



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00125

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती ममता रानी, पति—श्री पंकज कुमार,
पता—260/2, आर.व्ही.एम., कॉलोनी,
खमतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
पता—113, प्रथम तल, ऋषभ कॉम्प्लेक्स,
एम.जी.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अनुग्रह रेसीडेंसी, गुढ़ियारी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—20/03/2019)

आवेदिका श्रीमती ममता रानी, पति—श्री पंकज कुमार, पता—260/2, आर.व्ही.एम., कॉलोनी, खमतराई, जिला—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 उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक—“एफ-501” क्रय किया गया था। जिसकी रजिस्ट्री भी अनावेदक द्वारा दिनांक 20.06.2018 को कर दी गई थी। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनुबंध के अनुसार अनावेदक को माह—दिसम्बर, 2017 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण करना था। किंतु अनावेदक द्वारा अब तक इसका कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, जिसके कारण प्रश्नाधीन फ्लैट में शिफ्ट होने की स्थिति नहीं है। आवेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लिफ्ट चालू नहीं है और क्लब हाऊस भी अब तक नहीं बना है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट में विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 30,000/- लेने के बावजूद विद्युत मीटर न लगाने के कारण, आवेदिका की स्वयं के व्यय से विद्युत कनेक्शन लेना पड़ा है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य न करने का भी कथन किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का समय पर निर्माण न करने के कारण अनावेदक पर दण्ड अधिरोपित कर उसे क्षतिपूर्ति दिलाने, लिफ्ट चालू करवाने, विद्युत कनेक्शन हेतु ली गई राशि वापस दिलाने तथा स्वीकृत मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु, अनावेदक को आदेशित करने का अनुरोध किया है।

Gurur



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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि स्वयं आवेदिका द्वारा ही अनुबंध में वर्णित समयावधि माह-दिसम्बर, 2017 तक प्रश्नाधीन फ्लैट के संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया था। उसके द्वारा दिनांक 19.06.2018 को अंतिम भुगतान करने के पश्चात्, दिनांक 22.06.2018 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्टर्ड विक्रय बैनामा निष्पादित किया गया था और आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निरीक्षण कर, निर्माण से संतुष्ट होने के बाद ही इसका आधिपत्य प्राप्त किया गया। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लिफ्ट चालू है तथा वाटर हार्वेस्टिंग का कार्य भी पूर्ण कर लिया गया है। इसी तरह उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विद्युत सब-स्टेशन स्थापित करने हेतु प्रत्येक हितग्राही से रूपये 30,000/- लिया गया है, न कि विद्युत मीटर स्थापित करने हेतु। अनावेदक ने अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाऊस व स्वीमिंग पुल का निर्माण अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका प्रश्नाधीन फ्लैट में अपने परिवार के साथ निवासरत है और इसके शिफ्ट न होने का झूठा कथन कर रही है। अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निराधार होने 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट में आवेदिका के शिफ्ट होने की स्थिति नहीं है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका से विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 30,000/- की राशि प्राप्त की गई है और क्या आवेदिका उक्त राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है ?
 3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाऊस व स्वीमिंग पुल आदि का निर्माण नहीं हुआ है? और क्या अनावेदक ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण करने हेतु बाध्य है ?
 4. क्या आवेदिका, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति की हकदार है ?
 5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में आवेदिका ने अपने आवेदन में लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण न होने व लिफ्ट चालू न होने आदि कारणों से वह उक्त फ्लैट में शिफ्ट होने की स्थिति में नहीं है। अनावेदक ने आवेदिका के उक्त कथन का स्पष्ट खंडन करते हुए यह कथन किया है कि आवेदिका अपने परिवार सहित

प्रश्नाधीन फ्लैट में निवासरत है। प्राधिकरण के समक्ष तर्क के दौरान स्वयं आवेदिका ने भी यह स्वीकार किया है कि अब वह अपने परिवार सहित प्रश्नाधीन फ्लैट में निवासरत है। आवेदिका ने अनावेदक के इस कथन का भी खण्डन नहीं किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगभग 60 परिवार वर्तमान में निवासरत हैं। इस प्रकार आवेदिका का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि प्रश्नाधीन फ्लैट में निवास करने की स्थिति नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा विद्युत मीटर कनेक्शन हेतु उससे रूपये 30,000/- लेने के बावजूद, उसे स्वयं के व्यय से विद्युत मीटर लगवाना पड़ा है। प्रकरण की परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विद्युत सब-स्टेशन स्थापित करने के उद्देश्य से आबंटितियों से उक्त राशि ली गई है, न कि विद्युत मीटर स्थापना हेतु। नियमतः विद्युत मीटर व कनेक्शन हेतु आबंटितियों को स्वयं आवेदन कर निर्धारित शुल्क का भुगतान संबंधित विभाग को करना होता है। इसलिए यह दायित्व आवेदिका का है और आवेदिका द्वारा इस हेतु संबंधित विभाग को भुगतान की गई राशि लौटाने हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाऊस एवं स्वीमिंग पुल का निर्माण अब तक नहीं किया गया है और ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी उक्त प्रोजेक्ट में उपलब्ध नहीं कराई गई है। अनावेदक ने अपने जवाब व तर्क में यह कथन किया है कि क्लब हाऊस एवं स्वीमिंग पुल निर्माणाधीन है तथा उसके द्वारा माह-जून 2019 तक इसका निर्माण पूर्ण कर दिया जाएगा। अनावेदक ने तर्क के दौरान ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराने की अपनी प्रतिबद्धता जाहिर की है। प्रकरण की परिस्थितियों से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल एवं क्लब हाऊस का निर्माण अब तक पूर्ण नहीं हुआ है, किंतु आवेदक ब्रोशर में वर्णित इन समस्त सुविधाओं को माह-जून 2019 तक पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध है। अनावेदक का प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के रूप में रजिस्टर्ड (PCGRERA272718000638) है, जिसे अनावेदक द्वारा दी गई घोषणा सह शपथ पत्र के अनुसार दिनांक 31 दिसम्बर, 2019 तक अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना है। रेरा के वर्तमान प्रावधानों के अनुसार अनावेदक ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध कराने तथा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु बाध्य है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध-पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त अनुबंध की कंडिका-7 के अनुसार अनावेदक को माह-दिसम्बर, 2017 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। किंतु इसके पूर्व आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री स्वयं के पक्ष में निष्पादित कराना अनिवार्य था। प्रकरण में प्राप्त तथ्यों के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट के शेष प्रतिफल का अंतिम भुगतान आवेदिका द्वारा दिनांक 19.06.2018 को किया गया।

जिसके तीन दिवस के भीतर ही अनावेदक द्वारा उसके पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करा दिया गया। चूँकि आवेदिका द्वारा स्वयं ही निर्धारित प्रतिफल भुगतान करने में विलंब किया गया है। अतः आवेदिका, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदिका, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।
 2. अनावेदक, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को उसके द्वारा प्रदत्त "घोषणा सह शपथ पत्र" के अनुसार माह-दिसम्बर, 2019 तक अनिवार्य रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

(राजीव कुमार टम्टा)

~~सदस्य~~

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर.

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

