



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01454

— समक्ष —

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

श्री रविकांत पांडा, पिता—श्री नरेन्द्र पांडा,
निवासी—फ्लैट क्रमांक—507, पंचम तल,
ब्लॉक—बी, व्ही.आई.पी. हाईट्स,
व्ही.आई.पी. सिटी, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय,
- (2) श्रीमती निरूपमा पाण्डेय, पति—श्री राकेश पाण्डेय,
- (3) श्रीमती प्रमिला पाण्डेय, पति—श्री आर.सी. पाण्डेय,
- (4) श्रीमती रेणुका शर्मा, पति—श्री अशोक शर्मा,
- (5) श्रीमती सुधा शर्मा, पति—श्री राजीव शर्मा,
- (6) श्री राकेश पाण्डेय, पिता—श्री आर.सी. पाण्डेय,
निवासी—ए-5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री आर.एस ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“व्ही.आई.पी. हाईट्स, ग्राम—सड्ढू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन—PCGRERA130718000522

आदेश

(दिनांक—04 / 12 / 2021)

आवेदक श्री रविकांत पांडा, पिता—श्री नरेन्द्र पांडा, निवासी—फ्लैट क्रमांक—507, पंचम तल, ब्लॉक—बी, व्ही.आई.पी. हाईट्स, व्ही.आई.पी. सिटी, सड्ढू, रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “व्ही.आई.पी. हाईट्स”, सड्ढू, रायपुर में पंचम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—507 को ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के आधार पर कुल राशि रुपये 47,00,000/- में क्रय करने हेतु सौदा किया तथा सौदे की राशि के भुगतान

पश्चात् दिनांक 02.04.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर के माध्यम से निम्नलिखित सुविधायें प्रदान करने का उल्लेख किया है :- जिम, स्वीमिंग पूल, मीटिंग हॉल, पार्टी हॉल, बैडमिंटन कोर्ट, सीनियर सिटीजन लॉबी। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने सिक््योरिटी सुरक्षा, पार्क एवं गार्डन, ग्रांड लॉबी, पक्का रोड, सोसायटी कार्यालय आदि कार्य भी करने का उल्लेख ब्रोशर में किया है, जो अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया गया है। आवेदक के अनुसार पंजीकृत विक्रय विलेख में अनावेदक द्वारा सदस्यता शुल्क तथा अन्य चार्जस के भुगतान का लेख किया है। किन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा ही रखरखाव शुल्क प्राप्त किया जा रहा है, जिसके विरुद्ध कोई सुविधायें प्रदान नहीं की गई हैं और ना ही रहवासी समिति का गठन किया गया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन के समय 20 माह के भीतर सुविधायें उपलब्ध कराने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई सुविधायें प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदक को अपूर्णनीय क्षति हुई है। अतः आवेदक ने अधिनियम की धारा-12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये अनावेदक को दो माह के भीतर ब्रोशर अनुसार सामान्य सुविधायें पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, रखरखाव के मद में प्राप्त की गई राशि रुपये 5,00,000/- वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने, विक्रय प्रतिफल पर ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक वर्तमान में अनावेदकगण का उपभोक्ता नहीं है और उसके द्वारा प्लैट धारक के रूप में विवादित प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं का उपयोग व उपभोग किया जा रहा है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर को प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत ब्रोशर नहीं होने का उल्लेख करते हुये यह लेख किया है कि उसने कभी भी आवेदक को उक्त ब्रोशर प्रदान कर कोई अनुबंध या आश्वासन नहीं दिया था। आवेदक द्वारा कुल भुगतान की गई राशि के एवज में अनावेदकगण ने विवादित प्लैट का विधिवत् अंतरण किया है। उक्त राशि में अन्य सुविधाओं व सेवाओं हेतु शुल्क सम्मिलित नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने प्लैट धारकों द्वारा सोसायटी गठन हेतु प्रयास नहीं किये जाने के कारण लगातार

नोटिस जारी किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि छ.ग. रेरा में हुये पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.12.2023 है। अनावेदक ने कभी भी 20 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण करने संबंधी कोई आश्वासन नहीं दिया है। यदि आवेदक द्वारा मकान का उपयोग व उपभोग करने पश्चात् मकान का पुनः अंतरण अनावेदक को किया जाता है, तो अवमूल्यांकन पश्चात् राशि की वापसी संभव है। आवेदक ने कार्य स्थल पर प्रगति व वस्तुस्थिति से संतुष्ट होने उपरांत ही संतुष्टि प्रमाण पत्र दिनांक 01.05.2018 प्रदाय कर आधिपत्य प्राप्त किया। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा राशि की वापसी की मांग किया जाना अनुचित है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट संबंधी सारी व्यवस्था व प्रबंधन का कार्य रहवासियों द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में गार्डन, बच्चों के झूले, मनोरंजन गार्डन, क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, मनोरंजन कक्ष इत्यादि का निर्माण/विकास पहले ही पूर्ण कर लिया है। किन्तु कोविड-19 की वजह से क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, मनोरंजन कक्ष संबंधी तकनीकी विशेषज्ञों की अनुपलब्धता के कारण कार्य लंबित है, जिसे प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि तक पूर्ण करने का लक्ष्य अनावेदक ने निर्धारित किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि पार्किंग व्यवस्था, सुरक्षा व्यवस्था, प्रवेश द्वार आदि कार्य भी पूर्ण हो चुके हैं। परन्तु संयुक्त सुविधाओं के प्रबंधन व रखरखाव हेतु अभिन्यास क्षेत्र में रहवासियों में आपसी सामन्जस्य स्थापित नहीं होने के कारण रहवासी सोसायटी का गठन नहीं हो पाया है। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय उपभोक्ता फोरम द्वारा प्रकरण क्रमांक-सी.सी/2017-18 में दिनांक 27.03.2018 को पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार अभिन्यास स्वीकृति के समय रेरा अधिनियम का प्रवर्तन नहीं होने के कारण आबंटन दिनांक को अधिनियम बंधनकारी नहीं था। चूँकि आवेदक ने प्रोजेक्ट की पूर्ण करने की प्रस्तावित दिनांक के पूर्व ही शिकायत प्रस्तुत की है, इसलिये आवेदक की शिकायत प्रारंभिक स्तर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से सुविधाओं को दो माह के भीतर पूर्ण करने की मांग की गई है। अनावेदक ने स्वीकृत अभिन्यास हेतु विकास कार्य पूर्ण करने पश्चात् रहवासियों से अनेकों बार समिति का गठन का आग्रह भी किया है। किन्तु रहवासियों द्वारा रखरखाव की राशि का भी भुगतान नहीं किया जा रहा है, जिससे सुरक्षा गार्ड व कर्मचारियों की स्थायी व्यवस्था स्थापित करने में असुविधा हो रही है। अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के क्षेत्राधिकार को अस्पष्ट होने का लेख किया है। अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने तथा आवेदक व अन्य धारकों को रखरखाव की राशि का भुगतान करने व सहयोग प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत व अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "व्ही.आई.पी. हाईट्स" सड्ढू, रायपुर में स्थित बहुमंजिला आवासीय इमारत में पंचम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-507 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 02.04.2018 के माध्यम से कुल राशि रूपये 47,00,000/- में क्रय किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि वर्ष 2018 से आवेदक विवादित संपत्ति में निवासरत है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत में यह लेख किया है कि उसने ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के आधार पर विवादित फ्लैट को क्रय किया था; परन्तु अनावेदकगण ने रजिस्ट्री से 20 माह के भीतर सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन देने उपरांत भी कोई धनात्मक कार्यवाही नहीं की है। अनावेदकगण आवेदक के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है। विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.12.2023 है, जिसके अनुरूप अनावेदकगण विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है। अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को समय से पूर्व प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख करते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने दस्तावेजी प्रमाण के रूप में प्रोजेक्ट ब्रोशर की छायाप्रति व रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदकगण ने उक्त ब्रोशर के छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं होने का लेख करते हुये अस्वीकार किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में जानकारी प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण के वेबपोर्टल का अवलोकन भी किया गया तथा अनावेदकगण द्वारा पोर्टल पर ब्रोशर अपलोड नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को

अनावेदकगण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार पूर्णता दिनांक 31.12.2023 है। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा 20 माह में सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन दिये जाने का लेख किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार साक्ष्य के अभाव में आवेदक का रजिस्ट्री से 20 माह के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने संबंधी अभिकथन स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। चूँकि छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता में अभी भी दो वर्ष से अधिक का समय शेष है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में विकास कार्यो को पूर्ण नहीं किया जाता है, आवेदक उक्त संबंध में पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति करने का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष

