



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00686

— समक्ष —

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

श्रीमती निधि सिंह, पति—श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह,
निवासी—सी—502, क्रॉस विन्ड्स,
दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री राकेश अग्रवाल, पिता—श्री जगत पाल अग्रवाल,
डायरेक्टर—आर.ए. रियल एस्टेट प्रा.लि.

(2) आर.ए. रियल एस्टेट प्रा.लि.

द्वारा—डायरेक्टर श्री राकेश अग्रवाल, पिता—श्री जगत पाल अग्रवाल,
निवासी—ई—2, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“क्रॉस विन्ड्स”, दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA040718000444

आदेश

(दिनांक—04 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती निधि सिंह, पिता—श्री जितेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी—सी—502, क्रॉस विन्ड्स दलदल सिवनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “क्रॉस विन्ड्स” दलदल सिवनी, मोवा, रायपुर, में प्रमोटर द्वारा दिखाये गये ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं को देखते हुये फ्लैट क्रमांक सी—502, हेतु दिनांक 24.07.2012 को अग्रिम रूपये 2,00,000/— भुगतान कर फ्लैट क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने शेष राशि किश्तों में प्रदान कर, कुल रूपये 47,70,000/— का भुगतान कर दिनांक 11.03.2013 को विक्रय विलेख निष्पादित किया है। आवेदिका का कथन है कि प्रमोटर द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट के विक्रय के समय प्रदत्त ब्रोशर के अनुरूप विकास कार्य जैसे—स्वीमिंग पूल, कैनोपी का निर्माण

नहीं किया गया है। पार्किंग एरिया में पानी का भराव हो जाता है और प्रमोटर द्वारा गुणवत्ताहीन निर्माण के कारण दीवारों में दरारें आ गई हैं। बाथरूम के पाईप लाईन से भी रिसाव हो रहा है। अतः आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को उपरोक्तनुसार निर्माण संबंधी त्रुटियों का निराकरण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया गया 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि ब्रोशर में वर्णित स्वीमिंग पूल प्रोजेक्ट में प्रस्तावित था, परन्तु कार्यालय नगर एवं ग्राम निवेश से अनुमति प्राप्त नहीं होने के कारण स्वीमिंग पूल का निर्माण नहीं किया गया, जिसकी जानकारी आवेदक एवं अन्य क्रेताओं को फ्लैट बुकिंग के पूर्व ही दी जा चुकी थी। इससे सहमत होकर आवेदक सहित अन्य समस्त फ्लैट धारकों द्वारा अपनी पसंद से फ्लैट क्रय किये गये हैं। अनावेदकगण का यह भी कथन है कि आवेदिका को संबंधित फ्लैट के विक्रय विलेख के साथ स्वीकृत नक्शे एवं अभिन्यास में स्वीमिंग पूल नहीं दर्शाया गया है। इससे स्पष्ट होता है कि आवेदक को स्वीमिंग पूल नहीं होने की जानकारी थी एवं आवेदक की स्वीकृति के आधार पर ही विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। अनावेदक द्वारा स्वीमिंग पूल नहीं दिये जाने के एवज में उक्त प्रकल्प के समस्त रहवासियों की सहमति से फ्लैट्स की कीमत में अनुपातिक कटौती भी कर दी गई है। सोसायटी के रहवासियों द्वारा क्रॉसविंग रेसीडेन्सी वेलफेयर सोसायटी, मोवा का गठन करते हुए दिनांक 13.02.2015 को पंजीयन किये जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनांक 01.01.2017 के घोषणा पत्र के अन्तर्गत उक्त प्रकल्प के रिपेयरिंग एवं मेन्टेनेंस मद से रूपये 15,00,000/- भुगतान करते हुए समस्त कार्यों की जिम्मेदारी क्रॉस विन्ड्स रेसीडेन्स वेलफेयर सोसायटी मोवा को सौंप दी गई है। स्वीमिंग पूल निर्माण नहीं करने के एवज में अनावेदक द्वारा मुआवजे के रूप में रूपये 15,00,000/- सोसायटी को भुगतान कर दिया गया है, जिसका उल्लेख क्रॉस विन्ड्स रेसीडेन्स वेलफेयर सोसायटी मोवा की जनरल मीटिंग के मिनिट्स में है। इसकी प्रति सोसायटी के पास उपलब्ध हैं।

अनावेदकगण का कथन है कि ब्रोशर में कैनोपी का उल्लेख नहीं है और ना ही विक्रय विलेख में संलग्न स्वीकृत अभिन्यास में उल्लेख है। अनावेदकगण ने बेसमेन्ट में पानी भराव की समस्या होने या सीमेन्ट के टीलों के कारण बेसमेन्ट समतल नहीं होने तथा पाईप लाईन में सीपेज व गुणवत्ताहीन निर्माण की शिकायत

को भी गलत बताया है। अनावेदकगण के अनुसार बास्केट बॉल कोर्ट को समस्त रहवासियों की सहमति से क्रिकेट पिच व बैडमिन्टन कोर्ट में परिवर्तित किया गया है। चूँकि उक्त परिवर्तन रहवासियों की सहमति से किया गया है, अतः अनावेदकगण की जवाबदारी नहीं बनती है। अनावेदकगण का यह भी कथन है कि आवेदिका द्वारा रख-रखाव चार्ज, विद्युत मीटर फण्ड एवं केपिटल फण्ड की कुल राशि रुपये 2,97,794/- का भुगतान नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में वर्णित विकास कार्य पूर्ण किये हैं ?

2. क्या अनावेदकगण द्वारा, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बेसमेंट एवं अन्य निर्माण में लापरवाही की गई है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका द्वारा शिकायत की गई है कि ब्रोशर में वर्णित स्वीमिंग पूल एवं कैनोपी का निर्माण अनावेदकगण द्वारा नहीं कराया गया है, जिसे अनावेदकगण द्वारा भी स्वीकार किया गया है। प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध एवं विक्रय विलेख महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। विक्रय विलेख के साथ संलग्न कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर की अनुज्ञा क्रमांक 1853 (1) अनावेदकगण को दिनांक 05.04.2010 को प्राप्त हुआ है। आवेदक एवं अनावेदक के बीच अनुबंध अक्षरी दो लाख रुपये देकर दिनांक 24.07.2012 को एवं विक्रय विलेख कुल राशि रुपये 47,70,000/- के भुगतान पश्चात् दिनांक 11.03.2013 को निष्पादित किया गया है। कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर द्वारा प्रदत्त अनुज्ञा में स्वीमिंग पूल एवं कैनोपी निर्माण का उल्लेख नहीं है। यह अनुज्ञा पंजीकृत विक्रय विलेख के साथ भी संलग्न है। उपरोक्त संलग्न अनुज्ञा के अवलोकन से प्रतीत होता है कि आवेदिका को स्वीमिंग पूल एवं कैनोपी उपलब्ध नहीं होने के जानकारी थी तथा उनकी सहमति से ही विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने लिखित तर्क में भी उल्लेख किया है कि स्वीमिंग पूल की अनुज्ञा नहीं मिलने के कारण उनके द्वारा स्वीमिंग पूल निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा इसके एवज में उक्त प्रकल्प के समस्त रहवासियों की सहमति से फ्लैट्स की कीमत में भी अनुपातिक कटौती कर दी गई है।

स्वीमिंग पूल निर्माण नहीं करने के एवज में अनावेदकगण द्वारा मुआवजे के रूप में रुपये पन्द्रह लाख सोसायटी को भुगतान कर दिया गया है, जिसका उल्लेख क्रॉस विन्ड्स रेसीडेन्स वेलफेयर सोसायटी मोवा की जनरल मीटिंग के मिनिट्स में है, और इसकी प्रति सोसायटी के पास उपलब्ध है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा स्वीमिंग पूल के एवज में राशि प्रदाय करने के कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्य के अनुसार रुपये पन्द्रह लाख की राशि क्रॉस विन्ड्स रेसीडेन्स वेलफेयर सोसायटी मोवा को अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट की रिपेयरिंग एवं मेंटेनेन्स हेतु प्रदाय की गई है, न कि स्वीमिंग पूल के एवज में है। यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह ज्ञात हो सके कि क्यों आवेदिका द्वारा ले-आऊट में स्वीमिंग पूल का उल्लेख नहीं होने उपरांत भी वर्ष 2013 से 2019 तक कोई शिकायत नहीं की गई। साथ ही, यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण के स्वीमिंग पूल के एवज में फ्लैट्स की लागत कम करने या अतिरिक्त राशि प्रदाय किये जाने संबंधी अनावेदकगण के कथन के विरुद्ध आवेदिका द्वारा अन्य रहवासियों अथवा रहवासी समिति की ओर से कोई आपत्ति या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः उक्त संबंध में उभय पक्षों की ओर से पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। साक्ष्य के अभाव में स्वीमिंग पूल संबंधी तथ्यात्मक बिन्दु पर प्राधिकरण द्वारा अभिनिर्णय किया जाना संभव नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका द्वारा शिकायत की गई है कि दीवारों में दरारें आ गई हैं, पाईप लाईन में लीकेज है व शौचालय का वाश बेसिन क्रेक हो गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि आवेदिका द्वारा वर्ष 2013 में ही प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है। किसी भी मकान को 6 वर्षों में सामान्य मरम्मत की जरूरत होती है। आवेदिका द्वारा उपरोक्त उल्लेखित समस्यायें निर्माण संबंधी संरचनात्मक त्रुटियाँ प्रतीत नहीं होती हैं। अपितु उक्त समस्यायें फ्लैट के रखरखाव संबंधी समस्यायें हैं, जिस हेतु अनावेदकगण जवाबदेह नहीं हैं। आवेदिका ने बेसमेंट में पानी के भराव एवं समतल नहीं होने की भी शिकायत की है। उक्त संबंध में प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से स्पष्ट है कि बेसमेंट में पानी के भराव की समस्या है। इसे अनावेदकगण द्वारा भी स्वीकार किया गया है कि बारिश के मौसम में बेसमेंट में जल भराव होता है। चूँकि बेसमेंट एरिया सार्वजनिक उपयोग का क्षेत्र है तथा निर्माण में त्रुटि होने के कारण जलभराव हो रहा है। अतः इसका सुधार कार्य अनावेदकगण की जिम्मेदारी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावदेकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावदेकगण, दो माह के भीतर बेसमेंट में जल भराव की उचित व्यवस्था कर आवेदिका एवं प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष