छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00174

– समक्ष –

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

श्रीमती राधिका नायर, पति–श्री बी.के. नायर,
पता–फ्लैट नं.–607, एच.आर. टॉवर,
अग्रोहा कालोनी, रायपुरा,
रायपुर (छ.ग.)

.... **आवेदिका**

विरूद्ध

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

.... **अनावेदक**

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

आदेश

(दिनाँक–14/12/2018)

आवेदिका श्रीमती राधिका नायर, पति–श्री बी.के. नायर, पता–फ्लैट नं. –607, 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–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध 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।

छत्तीसगढ़ भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर

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।

3. अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब दिनाँक 23.10.2018 को प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने अपनी प्रारंभिक आपत्ति में यह उल्लेख किया है कि आवेदिका ने उक्त प्रोजेक्ट के अन्य आबंटिती श्रीमती प्रतिभा शर्मा एवं उनके पति श्री आकाश शर्मा के कहने पर अनावेदक की मांग प्रतिष्ठा धूमिल करने के उद्देश्य से उक्त शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक का कथन है कि उक्त शिकायत के संबंध में परिवाद शुल्क का भुगतान भी आवेदिका द्वारा न किया जाकर, श्री आकाश शर्मा के बैंक खाते के माध्यम से किया गया है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाएँ आबंटितियों को दी गई है। 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 डक्ट के फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किए 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। प्रकरण में आवेदिका की प्रमुख शिकायत यह है कि अनावेदक ने ब्रोशर के अनुसार इन्टरकॉम फेसिलिटी, सेन्ट्रल डिस्पोजल सिस्टम एवं गंदे पानी के निकासी हेतु नाली का निर्माण नहीं किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज के संबंध में भी शिकायत प्रस्तुत की है। प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदिका ने अपनी शिकायत के साथ न तो कोई ब्रोशर प्रस्तुत किया है और न ही किसी प्रकार का विक्रय इकरारनामा प्रस्तुत किया है, जिसके आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वाद बिन्दुओं पर किसी निष्कर्ष पर पहुंचा जा सके। आवेदिका द्वारा विक्रय विलेख की छायाप्रति अवश्य प्रस्तुत की गई है, किन्तु उक्त विलेख में वाद बिन्दुओं के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। सुनवाई के दौरान भी आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष अपने वाद बिन्दुओं के संबंध में समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रही है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका द्वारा सोसायटी गठन के संबंध में भी प्रार्थना की गई है। 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।

विनियामक
रायपुर

Gwen

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए, प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :—

1. प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका किसी प्रकार के राहत की हकदार नहीं है।

2. 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।

(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 विनियामक प्राधिकरण
रायपुर