



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00912

— समक्ष —

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

श्री नारायण लाल शर्मा, पिता—श्री राम निवास शर्मा,
निवासी—फ्लैट नं.—408, आर्केड-4, ग्रीनअर्थ सिटी,
अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्रा.लि.,
द्वारा—श्री संजय श्रीमाल,
निवासी—13 ए, पंचशील नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन अर्थ सिटी”, अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—30 / 09 / 2020)

आवेदक श्री नारायण लाल शर्मा, पिता—श्री राम निवास शर्मा, निवासी—फ्लैट नं.—408, आर्केड-4, ग्रीनअर्थ सिटी, अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (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 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “ग्रीन अर्थ सिटी” अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक—408, आर्केड—4 को क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा दिनांक 22.08.2016 को निष्पादित किया। जिसके पश्चात् दिनांक 12.09.2016 को अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदक ने उपरोक्त सौदे हेतु रुपये 16,10,000/— (क्लब हाउस हेतु राशि रुपये 1,50,000/— सहित) का भुगतान किया है। अनावेदक द्वारा बुकिंग के समय दिखाये गये ब्रोशर में निम्नलिखित आकर्षक सुविधाओं का उल्लेख किया गया था — हेल्थ क्लिनिक, सीनियर सिटीजन हेतु पार्क, स्वीमिंग पूल, बैडमिंटन कोर्ट, बास्केट बाल कोर्ट, वॉलीबाल कोर्ट, स्केटिंग रिंग, योगा और ध्यान स्थल, हॉस्पिटल, स्कूल आदि। आवेदक के अनुसार विवादित फ्लैट का आधिपत्य दिनांक 28.12.2016 को प्राप्त

होने के लगभग तीन वर्ष पश्चात् भी अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सभी सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है। अनावेदक द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण किया जा रहा है तथा विवादित फ्लैट की निर्माण की गुणवत्ता खराब होने के कारण तीन वर्षों में ही फ्लैट की दीवारों में दरारे, पेंट के गिरने तथा सीपेज की समस्या है। अनावेदक ने ओपन पार्किंग हेतु रूपये 30,000/- प्राप्त होने उपरांत भी पार्किंग की समुचित सुविधा उपलब्ध नहीं कराई है। इसी प्रकार अंडरग्राउंड विद्युतीकरण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, फायर एण्ड सेफिट फेसिलिटी, स्ट्रीट लाईट की समुचित व्यवस्था, उद्यानों का विकास, हेल्थ क्लीनिक फेसिलिटी, बाउंड्रीवाल आदि कार्य पूर्ण नहीं किये हैं। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने बिना किसी पूर्व सूचना के विवादित प्रोजेक्ट के ले-आउट में परिवर्तन कर दिया है तथा छत्तीसगढ़ रेरा की वेबसाईट पर गलत जानकारी प्रदान करते हुये कम्युनिटी बिल्डिंग व क्लब हाउस को छोड़कर शेष कार्यों को 100 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट, रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक-PCGRERA000618000265 की पूर्णता दिनांक 31.07.2018 के लगभग 17 माह पश्चात् भी प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदक व सोसायटी के रहवासियों द्वारा लगातार संपर्क करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा रूपये 500/- प्रतिमाह रखरखाव शुल्क की मांग की जा रही है, जबकि अनावेदक ने रजिस्ट्री के समय ही रूपये 28,000/- रखरखाव शुल्क का भुगतान किया है। अतः आवेदक ने अनावेदक को ब्रोशर अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की सुविधाओं को पूर्ण करने तथा प्रोजेक्ट व फ्लैट में त्रुटिपूर्ण निर्माण को सुधारने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने 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 ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में विवादित फ्लैट क्रमांक-408 को रूपये 16,10,000/- में क्रय किया है तथा विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य भी उसे प्राप्त हो चुका है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा संलग्न ब्रोशर विवादित प्रोजेक्ट का नहीं है, ना ही उसने विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करते समय सभी सुविधाओं को शीघ्र पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। आवेदक द्वारा फ्लैट के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत ही फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया गया तथा आज दिनांक तक आवेदक ने

इस संबंध में कोई शिकायत नहीं की है। विवादित प्रोजेक्ट में पार्किंग स्थल हेतु पर्याप्त व्यवस्था है तथा अनावेदक ने खुले पार्किंग स्थल को विक्रय नहीं किया है। इसी प्रकार एस.टी.पी. व मजदूरों हेतु सामुदायिक शौचालय का कार्य भी हो चुका है। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट में कोई परिवर्तन नहीं किया है तथा विवादित प्रोजेक्ट में सुरक्षा व्यवस्था हेतु सुरक्षा एजेंसी के माध्यम से सुविधा उपलब्ध कराई जा रही है। आवेदक ने रजिस्ट्री के समय केवल दिनांक 31.03.2018 तक ही रखरखाव शुल्क का भुगतान किया था तथा अनावेदक द्वारा पश्चात्वर्ती अवधि हेतु रखरखाव शुल्क की मांग की जा रही है, जिसका भुगतान आवेदक ने नहीं किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करना चाहता है तथा इसलिये उसके द्वारा आधिपत्य के समय कोई समस्या नहीं होने उपरांत भी वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक के अनुसार वह विवादित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र भी छत्तीसगढ़ रेरा में प्रस्तुत कर चुका है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य तथा विवादित फ्लैट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई।
5. 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 विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर अनुसार विकास कार्य करने में लापरवाही की गई है तथा नियमों के विपरीत विकास कार्य किया गया है ?
 3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट के निर्माण में कोई संरचनात्मक त्रुटि की गई है?
 4. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट चार फेसेज में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा प्रत्येक फेस हेतु अनावेदक ने पृथक-पृथक पूर्णता दिनांक उल्लेखित की है। उभय पक्षों के अनुसार आवेदक फेस-1 में निवासरत है तथा अनावेदक ने विवादित फेस के पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 31.07.2018 उल्लेखित की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि अनावेदक ने फेस-1 हेतु निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण दर्शाया है :- सी.सी.रोड, फेस-1 अंडरग्राउंड सीवरेज, पानी व्यवस्था, फेस-1 की मेन रोड व आंतरिक सी.सी.रोड हेतु स्ट्रीट लाईट, फेस-1 के तीन गार्डन, फेस-1 हेतु बाउंड्रीवाल, फेस-1 हेतु रिजर्व पार्किंग तथा ट्री प्लांटेशन व रेनवाटर हार्वेस्टिंग। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने विभिन्न फेसेज हेतु समान निम्नलिखित सुविधाओं – मंदिर, क्लब हाउस (आंतरिक सुविधायें), मेन गेट, सुरक्षा व्यवस्था को भी पूर्ण दर्शाते हुये प्राथमरी हेल्थ केयर सेंटर, पोस्ट ऑफिस, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, पॉवर सप्लाई व्यवस्था तथा अंडरग्राउंड विद्युतीकरण के निर्माणाधीन होने अथवा संबंधित फेस के साथ पूर्ण करने का लेख किया है।

आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर/आर्किटेक्ट के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विकास कार्य अपूर्ण हैं – सी.सी.रोड, नाली, विद्युतीकरण, सीवरेज, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, केम्पस के दक्षिण व पश्चिम दिशा में बाउंड्रीवाल। रिपोर्ट अनुसार केम्पस के दक्षिण-पश्चिम दिशा में बाउंड्रीवाल के स्थान पर केवल तार की फेसिंग है तथा स्वीमिंग पूल, बैडमिंटन कोर्ट, बास्केट बाल कोर्ट, वॉलीबाल कोर्ट, स्केटिंग रिंग, हेल्थ क्लिनिक, स्कूल आदि का निर्माण नहीं हुआ है। परन्तु प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने विभिन्न फेसेज हेतु समान सुविधाओं को संबंधित फेस के साथ पूर्ण करने का उल्लेख किया है। छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय विवादित प्रोजेक्ट के विभिन्न फेसेज हेतु उल्लेखित पूर्णता तिथि अनुसार अंतिम फेस, फेस-4 की पूर्णता दिनांक 30.06.2022 है। निष्कर्षतः आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक ने विवादित फेस के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया है। किन्तु यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदक ने रेनवाटर हार्वेस्टिंग को पूर्ण दर्शाया है, लेकिन रिपोर्ट अनुसार उक्त कार्य अपूर्ण है तथा अनावेदक उक्त कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने सीनियर सिटीजन पार्क, ओपन पार्किंग व्यवस्था, स्ट्रीट लाईट व्यवस्था, बाउंड्रीवाल, सुरक्षा व्यवस्था आदि के समुचित विकास नहीं किये जाने तथा त्रुटिपूर्ण होने का लेख किया है। इस संबंध में कमिश्नर की रिपोर्ट महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रिपोर्ट अनुसार विवादित केम्पस में अपार्टमेंट बिल्डिंग के सामने ओपन पार्किंग स्थल उपलब्ध कराया गया है तथा

सीनियर सिटीजन पार्क का निर्माण पूर्ण है। रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि बाउंड्रीवाल का कार्य अपूर्ण है तथा बाउंड्रीवाल का कुछ भाग, कुछ इलेक्ट्रिक केबल चेम्बर, सीवरेज चेम्बर, नाली के हिस्से, सी.सी.रोड का भाग आदि क्षतिपूर्ण है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट में परिवर्तन करने तथा ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी हेतु प्लैट्स आरक्षित नहीं किये जाने का भी लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा ओपन पार्किंग स्थल विक्रय किये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विकास कार्य व रखरखाव कार्य में कुछ त्रुटि की है, जिसमें सुधार करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को विवादित प्लैट का आधिपत्य दिनांक 28.12.2016 को प्राप्त हो चुका है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्लैट के मास्टर बेडरूम की दीवार में सीपेज की समस्या है तथा चौखट के नजदीक दीवार में दरारे हैं। इसी प्रकार विवादित अपार्टमेंट बिल्डिंग में विवादित प्लैट के सामने की बीम में भी दरारे हैं, कुछ स्थलों पर सीपेज के कारण पेन्ट के गिरने तथा छत पर स्थित पैरापिट दीवार में दरारें व छत पर पानी एकत्रित होने की समस्या है। चूँकि आवेदक को विवादित प्लैट आधिपत्य प्राप्त हुये पांच वर्ष पूर्ण नहीं हुआ है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा- 14 (3) अंतर्गत अनावेदक सीपेज की समस्या व क्रेक्स संबंधी त्रुटि का निराकरण करने हेतु उत्तरदायी है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित त्रुटियों व विवादित प्लैट में सीपेज तथा क्रेक्स संबंधी समस्या का निराकरण करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा रुपये 500/- प्रति माह की दर से रखरखाव शुल्क प्राप्त किये जाने का लेख किया है। आवेदक की स्वीकारोक्ति अनुसार बुकिंग के समय रखरखाव शुल्क के रूप में भुगतान किये गये रुपये 28,000/- दिनांक 31.03.2018 तक की अवधि हेतु है। उक्त तिथि के पश्चात् अनावेदक, आवेदक व अन्य रहवासियों से रहवासी सहकारी सोसायटी द्वारा रखरखाव का दायित्व लिये जाने तक पृथक से रखरखाव शुल्क प्राप्त कर सकता है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा रखरखाव हेतु रहवासी समिति का गठन नहीं करने तथा रहवासी सहकारी समिति के गठन में व्यवधान उत्पन्न करने का भी लेख किया है। परन्तु आवेदक द्वारा अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई तर्कपूर्ण व सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के फेस-1 क्षेत्र तथा विवादित अपार्टमेंट बिल्डिंग में कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार आवश्यक सुधार कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्लैट में उपरोक्त उल्लेखित समस्याओं का निराकरण करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष