



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00175

1) श्रीमती सुरिन्दर कौर डडयाला, पति—श्री गुरमीत सिंग डडयाला,
पता—16, इंदिरा वार्ड, गुरुद्वारा के पास,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

2) श्रीमती शरनजीत कौर डडयाला, पति—श्री नरेन्दर सिंग डडयाला,
पता—16, इंदिरा वार्ड, गुरुद्वारा के पास,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

आवेदिकागण

विरुद्ध

फॉरच्युनर रिसोर्सेस प्राइवेट लिमिटेड,
द्वारा—डायरेक्टर श्री राजेश अग्रवाल,
पता—सी/ओ.—हिन्द हाउस, शाह नर्सिंग होम,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—स्वर्णभूमि, विधानसभा मार्ग, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000459

आदेश

(दिनांक—11/12/2018)

आवेदिकागण श्रीमती सुरिन्दर कौर डडयाला एवं श्रीमति शरनजीत कौर डडयाला, पता—16, इंदिरा वार्ड, गुरुद्वारा के पास, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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। आवेदिकागण ने उल्लेख किया है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सौदे के अनुरूप संपूर्ण राशि का भुगतान कर मकान नं.—सी/156 क्रय किया गया था। आवेदिकागण की प्रमुख शिकायत यह है कि उनके द्वारा क्रय किए गए मकान में मॉडल हाउस के अनुसार सीढ़ियों का निर्माण न किया जाकर इसकी दिशा स्थिति बदल दी गई है। आवेदिकागण ने मॉडल हाउस के अनुसार सीढ़ियों की दिशा बदलकर देने हेतु अनावेदक को आवश्यक आदेश प्रदान करने 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 बाबत पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।

प्रकरण में अनावेदक द्वारा अपने अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया है। अनावेदक का कथन

है कि आवेदिकागण ने प्रश्नाधीन मकान क्रय करने के पूर्व, इसे स्वयं एवं अपने परिजनो के साथ कई बार देखा था। उन्होंने जब प्रश्नाधीन मकान देखा था, तब तक इसका स्ट्रक्चर एवं सीढ़ियाँ निर्मित हो चुकी थी और उक्त स्ट्रक्चर एवं सीढ़ियों की स्थिति को देखने, समझने व पसंद करने पश्चात् ही उनके द्वारा दिनांक 16.01.2017 को प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग की गई थी। अनावेदक के अनुसार उनके व आवेदिकागण के मध्य प्रश्नाधीन मकान हेतु दिनांक 28.02.2018 को विक्रय अनुबंध पत्र एवं दिनांक 09.04.2018 को रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया गया था। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग करने से लेकर रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन करने तक आवेदिकागण द्वारा सीढ़ियों की दिशा के संबंध में कभी कोई शिकायत नहीं की गई। आवेदिकागण द्वारा हाउसिंग लोन लेने के समय बैंक द्वारा किए गए सर्वे के दौरान भी सीढ़ी के संबंध में कोई शिकायत नहीं की गई। अनावेदक का कथन है कि आवेदिकागण प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य स्वयं नहीं ले रहे हैं, जबकि अनावेदक इसका आधिपत्य सौंपने को तत्पर है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान आवेदिकागण की सहमति से तैयार होने के कारण प्रस्तुत शिकायत 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। आवेदिकागण 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 अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में सीढ़ियों की दिशा बदली गई है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिकागण द्वारा दिनांक 16.01.2017 को प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग कराने के पश्चात् दिनांक 28.02.2018 को विक्रय अनुबंध पत्र एवं दिनांक 09.04.2018 को रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया गया था। आवेदिकागण का कथन है कि जब उनके द्वारा प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग की गई थी, तब उन्हें केवल मॉडल हाउस दिखाया गया था। क्योंकि तब तक प्रश्नाधीन मकान का स्ट्रक्चर तैयार नहीं हुआ था। अनावेदक ने इसका खंडन करते हुए तर्क प्रस्तुत किया है कि आवेदिकागण द्वारा अपने परिवारजनों के साथ कई बार प्रश्नाधीन मकान देखने के पश्चात् ही इसका सौदा किया गया था और इससे पूर्ण संतुष्ट होने के पश्चात् ही अनुबंध एवं रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया था। प्रकरण के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदिकागण द्वारा दिनांक 16.01.2017 को प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग कराने के पश्चात् दिनांक 09.04.2018 को इसके रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया गया था। अर्थात् प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग से लगभग 1 वर्ष 3 माह की अवधि में आवेदिकागण द्वारा मौजूद सीढ़ियों के संबंध में कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई। यदि आवेदिकागण को प्रश्नाधीन मकान की सीढ़ियों के संबंध में कोई आपत्ति होती, तो निश्चित तौर पर उनके द्वारा प्रश्नाधीन मकान हेतु अनुबंध व रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया जाता। आवेदिकागण का यह तर्क भी स्वीकार करने योग्य नहीं



Gw...

है कि प्रश्नाधीन मकान के अवलोकन व निरीक्षण के दौरान उनके द्वारा सीढ़ियों की अवस्थिति पर कभी ध्यान नहीं दिया गया था। प्रकरण में यह भी परिलक्षित होता है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु आवेदिकागण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त किया गया था और ऋण राशि जारी करने के पूर्व बैंक से उनके द्वारा कराए गए सर्वे के दौरान भी उन्होंने सीढ़ियों के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की। अतः यह स्पष्ट है कि आवेदिकागण ने प्रश्नाधीन मकान को भलीभाँति देखकर व संतुष्ट होने पश्चात् अपनी पसंद से ही इसे क्रय किया था। ऐसी दशा में प्रश्नाधीन मकान क्रय करने के उपरांत इसकी सीढ़ियों की दिशा के संबंध में उनके द्वारा की गई आपत्ति विधिसम्मत नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिकागण का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदिकागण, अनावेदक से प्रश्नाधीन मकान का विधिवत् आधिपत्य अविलंब स्वीकार करना सुनिश्चित करें।

(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

