छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-PRO-2018-00146

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

श्री दिलीप कुमार शिलेदर, पिता–स्व. श्री डी.के. शिलेदर,
पता–फ्लैट नं.–404, लोविना कोर्ट,
मुंगेली नाका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

अग्रवाल एसोशिएट्स,
द्वारा–1) श्रीमती नेहा अग्रवाल, पति–श्री अमित अग्रवाल,
2) श्रीमती सरोज अग्रवाल, पति–श्री राजकुमार अग्रवाल,
पता–जैन मंदिर के पास, क्रांति नगर,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–लोविना कोर्टस, मुंगेली नाका, बिलासपुर)

आदेश

(दिनाँक–09/01/2019)

आवेदक श्री दिलीप कुमार शिलेदर, पिता–स्व. श्री डी.के. शिलेदर, पता–फ्लैट नं–404, लोविना कोर्ट, मुंगेली नाका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "लोविना कोर्टस" में फ्लैट क्रमांक–404 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से दिनाँक 18.03.2015 को क्रय किया गया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार विकास कार्य पूर्ण नहीं किए है और इसकी गुणवत्ता भी स्तरीय नहीं है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने ब्रोशर में किए वायदों के अनुसार विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था हेतु जनरेटर उपलब्ध नहीं कराया है और भवन का एलिवेशन भी ब्रोशर के अनुरूप नहीं है। आवेदक ने ब्रोशर के अनुरूप एलिवेशन पूर्ण करने, वैकल्पिक विद्युत आपूर्ति हेतु डी.जी. सेट उपलब्ध कराने तथा क्षतिपूर्ति के रूप में रूपये 5,00,000/– अनावेदक से दिलाए जाने 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 बाबत्

पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. प्रकरण में अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हैं और ब्रोशर के अनुरूप ही समस्त विकास कार्य किए गए हैं। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के एलिवेशन में ग्लास का प्रावधान नहीं किया गया था और न ही ब्रोशर में प्रदर्शित किया गया था। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वैकल्पिक विद्युत व्यवस्था हेतु डी.जी. सेट भी उपलब्ध कराया गया है। इसके प्रमाण स्वरूप अनावेदक द्वारा फोटोग्राफ्स भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए गए हैं। अनावेदक ने कथन किया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की पूर्णता एवं गुणवत्ता से संतुष्ट होने के उपरांत ही इसका कब्जा प्राप्त किया था और दिनाँक 21.04.2015 से वह शांतिपूर्वक रूप से इसमें निवासरत है। अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण खारिज 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 अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के एलिवेशन में काँच लगाकर देने का वायदा किया गया था ? और क्या अनावेदक द्वारा वैकल्पिक विद्युत व्यवस्था हेतु डी.जी. सेट उपलब्ध नहीं कराया गया है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एलिवेशन में काँच लगाकर देने और वैकल्पिक विद्युत व्यवस्था हेतु डी.जी. सेट उपलब्ध कराने का वायदा ब्रोशर के माध्यम से किया गया था, किन्तु अनावेदक द्वारा उक्त दोनों कार्य संपादित नहीं किए गए। जबकि इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एलिवेशन में काँच लगाकर देने का कोई वायदा नहीं किया गया था। उसके द्वारा पॉवर बैकअप उपलब्ध कराने की बात ब्रोशर में अवश्य वर्णित की गई थी और डी.जी. सेट उपलब्ध कराते हुए उसके द्वारा उक्त वायदे की पूर्ति भी की गई है। इस वाद बिन्दु के संबंध में प्रकरण में संलग्न मूल ब्रोशर एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एलिवेशन में कहीं भी काँच प्रदर्शित नहीं किया गया है और न ही इसका पृथक से कोई जिक्र ब्रोशर में वर्णित है। अतः एलिवेशन में काँच लगाये जाने के संबंध में आवेदक का तथ्य स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह भी प्रमाणित है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वैकल्पिक विद्युत व्यवस्था हेतु डी.जी. सेट उपलब्ध कराया है, जिसे तर्क के दौरान

आवेदक ने भी स्वीकार किया है। तर्क के दौरान आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा डी.जी. सेट तो उपलब्ध कराया गया है, किन्तु वर्तमान में यह क्रियाशील नहीं है। स्पष्ट है कि आवेदक भी यह स्वीकार करता है कि वैकल्पिक विद्युत व्यवस्था हेतु डी.जी. सेट की व्यवस्था अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराई गई है। जहाँ तक इसके क्रियाशील होने का प्रश्न है, उसके लिए आवेदक को आबंटितियों के संघ के माध्यम से इसके समुचित क्रियान्वयन में भागीदार बनना चाहिए। निष्कर्षतः आवेदक द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में प्रस्तुत आक्षेप समाधानकारक नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सारहीन एवं निराधार होने के कारण अस्वीकार करते हुए, प्रकरण समाप्त कर निराकृत किया जाता है।

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

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

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

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा