



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00290

— समक्ष —

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

कुसुम विला रेसीडेन्सियल वेलफेयर सोसायटी, रायपुर
द्वारा—श्री बलेदव डागा,
फ्लैट नं.—320/321, कुसुम विला सोसायटी,
रिंग रोड नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) श्री ड्वलिंग्स प्रा.लि.,
द्वारा—संचालक (2) श्री राजकुमार नत्थानी,
(3) श्री राजकुमार नत्थानी एण्ड संस,
(4) श्री सुरेश कुमार नत्थानी,
(5) श्री दिनेश कुमार नत्थानी,
(6) श्री मनीश कुमार नत्थानी,
निवासी— श्रीनिवास मकान नं.—11-1,
गली नं.—1, न्यु शांति नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—कुसुम विला, तेलीबांधा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—06/09/2019)

आवेदक कुसुम विला रेसीडेन्सियल वेलफेयर सोसायटी, रायपुर द्वारा—श्री बलेदव डागा, फ्लैट नं.—320/321, कुसुम विला सोसायटी, रिंग रोड नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि ड्वलिंग्स प्रा.लि. रायपुर द्वारा तेलीबांधा रायपुर में प्रोजेक्ट कुसुम विला अंतर्गत जुही-जावा के नाम से दो रिहायसी टॉवर, क्षेत्रफल—34,902 वर्गफीट निर्मित किया गया है तथा प्रत्येक टॉवर में 24 अपार्टमेंट हैं। इस कॉलोनी के अधिकांश रहवासियों ने 2007 से 2010 के मध्य फ्लैट क्रय किए हैं एवं कॉलोनी में निवासरत हैं। ब्रोशर अनुसार अनावेदकगण को वाटर फिल्ट्रेशन प्लान्ट, प्रत्येक फ्लैट में इन्टरकॉम की सुविधा, एयर कंडिशन कम्प्युनिटी हाल, टायलेट सहित सर्वेन्ट क्वाटर,

छतों पर वाटर प्रुफिंग एवं हीट रिडक्शन ट्रीटमेंट, अलग इन्डोर गेम हाल, प्रवेश लाबी में मार्बल/ग्रेनाइट फ्लोरिंग, फ्लैट के दरवाजों में सागौन की चौखट तथा बाथरूम के शॉवर एवं बेसिन में टंडे और गर्म पानी की सुविधा उपलब्ध करानी थी। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर अनुसार सुविधाएँ अभी भी पूर्ण नहीं की गई है। इस संबंध में उन्हें विधिक नोटिस भी दिया गया, परन्तु उनके द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक ने ब्रोशर अनुसार सुविधाओं की पूर्ति हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किए जाने का अनुरोध किया है।

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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने दिनांक 06.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक की शिकायत का खंडन करते हुए, उल्लेख किया है कि उनके द्वारा कुसुम विला रेसीडेन्सियल प्रोजेक्ट तेलीबांधा, रायपुर में वर्ष 2004 में प्रारंभ किया गया था। इसमें उन्होंने 2 टॉवर बनाये हैं तथा प्रत्येक टॉवर में 24 फ्लैट का निर्माण किया है। कॉलोनी के सभी फ्लैट्स का विक्रय वर्ष 2010 में किया जाकर, रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि वर्ष 2011 में कुसुम विला रहवासी सोसायटी द्वारा उन्हें कॉलोनी की समस्याओं से अवगत कराया गया, जिसके उपरांत उनके द्वारा सोसायटी के सदस्यों की सहमति एवं संतुष्टि अनुरूप सुधार कार्य कराया जाकर, समस्याओं का निराकरण किया गया था। अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2011 में ही प्रोजेक्ट संबंधी समस्त कार्य पूर्ण किए जा चुके हैं। इस संबंध में उनके द्वारा श्री राजकुमार मोहता पिता-स्व. श्री मोती लाल मोहता तथा एच.जी. राठी पिता-स्व. श्री श्रीलाल राठी दोनों रहवासी कुसुम विला प्रोजेक्ट का शपथ-पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रोजेक्ट वर्ष 2011 में पूर्ण होने के कारण आवेदक के आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 आवेदक का आवेदन अधिनियम के प्रावधान अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा संपत्ति का विन्यास ब्रोशर अनुरूप किया गया है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि कॉलोनी में अधिकांश फ्लैट्स का विक्रय वर्ष 2007 से वर्ष 2010 के मध्य हुआ है तथा वर्ष 2010-2011 से सभी विक्रेताओं को आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। अर्थात् सभी क्रेता

लगभग 9 वर्षों से प्रश्नाधीन फ्लैट्स के आधिपत्य में है। अनावेदकगण ने बताया है कि उनके द्वारा वर्ष 2008 में प्रोजेक्ट को रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित कर दिया गया है। इसके समर्थन में उनके द्वारा रहवासियों – श्री राजकुमार मोहता पिता–स्व. श्री मोती लाल मोहता तथा एच.जी. राठी पिता–स्व. श्री श्रीलाल राठी का शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। परन्तु आवेदक ने इससे इंकार करते हुए बताया है कि रहवासी सोसायटी का गठन दिनांक 06.06.2018 को हुआ है। अतः अनावेदकगण का यह कथन कि वर्ष 2008 में प्रोजेक्ट रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित किया गया था, इसे गलत बताया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने यह स्वीकार किया है कि रखरखाव हेतु आंतरिक रहवासी सोसायटी का गठन वर्ष 2018 के पूर्व से था, जिसके द्वारा सभी रहवासियों से राशि एकत्रित कर रखरखाव आदि कार्य किया जाता रहा है। आवेदक ने यह भी बताया है कि उक्त एकत्रित राशि से ही प्रोजेक्ट के विद्युत, जलभार आदि का भुगतान किया जाता रहा है। यह बात भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदक द्वारा जिन सुविधाओं को ब्रोशर अनुरूप नहीं बताया जा रहा है, वह सभी समस्याएँ फ्लैट/प्रोजेक्ट के आधिपत्य के समय भी विद्यमान रही होंगी। परन्तु आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह ज्ञात हो कि उसने आधिपत्य प्राप्ति उपरांत समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदकगण से आग्रह किया हो। अतः यह निष्कर्ष कि रहवासियों द्वारा पिछले 10 वर्षों में समस्याओं के निराकरण हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई, यह उचित प्रतीत होता है। यदि आवेदक प्रोजेक्ट से असंतुष्ट थे तो वे मई, 2017 में रera अधिनियम आने के पूर्व उपभोक्ता न्यायालय भी जा सकते थे, जो उन्होंने नहीं किया। अतः इतने वर्षों के लिए विलंब पश्चात् आवेदक का यह आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय प्रतीत नहीं होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष