



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00687

— समक्ष —

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

श्रीमती आभा अग्रवाल, पति—श्री अशोक अग्रवाल,
निवासी—सी-102, प्रथम तल, ब्लॉक—सी,
बरसाना इन्क्लेव, ग्राम—डुमर तालाब,
वार्ड नं.—13, शहीद भगत चौक वार्ड, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स श्री महालक्ष्मी सिटी होम्स प्रा.लि.,
- (2) श्री श्याम सुंदर अग्रवाल,
निवासी—विश्वकर्मा मंदिर,
महोबा बाजार, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“बरसाना इन्क्लेव”, डुमर तालाब, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA150618000192

आदेश

(दिनांक—27 / 11 / 2019)

आवेदिका श्रीमती आभा अग्रवाल, पति—श्री अशोक अग्रवाल, निवासी—सी-102, प्रथम तल, ब्लॉक—सी, बरसाना इन्क्लेव, ग्राम—डुमर तालाब, वार्ड नं.—13, शहीद भगत चौक वार्ड, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा बरसाना इन्क्लेव के नाम से मल्टीस्टोरीड वाणिज्यिक सह व्यवसायिक प्रोजेक्ट का निर्माण डुमर तालाब, रायपुर में किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रथम तल पर स्थित प्लैट क्रमांक—सी-102 कारपेट एरिया 1436 वर्गफीट सह कार पार्किंग एरिया को कुल राशि रूपये 35 लाख में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 16.10.2011 को निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार उसे प्रश्नाधीन प्लैट का आबंटन पत्र दिनांक 18.03.2013 को प्राप्त हुआ है तथा रजिस्ट्री बैनामा भी दिनांक 18.03.2013 को निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार उसने सौदे की संपूर्ण राशि के भुगतान के साथ-साथ कार पार्किंग स्थल हेतु रूपये एक लाख तथा क्लब मेम्बरशिप हेतु रूपये

50,000/- का भी भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार रजिस्ट्री बैनामा में प्रश्नाधीन फ्लैट का क्षेत्रफल 1436 वर्गफीट उल्लेखित है, जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का क्षेत्रफल 1470 वर्गफीट होने का मौखिक आश्वासन दिया गया था। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण ब्रोशर अनुसार नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा निर्मित प्रश्नाधीन फ्लैट में निम्नानुसार कमियां हैं:-

- प्रश्नाधीन फ्लैट का मुख्य दरवाजा ब्रोशर में दर्शाये अनुसार सागौन का न होकर साधारण लकड़ी का है।
- इसी प्रकार विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर साधारण टाइल्स लगाई गई हैं।
- प्रमोटर द्वारा स्थापित ट्रांसफार्मर की क्षमता कम है, जिससे विद्युत उपकरण एवं वोल्टेज प्रभावित होता है।
- प्रश्नाधीन बिल्डिंग के रंगरोगन में उपयोग किये गये पेंट की गुणवत्ता में कमी है।
- लिफ्ट आटोडिवाइस नहीं लगाई गई है तथा टाइल्स के टूटे होने के कारण चोट लगने की आशंका है।

आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के सुपर बिल्टअप एरिया में परिवर्तन किया गया है। इकरारनामा में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का सुपर बिल्टअप एरिया 1470 वर्गफीट दर्शाया गया है। परन्तु प्रकोष्ठ अधिनियम अंतर्गत उद्घोषणा में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का क्षेत्रफल 1372 वर्गफीट दर्शाया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा क्षेत्रफल में 98 वर्गफीट की कमी की गई है। आवेदिका ने बताया है कि उसने प्रश्नाधीन फ्लैट की निर्माण संबंधी त्रुटियों को दूर करने में निम्नानुसार राशि व्यय की है :-

क्रमांक	कार्य का विवरण	लागत राशि
1.	सागौन की लकड़ी का मुख्य प्रवेश द्वार	30,000/-
2	विट्रीफाईड टाइल्स	1,76,000/-
3.	विद्युत वायरिंग में सुधार	72,000/-
4.	छह खिड़कियों में ग्रिल स्थापना	28,000/-
5.	पी.ओ.पी. फाल्स सिंलिंग	1,02,900/-
6.	डूब्लिकेट बाथरूम फिटिंग का परिवर्तन	10,000/-
	योग	4,18,900/-

आवेदिका ने उपरोक्तानुसार उल्लेखित कमियों के निराकरण में कुल रूपये 4,18,900/- व्यय किये हैं। आवेदिका के अनुसार उसने प्रश्नाधीन फ्लैट से संलग्न टैरेस हेतु भी अनावेदकगण को रूपये तीन लाख अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन टैरेस की रजिस्ट्री आवेदिका के नाम पर नहीं की गई है। अनावेदकगण द्वारा टैरेस हेतु प्राप्त राशि की रसीद में टैरेस का उल्लेख नहीं किया गया है तथा आवेदिका से दुकान हेतु रूपये चार लाख अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समस्त टावर्स में वाटर हार्वैस्टिंग तथा लाईटनिंग एरेस्टर लगाने का वायदा किया गया था, परन्तु केवल टावर-ए में इसकी स्थापना की गई है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति का गठन भी नहीं किया गया है और आबंटितियों द्वारा स्वयं समिति का गठन कर पंजीयन कराया गया है। अनावेदकगण ने आवेदिका से सिंकिंग फंड हेतु 25,000/- के स्थान पर रूपये 50,000/- लिये हैं। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदकगण को उपरोक्त निराकरण हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है, जिसके जवाब से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा कमियों के संबंध में कोई उत्तरदायित्व नहीं लिया जा रहा है। अतः आवेदिका ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) ए, 12, 14 का अनावेदकगण द्वारा उल्लंघन किये जाने के कारण, प्रश्नाधीन फ्लैट में निर्माण संबंधी कमियों हेतु, कारपेट एरिया कम किये जाने के कारण क्षतिपूर्ति दिलाये जाने और आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये चार लाख वापस किये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन टैरेस के उपयोग हेतु अनुबंध करने अनावेदकगण को निर्देशित करने, वाद व्यय/ब्याज राशि दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध भी अपने आवेदन में 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 30.08.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने समान वाद विषय पर उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम अंतर्गत अनावेदकगण के विरुद्ध जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर में प्रकरण क्रमांक-605/2015 प्रस्तुत किया था, जिसे माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 02.01.2017 को अस्वीकार किया गया है। आवेदिका ने उपरोक्त आदेश के विरुद्ध छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग में अपील प्रकरण क्रमांक-एफ.ए./2017/75 भी प्रस्तुत किया है,

जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 24.05.2017 को गुण-दोष के आधार पर आदेश पारित किया गया है।

अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 35 लाख दर्शाया है, परन्तु दिनांक 18.03.2013 को निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 26,01,000/- उल्लेखित है। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीद, जो कि आवेदन के पृष्ठ क्रमांक-76, 83, 88, 89 तथा 90 में उल्लेखित है, को फर्जी रसीद बताया है। अनावेदकगण ने कार पार्किंग स्थल एवं क्लब मेम्बरशिप हेतु कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त होने से भी इंकार किया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने विधि अनुसार ही सक्षम न्यायालय के आदेश उपरांत फ्लैट के क्षेत्रफल में परिवर्तन किया है। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदिका के वरिष्ठ नागरिक होने के कारण उन्होंने उसे उद्यानिकी हेतु प्रश्नाधीन टैरेस अस्थायी रूप से उपलब्ध करवाया था एवं इस हेतु कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली है। अनावेदकगण ने दुकान हेतु कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त होने एवं प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण में कमी होने से इंकार किया है। अतः अनावेदकगण ने पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू होने तथा आवेदिका का आवेदन समय बाधित होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदिका प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 18.03.2013 को निष्पादित किया है। रजिस्ट्री बैनामा अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का सुपर बिल्टअप एरिया 1436 वर्गफीट तथा कुल मूल्य रूपये 26,01,000/- है। परन्तु आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल मूल्य रूपये 35 लाख बताया गया है एवं साक्ष्य स्वरूप भुगतान की गई रसीदें भी प्रस्तुत की गई हैं। किन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त रसीदों को फर्जी बताया गया है। रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-35 में शेड्यूल-सी के रूप में संलग्न "मेमोरेन्डम ऑफ पेमेंट" में भी आवेदिका द्वारा दिनांक 18.10.2011 से 04.03.2013 तक कुल रूपये 26,01,000/- के भुगतान का ही विवरण है। आवेदिका द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त रसीदों के अतिरिक्त ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त रकम प्रमाणित की जा

सके। अतः यह प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल मूल्य रुपये 26,01,000 / – ही है।

आवेदिका द्वारा दिनांक 18.03.2013 को निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-10 की कंडिका -16 में यह उल्लेखित है कि “Has/have taken the physical possession of the said premises after getting the same inspected by Competent Engineer of his/her/their choice and found that the construction of the premises and the design and plans of the complex under reference is satisfactory and according to sanctioned plan of Municipal Corporation/Town and Country planning of Raipur and has inspected all the necessary documents premises and other details thereof.” इसी प्रकार पृष्ठ क्रमांक-10 की कंडिका-18 में यह उल्लेखित है कि – “Not be entitled to claim any individual right in the cellar (unless purchased) nor in the terrace of any floor of the said building or the open terrace of the upper floor of the said building.” रजिस्ट्री बैनामा की उपरोक्त कंडिका से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का भौतिक सत्यापन करने उपरांत ही प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया गया है तथा मार्च, 2013 से आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। उक्त दस्तावेज से यह प्रमाणित होता है कि किसी भी फ्लैट धारक को प्रश्नाधीन बिल्डिंग में किसी टैरेस के संबंध में कोई व्यक्तिगत अधिकार प्राप्त नहीं है।

प्रस्तुत प्रकरण में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 12.10.2015 को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु समान विषय वस्तु पर जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर में अनावेदकगण के विरुद्ध वाद प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रकरण में दिनांक 02.01.2017 को माननीय न्यायालय द्वारा परिवाद अवधि बाधित होने के कारण अस्वीकार किया गया है। आवेदिका ने उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग में दिनांक 02.03.2017 को अपील प्रकरण क्रमांक-एफ.ए./2017/75 प्रस्तुत किया है, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 24.05.2017 को पारित आदेश में आवेदिका की अपील को अस्वीकार किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों से निश्चित तौर पर यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत का वाद कारण उभय पक्षों के मध्य मार्च, 2013 से विद्यमान है, तो फिर आवेदिका द्वारा तत्समय प्रवृत्त विधि अनुसार सक्षम न्यायालय के समक्ष समय सीमा के भीतर आवेदन क्यों प्रस्तुत नहीं किया गया ? क्यों आवेदिका द्वारा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम अंतर्गत परिसीमा अवधि दो वर्ष व्यतीत हो जाने उपरांत, आधिपत्य प्राप्ति के दो वर्ष सात माह पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया गया ? क्यों आवेदिका द्वारा माननीय राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग के दिनांक 24.05.2017 को पारित आदेश के विरुद्ध राष्ट्रीय आयोग में अपील नहीं की

गई है ? आवेदिका ने उक्त आदेश के लगभग दो वर्ष पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत में कहीं भी उक्त प्रकरणों या आदेशों का उल्लेख नहीं किया गया है।

यह भी ध्यान देने योग्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 28.06.2017 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है। आवेदिका के अनुसार ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सोसायटी का गठन भी किया जा चुका है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट्स के क्षेत्रफल में किये गये परिवर्तन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश भी संलग्न किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका विगत छह वर्षों से प्रश्नाधीन फ्लैट का उपयोग कर रही है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सुधार कार्य की रसीदें, प्रश्नाधीन फ्लैट में विगत छह वर्षों में किये गये रखरखाव संबंधी कार्य की होना प्रतीत होती हैं। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका का आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष