



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00674

— समक्ष —

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

श्रीमती संजू देवी, पति—श्री राकेश कुमार,  
निवासी—मकान नं.—15, हर्षित नियो सिटी,  
अमलेश्वर, पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,  
पिता—श्री श्याम लाल सिंघानिया,  
निवासी—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चैंबर,  
हीरापुर रोड, मोहबा बाजार, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित नियो सिटी, ग्राम—अमलेश्वर, पाटन, दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000496

आदेश

(दिनांक—01 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती संजू देवी, पति—श्री राकेश कुमार, निवासी—मकान नं.—15, हर्षित नियो सिटी, अमलेश्वर, पाटन, जिला—दुर्ग (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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट हर्षित नियो सिटी में भूखण्ड—डी—15—सह—भवन, कुल लागत 23,83,000 /—; को क्रय करने हेतु दिनांक 18.06.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 20.07.2016 को निष्पादित किया गया तथा प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य दिनांक 16.06.2018 को प्रदाय किया गया। आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के कारण ही उसने प्रश्नाधीन मकान क्रय किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदाय करने के एक वर्ष पश्चात् भी ब्रोशर अनुसार कोई सुविधा पूर्ण नहीं की गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के जनवरी से मार्च

2019 के त्रैमासिक अद्यतीकरण में जल निकासी व्यवस्था की पूर्णता 30% एवं पानी की सुविधा की पूर्णता 21% दर्शायी है। इसी प्रकार अनावेदक ने 43.29% आंतरिक सड़के पूर्ण होना दर्शाया है। परन्तु वर्तमान में जल निकासी, पानी की सुविधा हेतु कोई व्यवस्था नहीं की है। पानी की व्यवस्था हेतु कोई पाईपलाइन भी बिछाई नहीं गई है एवं वर्तमान में पी.वी.सी. पाईप के माध्यम से पानी प्रदाय किया जा रहा है। पानी की गति इतनी धीमी है कि पानी प्रथम तल पर पहुँच नहीं पाता है। अनावेदक ने आंतरिक सड़कों के नाम पर केवल मुरुम डालने का कार्य किया है, जिससे बारिश के मौसम में दुर्घटना होने की संभावना है। सिवरेज हेतु भी कोई व्यवस्था नहीं की गई है तथा गंदे पानी को खुली जमीन पर छोड़ा जा रहा है। विद्युत हेतु भी सही व्यवस्था नहीं की गई है एवं प्रोजेक्ट के अधिकांश हिस्से में कोई स्ट्रीट लाईट नहीं है। अनावेदक द्वारा गार्डन का रखरखाव नहीं किया जा रहा है, जबकि रहवासियों से रखरखाव की राशि ली जा रही है। कॉलोनी की बाउण्ड्रीवाल कई स्थानों पर टूटी हुई है एवं कॉलोनी की सुरक्षा व्यवस्था हेतु कोई अधिकृत व्यक्ति नहीं है। इन बुनियादी सुविधाओं के अलावा अनावेदक ने अपने वायदे अनुसार क्लब हाऊस, बच्चों के खेलने हेतु स्थान, बैडमिंटन कोर्ट, मिनि गोल्फ ग्राउंड, मंदिर, सिटिंग एरिया आदि का भी निर्माण नहीं किया है। प्रश्नाधीन मकान के निर्माण की गुणवत्ता भी अच्छी नहीं है एवं निर्माण के दो वर्षों उपरांत ही दीवारों में क्रेक एवं सीपेज की समस्या है।

आवेदिका ने बताया है कि कॉलोनी के रहवासियों द्वारा अनावेदक को अपनी समस्याओं से अवगत कराने पत्र भी प्रेषित किये गये है। परन्तु अनावेदक द्वारा केवल झूठा आश्वासन दिया गया है एवं सुधार हेतु कोई सकारात्मक कार्य नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने बुनियादी सुविधाओं एवं ब्रोशर अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने अनावेदक को निर्देशित किये जाने, प्रश्नाधीन मकान एवं कॉलोनी में त्रुटिपूर्ण निर्माण को सुधारने निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय रूपये 15,000/- दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का उल्लेख भी आवेदन में 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 बाबत् 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक ने दिनांक 22.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट

बड़ा प्रोजेक्ट है एवं प्रोजेक्ट में 336 भूखण्ड है। इसमें से केवल 29 भूखण्डों पर निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों को पानी, विद्युत, सुरक्षा आदि सभी बुनियादी सुविधाओं की व्यवस्था कर रहा है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 31.05.2021 दर्शायी है। वह निर्धारित समयावधि में ब्रोशर अनुरूप समस्त सुविधाएँ पूर्ण करने को तैयार है। अतः आवेदिका की यह शिकायत समय से पूर्व होने के कारण इसे अस्वीकार करने का निवेदन किया गया 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 होता है :-

— क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान क्रय किया गया है एवं दिनांक 16.06.2018 से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य भी उन्हें प्राप्त है। आवेदिका द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान भी कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा बुनियादी सुविधाओं की उचित व्यवस्था नहीं किये जाने एवं ब्रोशर अनुसार सुविधाएँ नहीं होने का उल्लेख किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण की गुणवत्ता खराब होने एवं दीवारों में क्रेक एवं सीपेज की समस्या होना बताया गया है, परन्तु आवेदिका इस बात को प्रमाणित करने में असफल रही हैं। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट निर्माणाधीन प्रोजेक्ट है एवं छ.ग. रेरा में पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 31.05.2021 दर्शायी गई है। आवेदिका ने सुनवाई के दौरान यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक द्वारा पानी की व्यवस्था हेतु पी.वी. सी. पाईप लाईन बिछाई गई है एवं जिन मकानों में रहवासी निवासरत है, वहाँ स्ट्रीट लाईट की भी व्यवस्था की गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कुल 331 प्लॉट है एवं लगभग 30 भूखण्डों पर ही निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। अर्थात् 10% भूखण्डों/भवनों का ही निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। ऐसी परिस्थिति में ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.05.2021 से लगभग 1 वर्ष 7 माह पूर्व पूर्ण करना संभव नहीं है, परन्तु बुनियादी सुविधाओं हेतु व्यवस्था करना प्रमोटर का दायित्व है। प्रश्नाधीन कॉलोनी के पूर्ण होने एवं रहवासी सहकारी सोसायटी को रखरखाव का दायित्व सौंपने तक, कॉलोनी के रखरखाव की जिम्मेदारी अनावेदक की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा यह

बताया गया है कि वह लगातार रखरखाव एवं निर्माण का कार्य कर रहा है। उभय पक्ष इस बात से सहमत है कि वर्तमान में प्रश्नाधीन कॉलोनी के रहवासियों हेतु पानी, विद्युत आदि बुनियादी सुविधाओं हेतु अस्थायी व्यवस्था भी अनावेदक द्वारा की जा रही है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.05.2021 है। इस समयावधि में अनावेदक को प्रोजेक्ट ब्रोशर अनुरूप समस्त निर्माण एवं विकास कार्य पूर्ण करने है। आवेदन में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अभी भी लगभग 1 वर्ष 7 माह का समय शेष है। अतः आवेदिका का आवेदन समय से पूर्व होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष