



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00771

— समक्ष —

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

श्री अमर कुलकर्णी, पिता—श्री एस.एम.कुलकर्णी,
निवासी—प्लॉट नं.09, भाठागांव, तहसील—रायपुर
जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

साईं कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स
द्वारा—बी.एस.प्रसाद
निवासी—चौथा माला, आफिस नम्बर—447,
लाल गंगा व्यवसायिक परिसर,
जी.ई, रोड़ रायपुर, (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“साईं विलास”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—14 / 01 / 2020)

आवेदक श्री अमर कुलकर्णी, पिता—श्री एस.एम.कुलकर्णी, निवासी—प्लॉट नं.—09, भाठागांव, तहसील—रायपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा निर्मित प्रोजेक्ट “साईं विलास” भाठागांव, रायपुर में प्लॉट क्रमांक—9, को रूपये 15,84,000/— पटा कर दिनांक 24.01.2014 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। आवेदक का कथन है कि, उक्त प्रोजेक्ट के विज्ञापित ब्रोशर के अनुसार वर्णित सुविधायें जैसे—रोड़, गंदे पानी की निकासी, विद्युत, पेयजल की व्यवस्था, सुरक्षा व्यवस्था अनावेदक द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है। पेयजल हेतु ओवर हेड टैंक का निर्माण नहीं कराया गया है। विद्युत का स्थायी कनेक्शन भी आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया गया है, जिसके कारण अतिरिक्त विद्युत शुल्क का भार पड़ रहा है। आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि, संबंधित प्रमोटर द्वारा विक्रय के समय ब्रोशर के अनुरूप सुविधायें उपलब्ध कराने के का वादा किया गया था, परन्तु आज दिनांक तक उक्त सुविधायें

अनावेदक द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है। अतः आवेदक ने अनावेदक को उक्त सुविधाओं को पूर्ण करने के लिए निर्देशित करने या क्षतिपूर्ति स्वरूप रूपये 10 लाख दिलाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि में से रूपये 50,000/- दिलाये जाने का भी अनुरोध 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 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 दिनांक 08.11.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाओं को पूर्ण कर लिया है और केवल विद्युत ट्रांसफार्मर की स्थापना व आवेदक के मकान के सामने की सड़क में पेवर ब्लॉक लगाने का कार्य शेष है। अनावेदक के अनुसार उसने पेवर ब्लॉक लगाने का कार्य प्रारंभ कर दिया है, जो कि लगभग 20 दिवस में पूर्ण हो जावेगा। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट 85 प्रतिशत से अधिक आबंटितियों ने विद्युत चार्जस का भुगतान नहीं किया है, जिसके कारण अनावेदक को ट्रांसफार्मर की स्थापना में वित्तीय समस्या होने की वजह से अतिरिक्त समय लग रहा है। अनावेदक ने समस्त आबंटितियों से विद्युत चार्जस की लंबित राशि प्राप्त होने के दो माह के भीतर ट्रांसफार्मर लगाने का कार्य पूर्ण करने का कथन किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में पानी टंकी बनाने संबंधी कोई आश्वासन अनावेदक ने नहीं दिया था। प्रोजेक्ट में बोर के माध्यम से पानी की व्यवस्था की गई है और पानी की कमी नहीं है।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वायदा अनुसार पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था की गई है। सुरक्षाकर्मियों की नियुक्ति तथा उनके वेतन का भुगतान अनिश्चित अवधि तक अनावेदक द्वारा किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रखरखाव की राशि का भुगतान भी नहीं किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मंदिर निर्माण हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में गार्डन का विकास पूर्व से किया जा चुका है। अनावेदक के अनुसार अनिश्चित अवधि हेतु सुरक्षाकर्मियों एवं सफाईकर्मियों की नियुक्ति कर वेतन भुगतान करना संभव नहीं है। आवेदक ने शेष राशि रूपये एक लाख का भुगतान भी आज दिनांक तक नहीं किया है। अनावेदक ने भू-संपदा संबंधी व्यवसाय 3-4 वर्ष पूर्व बंद कर दिया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध करते हुये आवेदक से विद्युत चार्जस, मंटनेन्स चार्जस एवं बकाया राशि रूपये एक लाख दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है ?
 2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक का कथन है कि, ब्रोशर के अनुसार वर्णित सुविधायें अनावेदक द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है। तत्संबंध में आवेदक द्वारा ब्रोशर एवं उक्त कार्यों के फोटोग्राफ्स साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किये गये हैं। अनावेदक ने आवेदक के मकान के सामने सड़क का कार्य पूर्ण नहीं होना एवं विद्युत ट्रांसफार्मर की स्थापना का कार्य शेष होना स्वीकार किया है। परन्तु अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार शेष सुविधाओं को पूर्ण बताते हुये यह उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मंदिर और कॉमन ओवर हेड टैंक कभी-भी प्रस्तावित नहीं था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में भी मंदिर एवं कॉमन ओवर हेड टैंक उल्लेखित नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन एवं अध्ययन यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने जल निकासी हेतु नालियों का निर्माण किया है, परन्तु उक्त नालियों की साफ-सफाई का कार्य नहीं किये जाने के कारण जल निकासी अवरुद्ध है।

अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान कथन किया है कि, उसके द्वारा सड़क का कार्य पूर्ण कर लिया गया है। परन्तु उक्त कथन की पुष्टि हेतु उसने किसी प्रकार साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने विद्युत कनेक्शन का कार्य 2 माह के भीतर पूर्ण करने का उल्लेख करते हुए कथन किया है कि, संबंधित प्रोजेक्ट के 85% रहवासी विद्युत शुल्क प्रदान नहीं कर रहे हैं। इसके कारण अनावेदक द्वारा ट्रांसफार्मर शुल्क विद्युत मंडल को अदा नहीं किया गया है। पेयजल के संबंध में अनावेदक का कथन है कि, बोरवेल्स से सीधा पेयजल रहवासियों को उपलब्ध कराया जा रहा है। ओवर हेड टैंक का निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदक ने स्वयं स्वीकार किया गया है कि, सफाई कर्मचारी एवं सुरक्षा कर्मचारी की व्यवस्था नहीं की गई है और ना ही रहवासियों से इस हेतु कोई शुल्क लिया जा रहा है।

उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों एवं तर्कों का अवलोकन एवं उन पर मनन करने उपरांत यह ज्ञात होता है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है :-

- अ. आवेदक के मकान के आस-पास सड़क का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है।

ब. विद्युत ट्रांसफार्मर की स्थापना नहीं हुई है।

स. ब्रोशर अनुसार 24 घंटे सुरक्षा की सुविधा प्रदाय नहीं की गई है।

अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित ब्रोशर में वर्णित आवश्यक सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है। इसके लिए अनावेदक पूर्णरूप से उत्तरदायी है। अनावेदक ने 85 प्रतिशत से अधिक आबंटितियों से विद्युत शुल्क की राशि अप्राप्त होना बताया है, किन्तु अनावेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक यह प्रमाणित करने में यह असफल रहा है कि विद्युत शुल्क राशि अप्राप्त होने के कारण ट्रांसफार्मर की स्थापना नहीं की जा सकी है।

यह स्थापित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा सुरक्षा एवं सफाई संबंधी निरंतर लगने वाली सुविधाओं हेतु कोई रखरखाव शुल्क आवेदक से नहीं लिया गया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन कॉलोनी में रहवासी सोसायटी का गठन नहीं हुआ है। पूर्व वर्णित तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य अभी-भी पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने व रहवासी सोसायटी का गठन नहीं होने के कारण रखरखाव संबंधी दायित्व अनावेदक प्रमोटर का है। अनावेदक प्रमोटर इस हेतु आबंटितियों से रखरखाव शुल्क भी प्राप्त कर सकता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा, प्रस्तुत प्रश्नाधीन प्लॉट के विक्रयनामा में सुविधाओं हेतु किसी अतिरिक्त राशि का उल्लेख नहीं है। अनावेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 30,000/- अतिरिक्त मांग की गई थी जिसके अनुक्रम में आवेदक द्वारा चेक के माध्यम से दिनांक 26.07.2018 को राशि अनावेदक को प्रदान कर दी है। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट रहा है कि अनावेदक ने ब्रोशर के अनुसार सुविधायें पूर्ण नहीं की है। आवेदक ने अपूर्ण सुविधाओं के एवज में रूपये पांच लाख वापस दिलाने का अनुरोध किया है। चूँकि ब्रोशर के अनुसार वर्णित अपूर्ण सुविधायें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित सामूहिक सुविधा व्यवस्था है, उक्त सुविधाओं का पूर्ण होना आवश्यक है। अतः अपूर्ण सुविधाओं के विरुद्ध किसी प्रकार की राशि वापस किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अपितु प्रमोटर अनावेदक द्वारा उपरोक्त सुविधाओं को पूर्ण कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रखरखाव हेतु रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित किया जाना चाहिये।
7. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। अतः रेरा में पंजीयन कराया जाना आवश्यक है। संबंधित प्रमोटर द्वारा पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का 15 दिवस के भीतर रेरा में पंजीकरण कराना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक ब्रोशर अनुसार शेष सुविधाओं को दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे। नगर निगम रायपुर को यह निर्देशित किया जाता है कि ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने उपरांत ही कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करे।
 3. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे। आवेदक भी रहवासी सोसायटी के गठन व प्रोजेक्ट के हस्तांतरण में अनावेदक को सहयोग प्रदाय करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

T

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष