



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00244

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती परमजीत कौर, पति—श्री राजेन्द्र सिंह,
पता—फ्लैट नं.—211/212, बी/4, डी.एम.टॉवर,
बीरगांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स डी.एम. बिल्डर्स कॉलोनाईजर,
- (2) श्री परेश कुमार मानिक, पिता—श्री डायालाल मेघजी,
भागीदार, पता—डी.एम. प्लाजा, तृतीय तल,
छोटा पारा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—डी.एम. टॉवर, बीरगांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26/03/2019)

आवेदिका श्रीमती परमजीत कौर, पति—श्री राजेन्द्र सिंह, पता—फ्लैट नं.—211/212, बी/4, डी.एम.टॉवर, बीरगांव, 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 से उसके प्रोजेक्ट "डी.एम.टॉवर" में फ्लैट क्रमांक—बी-4-211 व 212 क्रय किया गया था। इसकी बुकिंग के समय अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रत्येक फ्लैट का बिल्ट-अप एरिया 625 वर्गफुट (कुल 1250 वर्गफुट) बताया गया था। किंतु अनावेदक द्वारा जब प्रश्नाधीन फ्लैटों का आधिपत्य प्रदान किया गया, तब बिल्ट-अप एरिया मात्र 735 वर्गफुट अर्थात् 515 वर्गफुट कम प्रदान किया गया। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट में दो नलों का समुचित प्रावधान न करने, "बी" ब्लॉक के पीछे सी.सी.टी.वी. केमरा न होने तथा बेसमेंट से बरसाती पानी की समुचित निकासी न होने की भी शिकायत की है। आवेदिका ने उपरोक्त कमियों/त्रुटियों के परिप्रेक्ष्य में अनावेदक के विरुद्ध समुचित कार्यवाही की मांग की है।

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

रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।


3. अनावेदक द्वारा अपने अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रेरा लागू होने के पूर्व ही कार्य पूर्ण होने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 15.09.2015 को ही भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के कारण यह रेरा की परिधि में नहीं आता है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनुमोदित Drawings के अनुसार ही प्रश्नाधीन फ्लैटों (बी-4-211 व 212) का निर्माण किया गया है। उसके द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैटों के पूर्ण होने की सूचना भी रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से दिनांक 01.09.2014 एवं दिनांक 08.09.2014 को दी गई थी। इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैटों को प्रत्यक्ष रूप से देखकर व निर्माण से पूर्ण संतुष्ट होने के उपरांत रजिस्ट्री कराकर इसका आधिपत्य प्राप्त किया गया था। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आधिपत्य प्रमाण-पत्र की प्रति भी अनावेदक द्वारा प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत अन्य वाद बिन्दुओं का खण्डन करते हुए 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। आवेदिका 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 फ्लैटों (बी-4-211 व 212) के निर्माण में बिल्ट-अप एरिया कम प्रदान करने संबंधी त्रुटि की गई है ? और क्या आवेदिका, अनावेदक से किसी क्षतिपूर्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैटों के निर्माण में त्रुटि करते हुए उन्हें 515 वर्गफुट कम बिल्ट-अप एरिया प्रदान किया गया है। जबकि अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार ही निर्माण किया गया है तथा बिल्ट-अप एरिया में कोई त्रुटि नहीं की गई है। उभय पक्षों के मध्य प्रमुख विवाद बिल्ट-अप एरिया के संबंध में होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निर्देशित किया गया कि वह आवेदिका की उपस्थिति में प्रश्नाधीन फ्लैटों के बिल्ट-अप व सुपर बिल्ट-अप एरिया की माप कर इस संबंध में आवेदिका को स्थिति स्पष्ट करे। प्राधिकरण के निर्देश पर अनावेदक द्वारा, आवेदिका के पति श्री राजेन्दर सिंह, आर्किटेक्ट श्री अतुल देशपाण्डे व श्री बग्गा की उपस्थिति में दिनांक 01.02.2019 को प्रश्नाधीन फ्लैटों के बिल्ट-अप व सुपर बिल्ट-अप एरिया की माप कर, रिपोर्ट पर संयुक्त हस्ताक्षर किए गए। उक्त रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैटों का कुल बिल्ट-अप एरिया 738.175 वर्गफुट एवं सुपर बिल्ट-अप एरिया 1283.175 वर्गफुट प्राप्त हुआ। जो आवेदिका की रजिस्ट्री में वर्णित




Gwen

माप से अधिक ही है। इसी प्रकार आवेदिका द्वारा प्रदत्त आधिपत्य संबंधी पत्र दिनांक 12.05.2015 में भी आवेदिका द्वारा स्पष्टतः स्वीकार किया गया है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा किए गए कार्यों व उसकी गुणवत्ता आदि से संतुष्ट है। ऐसी परिस्थितियों में आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग 4 वर्षों पश्चात् निराधार वाद प्रस्तुत करना विधिसम्मत नहीं है।

6. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत सारहीन होने के कारण, वह किसी क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।


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


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

