छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक : M-PRO-2019-00298 प्रकरण दर्ज दिनांक

मेसर्स लैण्डमार्क एसोसिएट्स द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा विरूद्ध श्रीमती स्वाति पाण्डेय, भिलाई, दुर्ग

प्रोजेक्ट– आनंद विहार फेस–2, पोटिया, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण प्रस्तुत। – उभय पक्ष अपने विद्वान अधिवक्ताओं के माध्यम से उपस्थित। – प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि ग्राम–पोटिया, तहसील व जिला–दुर्ग में (छ.ग.) स्थित उसके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''आनंद विहार फेस–II'' के फ्लैट क्रमांक–''ए–308'' में अनावेदिका दिनाँक 13.03.2015 से निवासरत है, किंतु अनावेदिका द्वारा अनुबंध अनुसार इसके मेंटनेन्स हेतु निर्धारित राशि भुगतान नहीं किया गया है। जिसके कारण अनावेदिका पर मेंटनेन्स चार्जेस की राशि रूपये 21,600/– बकाया है। आवेदक के अनुसार, अनावेदिका द्वारा बिजली बिल का भी भुगतान नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदक ने, अनावेदिका से मेंटनेन्स की बकाया राशि का भुगतान उसे करने एवं बिजली बिल का नियमित भुगतान करने हेतु, आदेशित करने का अनुरोध किया है। – प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदिका द्वारा अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें अनावेदिका का प्रमुख रूप से कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं में कमियों के कारण ही, इसके 31 आबंटितियों द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया था। जिसमें माननीय जिला फोरम द्वारा दिनाँक 16.01.2019 को आवेदक के विरूद्ध व आबंटितियों के पक्ष में आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश के पैराग्राफ–16 में माननीय जिला फोरम ने आबंटितियों की शिकायत में वर्णित कमियों को दूर करने हेतु आवेदक को आदेशित किया था। अनावेदिका का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में A,B,C,D व E पाँच ब्लॉक हैं, जिसमें प्रारंभ में केवल A व B ब्लॉक ही विकसित कर बेचा गया था। इसके अन्य ब्लॉकों का विकास बाद में किया गया था। किंतु इसके	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अन्य ब्लॉकों के विकास के दौरान उस पर प्रयुक्त होने वाली बिजली, ब्लॉक A व B हेतु स्थापित विद्युत मीटरों से उपयोग की गई थी। इसके कारण A व B ब्लॉक के आबंटितियों पर सामान्य क्षेत्र के विद्युत देयक का अतिरिक्त भार सृजित हुआ। अनावेदिका ने, आवेदक पर रूपये 600/– मासिक के स्थान पर रूपये 1,000/– मासिक की दर से मेंटनेन्स की बकाया मांग करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदिका का कथन है कि आवेदक उन सुविधाओं के लिए मेंटनेन्स राशि की मांग कर रहा है, जो उसके द्वारा प्रदान ही नहीं की गई है। उक्त आधारों पर अनावेदिका ने, आवेदक की शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया है। – प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक द्वारा पुनः स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए कथन किया है कि अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष केवल माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के आदेश दिनाँक 16.01.2019 की अधूरी जानकारी प्रस्तुत कर प्राधिकरण को गुमराह करने की कोशिश की गई है। अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह तथ्य नहीं लाया गया है कि छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण आयोग, रायपुर द्वारा दिनाँक 09.04.2019, 10.04.2019, 11.04.2019, 15.04.2019 एवं दिनाँक 21.05.2019 को आदेश पारित करते हुए, माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के उक्त आदेश दिनाँक 16.01.2019 को अपास्त कर इसे पुनः जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग को रिमांड किया गया है। – प्रकरण का अवलोकन व परिशीलन किया गया। प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में ही 31 आबंटितियों द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया था, जिसमें माननीय जिला फोरम द्वारा दिनाँक 16.01.2019 को आबंटितियों के पक्ष में आदेश पारित किया गया था। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है कि माननीय जिला उपभोक्ता	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के उक्त आदेश की अपील करने पर माननीय छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण आयोग, रायपुर द्वारा जिला उपभोक्ता फोरम के द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुए प्रकरण पुनः रिमांड किया गया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में ही वाद वर्तमान में रिमांड पश्चात् पुनः माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग में प्रचलनशील है। प्रकरण में प्रस्तुत माननीय छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण आयोग, रायपुर द्वारा पारित आदेश की छायाप्रति के अवलोकन व अध्ययन से इसकी पुष्टि होती है। ऐसी स्थिति में जब प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में पूर्व से ही वाद माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग में प्रचलनशील है, तो समान प्रोजेक्ट, समान पक्षकार एवं समान वाद बिन्दुओं पर प्राधिकरण द्वारा पृथक से इस पर सुनवाई करना विधिसम्मत् नहीं है। यदि आवेदक माननीय आयोग के किसी आदेश से संतुष्ट नहीं है, तो उसे यथोचित सक्षम न्यायालय के समक्ष इसकी अपील करनी थी या प्रकरण रिमांड किए जाने पर, प्रकरण से संबंधित इन सभी तथ्यों को भी माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के समक्ष प्रस्तुत करना था, न कि इस प्राधिकरण के समक्ष नवीन वाद प्रस्तुत करना था। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदिका की प्रारंभिक आपत्ति विधिसम्मत् होने के कारण, आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है। सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** सदस्य सही/– **(विवेक ढाँड)** अध्यक्ष	