



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00115

श्रीमती प्रतिभा शर्मा, पति—श्री आकाश शर्मा,  
पता—फ्लैट नं.—304, एच.आर. टॉवर,  
अग्रोहा कालोनी, रायपुरा,  
रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

एच.आर. बिल्डर्स,  
द्वारा—भागीदार—श्री शंकर गुप्ता, पिता—श्री हरि प्रसाद गुप्ता,  
पता— शॉप नं.—1, ओम कॉम्प्लेक्स,  
फाफाडीह चौक, रामसागर पारा,  
रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—एच.आर. टॉवर, रायपुरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—29/11/2018)

आवेदिका श्रीमती प्रतिभा शर्मा, पति—श्री आकाश शर्मा, पता—फ्लैट नं.—304, एच.आर. टॉवर, अग्रोहा कालोनी, रायपुरा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दी जाने वाली सुविधाओं के संबंध में फ्लैट विक्रय के समय किए गए वायदों को आज तक पूरा नहीं किया गया है। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा ब्रोशर में दी गई सुविधाओं को पूरा करने के लिए कई बार लिखित और मौखिक तरीके से अनावेदक को सूचित करने के बावजूद कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदिका ने ब्रोशर के अनुसार सेन्ट्रल डिस्पोजल सिस्टम, इन्टरकॉम फैसिलिटी और गंदे पानी की निकासी हेतु नाली का निर्माण नहीं किये जाने एवं सीपेज की शिकायत की है। आवेदिका का यह भी कथन है कि अनावेदक द्वारा अब तक रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का गठन नहीं किया गया है। आवेदिका ने उपरोक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराने तथा रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी का गठन कराये जाने की मांग की 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।

अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब दिनांक 12.09.2018 को प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने अपनी प्रारंभिक



आपत्ति में यह उल्लेख किया है कि आवेदिका अधिनियम के अंतर्गत आबंटिती की परिभाषा में नहीं आती है, क्योंकि आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट श्रीकांत कुलकर्णी से दिनांक 02.02.2016 को क्रय किया था, न कि अनावेदक से। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का सर्वप्रथम सौदा वर्ष 2009 में श्रीकांत कुलकर्णी से किया गया था। जिसे दिनांक 11.02.2011 को निष्पादित विक्रय विलेख के माध्यम से श्रीकांत कुलकर्णी को अंतरित किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदा होने की तिथि से लगभग सात वर्षों के लंबे अंतराल के पश्चात् श्री कुलकर्णी से प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया गया था। अनावेदक के अनुसार वर्ष 2009 से वर्ष 2016 तक प्रश्नाधीन फ्लैट के संबंध में किसी भी न्यायालय या फोरम में कोई शिकायत नहीं की गई थी। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुए विकास कार्यों, इसमें उपलब्ध सुविधाओं तथा इससे संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन करने तथा इन सबसे संतुष्ट होने के पश्चात् ही प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदिका के प्रति श्री आकाश शर्मा द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट परिसर में मनमाने एवं विधि विरुद्ध कार्य किए जा रहे हैं तथा छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया जा रहा था। जिसका अनावेदक द्वारा विरोध किया गया था, किन्तु इसके बावजूद आवेदिका के पति श्री आकाश शर्मा द्वारा अनावेदक के विरुद्ध दुर्भावना रखते हुए अनर्गल पोस्टर लगाए गए थे। जिससे क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा श्री आकाश शर्मा के विरुद्ध माननीय व्यवहार न्यायालय में भारतीय दण्ड संहिता की धारा 500 के तहत परिवाद प्रस्तुत किया गया था। इसी परिवाद से बचने तथा उक्त परिवाद वापस लिये जाने हेतु अनावेदक पर अनुचित दबाव बनाने के उद्देश्य से उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक का कथन है कि उनके द्वारा ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाएँ आबंटितियों को दी गई हैं। आबंटितियों के निवेदन पर ही इन्टरकॉम एवं गार्बेज डिस्पोजल सिस्टम के बदले सी.सी.टी.वी. कैमरे की सुविधा दी गई है। इसकी पुष्टि हेतु अनावेदक ने इन्टरकॉम हेतु लगाए गए वायर एवं कचरे के लिए बनाए गए डग की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की हैं। अनावेदक ने विस्तृत जवाब प्रस्तुत कर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत व्यक्तिगत स्वार्थ एवं दुराशय से किए जाने के कारण इसे निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 आवेदिका, अधिनियम के अंतर्गत आबंटिती की परिभाषा में सम्मिलित होती है या नहीं ?
2. क्या आवेदिका, अधिनियम की धारा 14 (3) के तहत किसी प्रकार के राहत की हकदार है ?

Gwen

3. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में गठित आबंटितियों का संघ "एच.आर.टॉवर रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी" विधिसम्मत है अथवा नहीं ? इस संबंध में प्रमोटर के क्या कर्तव्य हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में अनावेदक का तर्क है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट अनावेदक से न क्रय करते हुए मूल क्रेता श्रीकांत कुलकर्णी से क्रय किया गया था, इसलिए वह आबंटिती की परिभाषा में सम्मिलित नहीं होती है। अधिनियम की धारा 2 (d) में आबंटिती को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है :-

"किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है, जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किन्तु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है;"

अधिनियम अंतर्गत वर्णित उक्त परिभाषा से यह स्पष्ट है कि पश्चात्वर्ती अंतरण के बावजूद आवेदिका आबंटिती की परिभाषा में सम्मिलित है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज आ रहा है और इसकी छतों से पानी टपक रहा है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि प्रश्नाधीन फ्लैट को उसके द्वारा नौ वर्ष पूर्व श्रीकांत कुलकर्णी को विक्रय किया गया था। उक्त फ्लैट विक्रय करने के उपरांत विगत नौ वर्षों में इस संबंध में कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई थी। उसके अनुसार आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट की बालकनी में अवैध निर्माण व तोड़-फोड़ करने तथा पाईप लाईन में छेड़खानी करने के कारण उत्पन्न समस्या के लिए वह जिम्मेदार नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट मूल रूप से श्रीकांत कुलकर्णी को दिनांक 11.02.2011 को विक्रय विलेख के माध्यम से अंतरित किया गया था। आवेदिका द्वारा दिनांक 02.02.2016 को मूल क्रेता श्रीकांत कुलकर्णी से पश्चात्वर्ती अंतरण के माध्यम से प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया गया था, न कि अनावेदक से। अधिनियम की धारा 14 (3) के अनुसार संपत्ति का कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा, ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि, गुणवत्ता और कर्मकौशल की ओर प्रमोटर का ध्यान आकृष्ट किया जाता है, तो ऐसी त्रुटियों का तीस दिवस के भीतर सुधार का दायित्व संबंधित प्रमोटर का होगा। प्रस्तुत प्रकरण में सीपेज आदि के संबंध में प्रस्तुत शिकायत उक्त समयावधि (पांच वर्ष) की समाप्ति के लगभग दो वर्ष पश्चात् की हैं। अतः स्पष्ट है कि आबंटिती की परिभाषा में सम्मिलित होने के बावजूद आवेदिका अधिनियम की धारा 14 (3) के अंतर्गत किसी प्रकार के राहत की हकदार नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटितियों द्वारा रेसीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन बनाया अवश्य गया है, किन्तु लागू विधियों के अधीन यह समुचित रूप से पंजीकृत नहीं है। निश्चित

तौर पर प्रत्येक रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी को "उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ" के समक्ष समुचित रूप से पंजीकृत होना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 11 (4) (e) के अनुसार भी यह प्रमोटर का अनिवार्य दायित्व है कि वह लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनाए।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदिका, अधिनियम की धारा 2 (d) के तहत आबंटिती की परिभाषा में सम्मिलित है।
  2. आवेदिका, अधिनियम की धारा 14 (3) के अंतर्गत किसी प्रकार के राहत की हकदार नहीं है।
  3. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु निर्मित रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी को उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ के समक्ष रजिस्ट्रेशन हेतु आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देशित किया जाता है। अनावेदक को भी यह आदेशित किया जाता है कि अधिनियम की धारा 11 (4) (e) में वर्णित कर्तव्यों के परिपालन में, उक्त सोसायटी के रजिस्ट्रेशन हेतु, वह आवश्यक सहयोग प्रदान करे।

*LSRP*

(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य  
सदस्य  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

*[Signature]*

(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य  
सदस्य  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

*[Signature]*

(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष  
अध्यक्ष  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

