में जलभराव, रिसाव एवं आर्दता की गंभीर समस्यायें हैं, जिसके निर्माण के लिये अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से अधिक राशि प्राप्त किया गया है। घर का निर्माण गुणवत्ता पूर्ण नहीं है और अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को धोखा दिया गया है। आवेदिका ने अनावेदकगण से संपर्क कर प्रोजेक्ट में विसंगतियों को दूर करने हेतु निवेदन किया गया है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समस्याओं एवं शिकायतों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। अनावेदकगण के उपेक्षा पूर्ण व्यवहार से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा दिनांक 14.12.2021 को कलेक्टर, जिला-बिलासपुर, मुख्य कार्यपालन अधिकारी, बोदरी, संयुक्त निदेशक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, जिला-बिलासपुर तथा उपखंड मजिस्ट्रेट को पत्र प्रेषित किया गया। परन्तु प्राधिकारियों द्वारा आवेदिका द्वारा प्रेषित पत्र का जवाब नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 31.01.2022 को पुनः समस्त विसंगतियों को दूर करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। अनावेदकगण के उपेक्षा पूर्ण व्यवहार से व्यथित होकर आवेदिका ने दिनांक 31.01.2022 को प्राधिकरण कार्यालय को पत्र प्रेषित किया गया, जिसका उत्तर प्राधिकरण कार्यालय द्वारा भी नहीं दिया गया है। काफी लंबे परिश्रम के पश्चात् आवेदिका ने माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर छ.ग. के समक्ष रिट याचिका WPC No. 5000/2022 प्रस्तुत करने का मजबूर होना पड़ा, जिसमें पक्षकारों को सुनने के पश्चात् माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 15.12.2022 द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष जाने एवं शिकायत प्रस्तुत करने हेतु आवेदिका को निर्देशित किया गया। अतः आवेदिका द्वारा घर की निर्माण निम्न स्तर होने के कारण रूपये 10,00,000/- की राशि वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु राशि रूपये 3,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी राहत चाही गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने

बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 22.04.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किया गया और सक्षम स्थानीय प्राधिकारी ने दिनांक 26.04.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अधिनियमित होने के पूर्व दोनों के प्रतियाँ अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति के साथ पूर्व ही प्रस्तुत की गई हैं। प्रश्नाधीन मकान आवेदिका को विक्रय नहीं किया गया है और आवेदिका का अनावेदकगण प्रमोटर नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आवेदिका वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने का क्षेत्राधिकार नहीं रखते हैं।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत में अनुतोष प्राप्त करने की हकदार नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम बनने अर्थात् दिनांक 01.05.2017 के पूर्व एक चालू प्रोजेक्ट है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 26.04.2017 को प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा विशिष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र का आबंटन पत्र के साथ कोई संबंध नहीं है, जो आबंटितियों को जारी किया जाती है। वर्तमान आवेदिका अनावेदकगण का आबंटित ही नहीं है। आवेदिका को यह कथन साबित करना होगा “ कि तदनुसार सभी आबंटितियों ने अनावेदकगण के कृत्य के विरुद्ध शिकायत करना प्रारंभ कर दिये” अन्यथा अनावेदकगण आवेदिका के विरुद्ध सिविल और आपराधिक दोनों कार्यवाही प्रारंभ करने को स्वतंत्र होंगे। अनावेदकगण द्वारा कोई अनियमितता कारित नहीं किया गया है और ना ही प्रोजेक्ट ले-आउट का उल्लंघन किया गया है। ब्रोशर में अथवा अनुबंध में स्वीमिंग पूल के विषय में अनावेदकगण द्वारा कोई प्रतिबद्धता नहीं की गई है। जल संग्रहण के संबंध में सभी कानूनों एवं नियमों का पालन अनावेदकगण द्वारा किया गया है। आवेदिका न तो प्लॉट नं.-150 और न ही प्लॉट नं.-151 का मालिक है तथा उनकी ओर से प्रार्थना करने का कोई अधिकार नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को कभी धोखा नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत में किसी अनुतोष प्राप्त करने की हकदार नहीं है। अतः अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

3. प्रकरण में अनावेदक द्वारा प्रकरण के प्रचलन योग्य होने के संबंध में आपत्ति प्रकट की गई, जिसमें विधिवत् विचारण करने के पश्चात् दिनांक 11.09.2023 को आदेश पारित किया जाकर प्राधिकरण द्वारा गुण-दोष पर सुनवाई करने हेतु निर्णय लिया गया। आवेदिका के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के परिव्यय पर कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष का अभिमत एवं जवाब लिया गया। सुनवाई के दौरान उभय पक्ष द्वारा सहमति प्रदान की गई। कि उभय पक्ष के मध्य विवाद के दो बिंदु ही रह गए हैं, (1) स्वीमिंग पुल का निर्माण एवं (2) प्लॉट नंबर-28 पर क्लीनिक का निर्माण।
4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक का तर्क सुना गया। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि स्वीकृत अभिन्यास में स्वीमिंग पुल का प्रावधान किया गया है, किंतु प्रमोटर द्वारा स्वीमिंग पुल का निर्माण नहीं किया गया है, स्वीकृत अभिन्यास में क्लीनिक प्लॉट नंबर-28 में दर्शाया गया है, किंतु वहाँ पर क्लीनिक नहीं है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि संप्रवर्तक स्वीमिंग पुल का निर्माण करने के लिये तैयार है, किंतु आबंटितियों की सोसायटी द्वारा स्वीमिंग पुल स्थल पर स्वयं ही बैडमिंटन कोर्ट का निर्माण किया गया है। अनावेदक से त्रुटि हुई है, कि उनके द्वारा प्लॉट नंबर-28 मेडिकल प्रोफेशन से संबंधित आबंटिती के लिये सुरक्षित न रखते हुए, सामान्य रूप से विक्रय कर दिया गया है।
5. समग्र विचारण पश्चात् एवं उभय पक्ष की सहमति को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार निर्धारित एवं नियत स्थल पर स्वीमिंग पुल का निर्माण 03 माह के भीतर करें। जिसका उपयोग आबंटितियों द्वारा किया जा सकें।
 2. नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार निर्धारित क्लीनिक प्लॉट को अन्य प्रयोजनार्थ विक्रय कर अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, अतः अनावेदक अधिनियम की धारा-61 के अधीन शास्ति अधिरोपण का भागी है। अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के ऊपर अधिनियम की धारा-61 के अंतर्गत 1,00,000/- रुपये की शास्ति अधिरोपित की जाती है, जिसे अनावेदक 01 माह के भीतर शासन के पक्ष में जमा करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष