



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01297

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती हेमलता वर्मा, पति—श्री शत्रुहन वर्मा,
निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23,
न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर,
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, पिता—स्व. श्री त्रिलोक सिंह भाटिया,
प्रोपराईटर—भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
- (2) श्रीमती शरणजीत कौर, पिता—श्री बलविन्दर सिंह भाटिया,
कॉलोनाईजर,
निवासी—जी.ई.रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास,
प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड,
कैलाश नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री गौरव सतपथी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“प्रिन्सेस प्लेटिनम”, बजरंगपुर, नवागांव, जिला—राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—31 / 08 / 2023)

आवेदिका श्रीमती हेमलता वर्मा, पति—श्री शत्रुहन वर्मा, निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट प्रिन्सेस प्लेटिनम, ग्राम—बजरंगपुर जिला—राजनांदगांव में

आवासीय भूखण्ड क्रमांक-23, क्षेत्रफल 89.49 वर्गमीटर को दिनांक 03.08.2018 को रूपये 10 लाख में पक्का सौदा किया गया। दिनांक 06.09.2018 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से 84.49 वर्गमीटर भूखण्ड प्लॉट नं.-23 आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से क्रय किया गया। अनावेदकगण ने रूपये 35,50,000/- में भूखण्ड पर निर्माण कर मकान का आधिपत्य दिनांक 10.07.2019 को प्रदान किया गया। आवेदिका द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 52,000/- का भुगतान किया गया है, आवेदिका द्वारा मकान निर्माण को गुणवत्ता विहीन बताया गया है, अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी विकास के कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है, 12 मीटर रोड, प्रवेशद्वार, गार्डन एवं अन्य विकास कार्य नहीं किया गया है, विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया गया है। आवेदिका द्वारा विद्युत व्यवस्था हेतु ली गई राशि रूपये 52,000/- वापस दिलाया जाकर मूल्यांकन कराकर अंतर की राशि वापिस दिलाई जाने मकान की मरम्मत कराने अथवा इसके एवज में रूपये 3 लाख दिलाने की याचना प्राधिकरण से की गई है।

अनावेदकगण को अवसर प्रदान किये जाने के उपरांत भी जवाब प्रस्तुत नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए दिनांक 17.05.2021 को अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया गया :-

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये रूपये 5,50,000/- वापस करना सुनिश्चित करें।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित मकान में दरारों व सीपेज की समस्या हेतु मरम्मत कार्य संपूर्ण गुणवत्तायुक्त रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करें।
3. अनावेदकगण, दो माह के भीतर कॉलोनी के शेष विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करें।

उक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदकगण द्वारा माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण छत्तीसगढ़ के समक्ष अपील क्रमांक-91/2022 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 15.06.2023 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश पारित करते हुए, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.05.2021 को निरस्त किया गया। माननीय अधिकरण द्वारा उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए, वाद बिंदु का निर्धारण करते हुए, निराकृत करने हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष वाद बिंदु प्रस्तावित किया गया, कि प्राधिकरण को सुनवाई का पूर्ण क्षेत्राधिकार है। अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान के निर्माण में गुणवत्ता की कमी की गई है, कॉलोनी का निर्माण एवं विकास

प्राप्त अनुमति के अनुरूप नहीं है। आवेदिका मानसिक शारीरिक एवं आर्थिक क्षतिपूर्ति के रूप में अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है। अनावेदकगण द्वारा अपने प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीयन नहीं कराया गया है।

अनावेदकगण के द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका द्वारा बदनियती से अनावेदकगण के विरुद्ध आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.05.2021 को अनावेदकगण के विरुद्ध समान विषय वस्तु पर प्रस्तुत आवेदन में पंजीकृत प्रकरण M-PRO-2021-01297 तथा M-PRO-2021-01298 में भिन्न आदेश पारित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा एक अन्य शिकायत M-PRO-2022-01754 को इस आधार पर निरस्त किया गया है, कि शिकायतकर्ताओं के द्वारा संगम गठित नहीं किया गया है, जबकि अनावेदकगण प्रोजेक्ट को सौंपने हेतु तैयार है। अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। इससे स्पष्ट है, कि यह शिकायत मात्र परेशान करने के उद्देश्य से है, अनावेदकगण द्वारा यह भी जवाब प्रस्तुत किया गया कि अपील क्रमांक-33/2022 में पारित आदेश दिनांक 30.06.2023 में अपीलीय अधिकरण यह आदेश पारित किया गया है, कि प्राधिकरण को यह क्षेत्राधिकार नहीं है, कि वह आबंटिती को भवन का मूल्यांकन करवाकर अंतर की राशि भुगतान कराये। अस्तु माननीय अपीलीय अधिकरण के पारित आदेश के प्रकाश में शिकायतकर्ता/आवेदिका किसी प्रकार से कोई राशि प्राप्त करने के अधिकारणी नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा आवेदिका को भूखण्ड का विक्रय किया गया है, भवन का विक्रय नहीं किया गया है, भवन निर्माण हेतु आवेदिका के साथ अनावेदकगण का कोई अनुबंध नहीं था, अनावेदकगण द्वारा मात्र भूखण्ड का विक्रय किया गया है, विद्युत कनेक्शन हेतु रुपये 52,000/- लिया जाना अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है, जो कि विकास प्रभार मद में लिया गया है, अनावेदकगण द्वारा अस्वीकार किया गया है, कि श्री हितेश कुमार साहू विक्रय से संबंधित था, अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से विकास कार्य करने के उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है और यह पूर्ण प्रोजेक्ट है, जिसे माननीय अपीलीय अधिकरण एवं प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2021-00001 द्वारा स्वीकार किया गया है तथा अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित रुपये 10,000/- की शास्ति जो कि प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2021-00001 में दिनांक 03.08.2021 को अधिरोपित की गई है, का भी पालन किया जा चुका है, अतः आवेदन पत्र निरस्त की जाये।

दिनांक 31.07.2023 को आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया, कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का प्लाटैड विकास नहीं किया गया है, अपितु मकान बनाकर विकास किया गया है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पक्ष को निर्देशित किया गया, कि अनावेदकगण शपथ पत्र दे कि प्रोजेक्ट

में 08 यूनिट से अधिक मकान का निर्माण अनावेदकगण द्वारा किया गया है, कि नहीं ? दिनांक 22.08.2023 को अनावेदकगण द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया।

अनावेदिका श्रीमती शरणजीत कौर भाटिया द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया, कि उनके नाम एवं स्वामित्व में प्रिसेंस प्लेटिनम कॉलोनी, ममता नगर, राजनांदगांव में 2098 वर्गमीटर में है, जिसमें वह विकास कार्य कर चुकी है। प्रिसेंस प्लेटिनम कॉलोनी का संपूर्ण विक्रय पत्र केवल भूखण्ड के लिये है, उनके द्वारा कोई भी मकान का निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

अनावेदक श्री बलविंदर सिंह भाटिया द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। प्रिसेंस प्लेटिनियम कॉलोनी, ममता नगर, राजनांदगांव में 2098 वर्गमीटर में है, प्रिसेंस प्लेटिनियम कॉलोनी का एक विक्रय पत्र केवल भूखण्ड का है, जो उनके द्वारा किया गया है तथा 04 भूखण्ड मालिकों के द्वारा निर्माण कार्य करवाया गया है।

उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया, कि शपथ पत्र के प्रकाश में यदि आवेदन पत्र निरस्त किया जाता है, उस स्थिति में अन्य फोरम के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की लिबर्टी के साथ प्रकरण का निराकरण किया जाये ताकि आवेदिका को समय-सीमा का लाभ प्राप्त हो सके।

उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने, आवेदन के तथ्यों को अध्ययन करने, माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश का अध्ययन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अभिनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-

1. क्या आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में विचारणीय है?
2. क्या आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा?

विनिश्चयन के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में संलग्न इकरारनामा पक्का सौदा दिनांक 03.08.2018 के अनुसार उपर्युक्त अनुबंध आवासीय प्लॉट क्रमांक 23 क्षेत्रफल 89.49 के विक्रय के लिये था। विक्रय विलेख दिनांक 06.09.2018 से स्पष्ट है, कि विक्रय विलेख प्रिसेंस प्लेटिनम प्रोजेक्ट में आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड के लिये है, कार्यालय उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, राजनांदगांव के पत्र क्रमांक-1553/अभिन्व्यास/धारा-29 /प्र.क.15/नग्रानि/2016, राजनांदगांव दिनांक 12.08.2016 के अनुसार विकास अनुज्ञा भूखण्ड विकास के लिये प्रदान की गई है, नगर पालिक निगम, राजनांदगांव के पत्र क्रमांक-900/कॉलोनी/2016-17, दिनांक 09.12.2016 में आवासीय

कॉलोनी प्रारंभ करने की अनुज्ञा प्रदान कर दी गई है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के साथ संलग्न दस्तावेज कॉलोनी विकास कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 25.11.2019 क्रमांक-32/2019 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें छ.ग. नगरपालिक निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के अधीन अनावेदक अनावेदिका को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। उक्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में स्पष्ट उल्लेखित है कि कॉलोनाईजर द्वारा कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है। यह प्रमाण पत्र सक्षम निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है, जिसका किसी प्रकार का खंडन आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है और न ही आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई ठोस साक्ष्य अथवा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदिका द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य किस प्रकार नहीं किया गया है। चूंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनी विकास कार्य पूर्ण करने संबंधी प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अतः आवेदिका का आवेदन पत्र कॉलोनी विकास नहीं किये जाने के संबंध में ग्राह्य योग्य नहीं है।

आवेदिका द्वारा यह शिकायत की गई है, कि अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण में प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं करवाया गया है, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्व प्रेरणा से प्रकरण क्रमांक SM-PRO-2021-00001 दर्ज करते हुए, अनावेदिका के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित की गई है तथा पंजीयन की कार्यवाही जारी है, अस्तु इस प्रकरण में पृथक से इस संदर्भ में आदेश पारित करने की आवश्यकता नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा 08 से अधिक भवनों का निर्माण नहीं किया गया है। अतः भवन निर्माण के संदर्भ में अनावेदकगण प्रमोटर की श्रेणी में नहीं आते हैं। आवेदिका को अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड का विक्रय किया गया है। भूखण्ड के संदर्भ में आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनी विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है। भवन निर्माण के संदर्भ में चूंकि 08 इकाई से अधिक भवन का निर्माण नहीं किया गया है। अतः भवन निर्माण के परिप्रेक्ष्य में आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का अंतर संबंध नहीं है, दोनों के मध्य कोई लिखित अनुबंध भी नहीं है, अतः भवन निर्माण के संबंध में आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार से परे है, अतः आवेदिका का आवेदन पोषणनीय नहीं है। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि लिबर्टी के साथ आवेदन पत्र निरस्त किया जाए, ताकि अन्य फोरम में आवेदिका को लाभ प्राप्त हो सके, प्राधिकरण को अन्य किसी सक्षम प्राधिकरण अथवा न्यायालय को निदेश देने का क्षेत्राधिकार नहीं है, और न ही यह समुचित या अपेक्षित है।

अपीलीय प्रकरण क्रमांक-33/2022 में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 30.06.2023 को आदेश पारित करते हुए, अभिनिर्धारित किया गया है, कि "1. The RERA cannot grant the relief of refund of difference amount between the cost of the disputed house and the cost valued by approved valuer, in favour of allottees, which he has not been expressly sought in prayer clause of the complaint, in the grab of prayer that "any other relief which the Hon'ble Authority may feel deem fit and proper under the circumstances'.

2. The RERA has no jurisdiction to grant the relief of refund of difference amount between the cost of the disputed house and the cost valued by approved valuer, in favour of allottees.

उपर्युक्त विवेचना से स्पष्ट है, कि आवेदिका का आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदन निरस्त किया जाता है।

विनिश्चयन के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूंकि आवेदिका का आवेदन पत्र निरस्त किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किये जाने का कोई प्रश्न नहीं उठता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष