छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00893**

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

श्री संजय सिंह, पिता–श्री ब्रम्हेश्वर सिंह,
निवासी–मकान नं.–ए–35, फ्लावर वेली,
व्ही.आई.पी.रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

मेसर्स नवकार एसोसिएट्स,
भागीदार–श्री नवीन नागवानी,
निवासी–भू–तल गोल्डन ट्रेड सेन्टर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''गोल्डन ट्रेड सेन्टर'', न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रशन नंबर–PCGRERA160718000546
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–02/06/2020)</u>

आवेदक श्री संजय सिंह, पिता–श्री ब्रम्हेश्वर सिंह, निवासी– मकान नं.–ए–35, फ्लावर वेली, व्ही.आई.पी.रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''गोल्डन ट्रेड सेन्टर'' में चौथी मंजिल में शॉप नं.–409 क्रय किया है। प्रश्नाधीन भवन निर्माण के समय अनावेदक द्वारा नक्शा, ब्रोशर तथा नगर निवेश से प्रमाणित नक्शा के माध्यम से नीचे भूतल में चारों ओर 20 फीट का स्थान आने–जाने के लिये कॉमन एरिया छोड़ा गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन शॉप कॉम्पलेक्स में भूतल पर पूर्व दिशा में स्थित लगभग 20 X 100 वर्गफीट क्षेत्र को घेरकर रेस्टोरेन्ट कैफे को दे दिया है, जिसके कारण आवागमन में काफी परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है और पूरे भवन का चक्कर लगाकर आना–जाना पड़ता है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा निर्धारित मापदण्डों के विपरीत उक्त भवन के नीचे के कॉमन एरिया को घेरकर आने–जाने के मार्ग को बाधित कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त

अनावेदक द्वारा आवेदक से रूपये 50,000/— की राशि जी.एस.टी. के रूप में ली गई है, जिसका कोई बिल आदि नहीं दिया गया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व दिशा में भूतल पर 20 X 100 वर्गफीट आवागमन के स्थान/कॉमन एरिया को तत्काल रिक्त कर आवागमन के लिये उपयोग हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक से जी.एस.टी. के रूप में ली गई राशि रूपये 50,000/— वापस 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 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''गोल्डन ट्रेड सेन्टर'' के चतुर्थ तल पर शॉप क्रमांक—409 क्रय किया है। अनावेदक का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन दुकान को कुल रूपये 10,00,000/— में आवेदक को विक्रय किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने पेन्ट, पुट्टी अन्य फिनिशिंग कार्य तथा पंजीयन व स्टाम्प ड्यूटी हेतु कुल रूपये 1,29,000/— भुगतान किया है। चूँकि आवेदक द्वारा दुकान क्रय करने के पूर्व ही दुकान का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका था, इसलिये अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. हेतु कोई राशि नहीं ली गई है। अनावेदक के अनुसार उसने आबंटितियों के निवेदन पर अस्थायी रोड का निर्माण कर चाय, नाश्ता एवं भोजन के लिये स्थल निर्मित किया है, जिससे आवागमन बाधित नहीं होता है। भू—तल व पार्किंग एरिया से प्रश्नाधीन दुकान तक पहुँचने हेतु पाँच रास्ते हैं, जिनका उपयोग आवेदक कर सकता है। अनावेदक द्वारा अस्थाई कैफेटेरिया स्थल हेतु कोई किराया नहीं लिया जाता है। अनावेदक के अनुसार उक्त अस्थाई निर्माण को नगर निगम, रायपुर द्वारा अवैध निर्माण नहीं माना गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा उसे परेशान करने के उद्देश्य से उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन 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। आवेदक 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 आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :— प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट/कॉम्पलेक्स के चतुर्थ तल पर दुकान क्रय की गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा अवैध रूप से प्रश्नाधीन परिसर के भूतल पर पूर्वी दिशा में स्थित कॉमन एरिया में 2000 वर्गफीट (20x100फीट) क्षेत्र पर कैफेटेरिया बनाकर किराये से दिया गया है, जिससे आवागमन बाधित हो रहा है। आवेदक का यह भी कथन है कि अनावेदक ने उससे जी.एस.टी. हेतु रूपये 50,000/— अतिरिक्त प्राप्त किये हैं, जिसकी कोई पावती या विवरण उसे प्रदान नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार भूतल व पार्किंग स्थल से प्रश्नाधीन दुकान पर पहुँचने हेतु पांच रास्ते है तथा अस्थायी रोड में कैफेटेरिया अन्य आबंटितियों के आग्रह पर निर्मित किया गया है, जिससे अनावेदक को किसी प्रकार की आय नहीं होती है। अनावेदक का कथन है कि उसने जी.एस.टी. हेतु आवदेक से रूपये 50,000/— प्राप्त नहीं किये हैं, अपितु आवेदक की इच्छा अनुसार फिनिशिंग कार्य व पंजीयन तथा स्टाम्प शुल्क हेतु कुल रूपये 1,29,000/— प्राप्त किये हैं।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा कॉमन एरिया के क्षेत्र में उक्त निर्माण किया गया है। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह भी स्पष्ट है कि उक्त निर्माण स्थाई निर्माण है। परन्तु आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उक्त निर्माण से आवेदक के चतुर्थ तल पर स्थित दुकान में जाने का आवागमन बाधित हुआ है। किसी भी कॉलोनाईजर/प्रमोटर्स को नगर निगम क्षेत्र में विकास एवं निर्माण कार्य करने के पूर्व संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से ले—आउट स्वीकृत होने उपरांत संबंधित नगर निगम से विकास कार्य/निर्माण कार्य करने हेतु छत्तीसगढ़ नगरपालिका निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बधन तथा शर्ते) नियम, 2013 के नियम 11 व 12 अतंर्गत विकास कार्य तथा भवन निर्माण कार्य हेतु अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—14 (2) (ii) अनुसार प्रमोटर को, स्वीकृत ले—आउट से भिन्न कॉमन एरिया से परिवर्तन निर्माण करने के पूर्व दो तिहाई आबंटितियों से सहमति प्राप्त करना आवश्यक है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया कि अन्य आबंटितियों की सहमति बगैर अनावेदक द्वारा कॉमन एरिया में परिवर्तन किया गया है। प्रमोटर/कॉलोनाईजर द्वारा स्वीकृत ले—आउट व अनुज्ञा के अतिरिक्त निर्माण कार्य किये जाने पर संबंधित नगर निगम द्वारा छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 के तहत् कार्यवाही की जा सकती है। अतः यदि अनावेदक द्वारा अवैध निर्माण किया गया, तो आवेदक नगर निगम, रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. के रूप में अनावेदक

को रूपये 50,000/– भुगतान करने का कथन किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. हेतु कोई राशि नहीं प्राप्त होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आग्रह पर प्रश्नाधीन दुकान में उच्च स्तरीय पुट्टी, पेन्ट व अन्य फिनिशिंग कार्य हेतु रूपये 50,000/– प्राप्त होना बताया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा 5% की दर से जी.एस.टी. राशि रूपये 50,000/– प्राप्त किया जाना सिद्ध होता है। चूँकि अनावेदक द्वारा अतिरिक्त निर्माण करने का कथन किया गया है, जिसे वह प्रमाणित नहीं कर सका है और उसने स्वतः कथन किया है कि कॉम्पलेक्स का निर्माण पूर्व से ही पूर्ण होने के कारण कोई जी.एस.टी. राशि नहीं ली गई, इसलिये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से आवेदक से रूपये 50,000/– की अतिरिक्त राशि प्राप्त की गई है। ऐसी परिस्थिति में उक्त राशि रूपये 50,000/– वापसी योग्य है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदक, आवेदक से जी.एस.टी. के नाम पर ली गई राशि रूपये 50,000/– दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष