छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2019-00309**

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

मेसर्स लैण्डमार्क एसोसिएट्स,
द्वारा–श्री सुभाष कुशवाहा,
पता–स्मृति पुलिस चौकी के सामने,
स्मृति नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री गुरूदीप सिंह भाटिया, पिता–श्री रूबेल सिंह भाटिया,
पता–फ्लैट नं.–ए–403, आनंद विहार,
फेस–2, पोटिया, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–आनंद विहार, फेस–2, पोटिया, दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–23/07/2019)

आवेदक मेसर्स लैण्डमार्क एसोसिएट्स, द्वारा–श्री सुभाष कुशवाहा, पता–स्मृति पुलिस चौकी के सामने, स्मृति नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा 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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा फ्लैट नं. ए–403, आनंद विहार फेज–2, कोर्ट यार्ड, दुर्ग में आवेदक से क्रय किया गया था। वह इसमें निवासरत है, किन्तु उसके द्वारा संधारण शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख किया है कि इकरारनामा के अनुसार अनावेदक द्वारा रुपये 600/– प्रतिमाह भुगतान किया जाना चाहिए था, जो उसके द्वारा नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार संधारण की राशि रूपये 21,600/– उक्त अनावेदक पर बकाया है, जिसका भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है तथा न ही विद्युत बिल का भुगतान किया जा रहा है।

2. प्रकरण में अनावेदक को सूचना पत्र जारी किया गया। अनावेदक द्वारा अपने उत्तर में यह उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा रुपये 15,25,000/— में उक्त फ्लैट क्रय करने का इकरारनामा दिनांक 31.08.2013 को किया गया था। उक्त फ्लैट का कब्जा 30 माह की अवधि अर्थात् फरवरी, 2016 तक सौंपा जाना था। चूंकि आवेदक द्वारा निर्धारित तिथि तक कब्जा नहीं सौंपा गया तथा कॉलोनी की आधारभूत सुविधाएं प्रदान नहीं की गई और न ही फ्लैट का संधारण प्रारंभ किया गया: इसलिए अनावेदक द्वारा जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के न्यायालय में वाद दायर किया गया। उक्त न्यायालय द्वारा दिनांक 05.02.2018 को आदेश पारित कर शेष निर्माण कार्य पूर्ण करने, कब्जा सौंपने तथा भवन पूर्णता प्रमाण—पत्र प्रदान किये जाने के आदेश दिये गये। उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, रायपुर में अपील की गई। उक्त अपील में आयोग द्वारा शेष निर्माण कार्य 6 माह में पूरा करने तथा कब्जा सौंपे जाने का आदेश दिनांक 07.06.2018 को दिया गया। आवेदक द्वारा यह झूठी शिकायत प्राधिकरण के समक्ष की गई है। वस्तुतः फ्लैट का निर्माण कार्य अपूर्ण है तथा कब्जा भी अनावेदक को नहीं सौंपा गया है। अनावेदक का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ए, बी, सी, डी एवं ई के नाम पर 5 ब्लॉक हैं, जिसमें प्रारंभ में केवल ए एवं बी ब्लॉक ही विकसित कर बेचे गये हैं। बाद के विकसित किये गये ब्लॉक ए व बी में स्थापित विद्युत मीटरों से ही बिजली प्रदाय करने की व्यवस्था की गई है।

3. प्रकरण में उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण के तर्क सुने गये। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूंकि अनावेदक द्वारा संधारण शुल्क का भुगतान नहीं किया गया और न ही बिजली बिल का भुगतान किया जा रहा है। अतएव यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष की गई है। उपभोक्ता फोरम में जो वाद दायर किया गया है, उसका संबंध इस शिकायत से नहीं है तथा यह नवीन तथ्यों पर आधारित है, जिनका प्राधिकरण में ही किया जा सकता है। आवेदक भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के अंतर्गत संधारण राशि प्राप्त करने का अधिकारी है, इसलिए यह शिकायत दायर की गई है।

4. अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि यह शिकायत आवेदक द्वारा दुर्भावनावश जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम तथा छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग द्वारा पारित आदेश के क्रियान्वयन में व्यवधान उत्पन्न करने के लिए प्रस्तुत की गई है। वस्तुतः जब प्रतितोषण न्यायालय द्वारा आदेश पारित कर दिया गया है तो इस प्राधिकरण के समक्ष आवेदक को शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार ही नहीं है। अतएव आवेदक

पर कॉस्ट आरोपित करते हुए आवेदक का आवेदन ही अस्वीकार किया जाए। अनावेदक को अभी तक प्रश्नाधीन फ्लैट का कब्जा भी नहीं मिला है, जो उनके द्वारा संधारण शुल्क भुगतान किये जाने का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता।

5. प्रकरण के तथ्यों का अवलोकन व परिशीलन किया गया और उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर गौर किया गया। इससे यह स्पष्ट होता है कि प्रकरण से संबंधित तथ्यों के लिए दिनांक 05.02.2018 को जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, दुर्ग द्वारा आदेश पारित किया गया है। इसके उपरांत इस आदेश के विरुद्ध अपील किये जाने पर दिनांक 07.06.2018 को छ0ग0 राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग द्वारा आदेश पारित किया गया है। उक्त आदेश में स्पष्टतः उल्लेख किया गया है कि फ्लैट के अपूर्ण कार्य को 6 माह में पूरा किया जाए तथा भौतिक आधिपत्य सौंपा जाए। आयोग के उक्त आदेश का क्रियान्वयन होना शेष है। वस्तुतः जब राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग द्वारा आदेश पारित किया जा चुका है तो ऐसी स्थिति में आवेदक को केवल इस आधार पर कि अनावेदक के द्वारा संधारण की राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है, प्राधिकरण के समक्ष शिकायत नहीं की जानी चाहिए थी। आयोग के आदेश में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि अनावेदक को 6 माह की अवधि में फ्लैट का भौतिक आधिपत्य समस्त शेष कार्य पूर्ण करते हुए सौंपा जाए। इसकी पालन होना अभी शेष है। ऐसी स्थिति में आवेदक प्राधिकरण से किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतएव यह आवेदन पत्र अस्वीकार किया जाता है। वस्तुतः आवेदक द्वारा प्रकरण से संबंधित पृष्ठ भूमि तथा समस्त तथ्यों को छुपाते पाते हुए यह शिकायत इस प्राधिकरण में दायर की गई है। अतः आवेदक पर रुपये 5,000/- कॉस्ट भी आरोपित किये जाने के आदेश दिये जाते है।

प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण नस्तीबद्ध करते हुए अभिलेखागार भेजा जावे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष