छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01061**

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

श्रीमती प्रिया जिंदल, पति–श्री विवेक जिंदल,
निवासी–मकान नं.–डी–5 (सी 3–5),
सेलेब्रिटी होम्स, ग्राम–हीरापुर, जरवाय, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

(1) मेसर्स वैभव गृह निर्माण सहकारी समिति,
ग्राम–हीरापुर, जरवाय, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स सेलेब होम्स प्रा.लि.
डायरेक्टर–श्री अक्षय जैन,
निवासी–चतुर्थ तल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''सेलेब्रिटी होम्स'', ग्राम–हीरापुर, जरवाय, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA120319000938

आदेश
(दिनाँक–22/10/2020)

आवेदिका श्रीमती प्रिया जिंदल, पति–श्री विवेक जिंदल, निवासी–मकान नं.–डी–5 (सी 3–5), सेलेब्रिटी होम्स, ग्राम–हीरापुर, जरवाय, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 विवादित प्रोजेक्ट के भूमि–स्वामी तथा अनावेदक क्रमांक–2 विवादित प्रोजेक्ट के विकास, निर्माण व विक्रय हेतु उत्तरदायी प्रोजेक्ट प्रमोटर हैं। आवेदिका के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। आवेदिका ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक–मकान नं.–डी–5 (सी 3–5) को कुल रूपये 18,40,000/– में रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 31.03.2012 को निष्पादित कर क्रय किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 ने विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर तथा विडियों कॉमर्शियल के

माध्यम से प्रोजेक्ट में जिन सुविधाओं का उल्लेख किया था, उनकी वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :–

स. क्र.	ब्रोशर में प्रस्तावित सुविधा	वर्तमान स्थिति
1.	Closed Campus with High Boundry Wall	Till date even the campus is not completely secured by boundary, there exists Labour quarter and dairy in the adjoining lands and they have access from society gate causing grievous security threat to the house owners
2.	1 KVA DG power backup for each Individual Unit.	Not installed or developed till date
3.	24 Hours Water Supply through certralized hydro pneumatic system.	Not operational till date as informed by the Respondent no. 2 the centralized hydro pneumatic system failed to operate. Poorly constructed as is till date not operational, water to the Project/Homes is circulated directly by bore pumps.
4.	Backup overhead tank of 1000 liters for emergency requirements of each house.	Not installed or developed till date
5.	Concealed underground water supply for total Township.	Poorly Installed or developed as a result of which it was never operational.
6.	Stand by Power for common Amenities.	Not Installed or developed till date
7.	Designed Colony entrance with CCTV connected to security guard check	Gate not completed. CCTV project are purchased and installed by the house owners.
8.	Fire safey system as latest norms.	No fire safety equipement's exist in the project.
9.	Children play court.	Not Installed or developed till date.
10.	Letter box.	Not Installed or developed till date.
11.	Club house.	Not Installed or developed till date.
12.	Health club.	Not Installed or developed till date.
13.	Multi-purpose hall for games/meetings.	Not Installed or developed till date.
14.	Society office.	Not Installed or developed till date.
15.	Evenly Distributed lush green gardens with kids play area.	Not Installed or developed till date.
16.	Fogging machine for mosquito free area.	Not Installed or developed till date.
17.	Paver blocks in parking area.	Not Installed or developed till date.
18.	Rain water harvesting.	Not operational till date.
19.	Car wash jet.	Not Installed or developed till date.
20.	Road	Not completely constructed as pavers have been kept in place of actual tar road.
21.	Garbage disposal system	No garbage disposal system exist in the project.
22.	Street light	Not installed properly was never operational.

आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को अनेकों बार अनुरोध करने उपरांत भी उसके द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है।

अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–2 को उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, सी.सी.टी.वी. स्थापना हेतु व्यय की गई राशि वापस दिलाये जाने, विलंब हेतु शास्ति अधिरोपित करने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उभय पक्षों के मध्य विवाद व्यवहारवाद की श्रेणी का विवाद होने के कारण माननीय न्यायालय के समक्ष पोषणीय नहीं है। आवेदिका ने तीन वर्ष की अवधि उपरांत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने हेतु अनावेदकगण के विरूद्ध निराधार शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण के अनुसार वर्ष 2010 में प्रारंभ किये गये विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि –''The visiuals and information contained in this brochure is indicative of the kind of development that is proposed, subject to approval by authorities. Developer reserves the right to change the plans specification and features, in the interest of the project without prior notice or obligation; this is issued for guidance and does not constitute any project." अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने वायदा अनुसार सभी सुविधाओं का विकास कार्य कर लिया है। अनावेदकगण ने सामान्य क्षेत्र में उपलब्ध सुविधा के संबंध में निम्नलिखित लेख किया है :–

स. क्र.	ब्रोशर में प्रस्तावित सुविधा	वर्तमान स्थिति
1.	Closed Campus with High Boundry Wall	Applicant talks about an area outside the approved layout. Respondent is ready to complete boundary along 30 feet road and A1 on the west side.
2.	1 KVA DG power backup for each Individual Unit.	Optional, respondent has not opted for it
3.	24 Hours Water Supply through certralized hydro pneumatic system.	System was in place but supply made directly through bore pumps due to issue with residents
4.	Backup overhead tank of 1000 liters for emergency requirements of each house.	Overhead storage tank provided
5.	Concealed underground water supply for total Township.	Operational
6.	Stand by Power for common Amenities.	Optional

7.	Designed Colony entrance with CCTV connected to security guard check	Entrance gate complete. Respondent is willing to pay the cost of CCTV installed by residents.
8.	Fire safey system as latest norms.	Basic fire safety exists
9.	Children play court.	Not approved by Authority
10.	Letter box.	Ready to install it.
11.	Club house.	Respondent has not received any payment for this. He has also mentioned point no. 2 of registry regarding above.
12.	Health club.	
13.	Multi-purpose hall for games/meetings.	
14.	Society office.	Available
15.	Evenly Distributed lush greean gardens with kids play area.	Existent
16.	Fogging machine for mosquito free area.	Inoperational due to non payment of dues by residents
17.	Paver blocks in parking area.	Operational
18.	Rain water harvesting.	Installed
19.	Car wash jet.	Available
20.	Road	A mix of c.c. road and paver blocks constructed
21.	Garbage disposal system	Exists and compost machine installed
22.	Street light	Installed and functional

अनावेदकगण के अनुसार उपरोक्त जानकारी से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास कार्य किया गया है तथा अनावेदकगण सी.सी.टी.वी. स्थापना हेतु व्यय की गई राशि भुगतान करने को तैयार है। अनावेदक क्रमांक–2 ने क्लब हाउस, मल्टीपर्पस हॉल व हेल्थ क्लब हेतु आवेदिका से कोई राशि प्राप्त नहीं की है, जिसकी पुष्टि रजिस्ट्री बैनामा से होती है। अनावेदक क्रमांक–2 ने सुरक्षा व्यवस्था में कोई लापरवाही नहीं की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आधारहीन आवेदन माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्यों की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका प्रश्नाधीन प्रकरण में किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– इस संबंध में अविवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक– PCGRERA120319000938 है। प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा पंजीयन के समय प्रस्तुत दस्तावेजों में विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.12.2020 दर्शायी गई थी। प्राधिकरण द्वारा कोविड–19 के कारण भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–6 अंतर्गत "Force Majeure" होने की वजह से राज्य में स्थित समस्त रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का नियमित विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने के कारण प्रदेश में स्थित सभी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स जिनकी पूर्णता दिनाँक 25.03.2020 के पश्चात् है, की पूर्णता अवधि में छह माह का विस्तार किया गया है। अर्थात् विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 30.06.2021 है। चूँकि आवेदिका द्वारा उपरोक्त अवधि की समाप्ति के पूर्व ही सुविधाओं के विकास को पूर्ण किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्त करने की हकदार नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण, आवेदिका/रहवासियों द्वारा सी.सी.टी.वी. स्थापना हेतु व्यय की गई राशि वापस करने हेतु भी तैयार है। यदि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अवधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदिका निर्धारित समयावधि उपरांत आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आवेदन भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष