



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01462

— समक्ष —

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

श्री विनोद कुमार लुनावत, पिता—श्री भीखमचंद लुनावत,  
निवासी—ए-1-501, वालफोर्ट-2,  
पचपेड़ीनाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि.,  
द्वारा—श्री पंकज लोहाटी,  
निवासी—वालफोर्ट हाईट्स, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री निलेश ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट इन्क्लेव, फेस-11”, पचपेड़ीनाका, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220618000266

आदेश

(दिनांक—03 / 01 / 2022)

आवेदक श्री विनोद कुमार लुनावत, पिता—श्री भीखमचंद लुनावत, निवासी—ए-1-501, वालफोर्ट-2, पचपेड़ीनाका, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट इन्क्लेव, फेस-11” पचपेड़ीनाका, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-501 को कुल राशि रुपये 37,50,000/- में क्रय कर दिनांक 06.10.2016 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट के विक्रय हेतु संपर्क करते समय अनेक सुविधायें निर्मित करने का आश्वासन दिया गया तथा फ्लैट के रहवासियों के लिये विभिन्न सुविधाओं का विस्तृत वर्णन करते हुये ब्रोशर भी प्रकाशित किया है, जिसके तहत फ्लैट निवासियों की सुविधा के लिये स्वीमिंग

पूल, जिम, स्टीमबाथ, क्लब हाउस, पार्टी हॉल, टेबल टेनिस स्नूकर एवं अन्य खेलों हेतु संपूर्ण व्यवस्था का निर्माण करके उपलब्ध कराया जाना उल्लेखित है। परन्तु अनावेदक ने किसी सुविधा हेतु कोई निर्माण कार्य नहीं किया है। आवेदक ने आगे कथन किया है कि अनावेदक से फ्लैट क्रय किये हुये चार वर्ष व्यतीत हो चुके हैं और उसके परिसर के सभी फ्लैट्स भी विक्रय होने के बावजूद अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित कोई भी व्यवस्था निर्माण नहीं किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, फ्लैट के निर्माण में हुये विलंब हेतु रूपये 1,00,000/- का अर्धदण्ड अधिरोपित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने उनके प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट इन्क्लेव फेस-II" पचपेड़ीनाका, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-501 को कुल रूपये 37,50,000/-में क्रय कर दिनांक 06.10.2016 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट प्लान दिनांक 07.03.2007 को स्वीकृत होने पश्चात् ले-आउट अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करते हुये सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से दिनांक 26.08.2017 को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट में वर्ष 2014-2015 से रहवासी निवासरत है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पूल, जिम, स्टीमबाथ, पार्टी हॉल, क्लब हाउस, टेबल टेनिस, स्नूकर आदि समस्त सुविधायें स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर के अनुसार उपलब्ध करायी हैं। उक्त सुविधाओं की जानकारी छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर भी उपलब्ध है। आवेदक को भी अगस्त, 2017 से ही विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। इस प्रकार आधिपत्य प्राप्त करने के चार वर्ष पश्चात् आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को 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 होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट तथा ब्रोशर के अनुरूप सुविधाओं का विकास पूर्ण किया गया है ?
2. क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "वालफोर्ट इन्क्लेव फेस-II" में फ्लैट क्रमांक-501 को रुपये 37,50,000/- में क्रय कर दिनांक 06.10.2017 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक को विवादित फ्लैट का भौतिक आधिपत्य वर्ष 2017 में प्राप्त हो चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं किया है – स्वीमिंग पूल, जिम, स्टीमबाथ, क्लब हाउस, पार्टी हॉल, टेबल टेनिस स्नूकर एवं अन्य खेलों हेतु व्यवस्था। आवेदक ने इस संबंध में ब्रोशर की प्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अपने जवाब में स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाओं का विकास पूर्ण करने का उल्लेख करते हुये सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से दिनांक 26.08.2017 को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का उल्लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के पृष्ठ क्रमांक-6 में प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं का निम्नानुसार उल्लेख है – स्वीमिंग पूल, जिम, स्टीमबाथ, क्लब हाउस जिसमें पार्टी हाल, टेबल टेनिस, स्नूकर और बोर्ड गेम्स की सुविधा है; चिल्ड्रन प्ले एरिया व लैण्डस्केप गार्डन, कार पार्किंग, बाउंड्रीवाल व सिक्योरिटी केबिन, चार हाईस्पीड ऐलिवेटर्स, हाईटेक सिक्योरिटी सिस्टम, एल्टरनेटिव पॉवर सप्लाई। आवेदक ने उपरोक्त सुविधाओं में से पूर्व उल्लेखित कुछ सुविधाओं को अपूर्ण/अनुपलब्ध बताया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधाओं के पूर्ण होने के संबंध में उक्त सुविधाओं की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। अनावेदक ने विभिन्न सुविधाओं के पूर्ण होने के संबंध में छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर भी नियमानुसार जानकारी अद्यतन की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर कार्यालय द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 26.08.2017 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक ने प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर भी उक्त प्रमाण पत्र को अपलोड किया है। किन्तु आवेदक ने अपने रिजाइंडर में अनावेदक द्वारा किसी अन्य प्रोजेक्ट की निर्माण अनुज्ञा व पूर्णता प्रमाण पत्र को प्रस्तुत करने का लेख किया है। साथ ही आवेदक ने वालफोर्ट इन्क्लेव फेस-1 की सुविधाओं को विवादित प्रोजेक्ट के संबंध

में उपयोग हेतु दर्शाये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट तथा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में उल्लेखित मौजा व खसरे एक समान है। अर्थात् अनावेदक द्वारा प्रस्तुत स्वीकृत ले-आउट व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र एक ही प्रोजेक्ट के हैं। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन तथा तत्पश्चात् त्रैमासिक अद्यतन में भी उपरोक्त उल्लेखित मौजा व खसरे वाले दस्तावेज ही प्रस्तुत किये हैं। इस प्रकार इस संबंध में संशय नहीं है कि अनावेदक को वर्ष 2017 में विवादित प्रोजेक्ट हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अर्थात् आवेदक ने आधिपत्य व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के लगभग चार वर्ष पश्चात् वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप कॉलोनाईजर/प्रमोटर द्वारा सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत ही विवादित प्रोजेक्ट की इकाईयों को बंधक मुक्त कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदाय किया जाता है। आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि अनावेदक द्वारा उसे उपरोक्तानुसार उल्लेखित सुविधाओं हेतु फेस-1 की सुविधाओं से पृथक नवीन निर्माण कर सुविधायें उपलब्ध कराने का कोई आश्वासन दिया गया था या अनावेदक द्वारा किसी ब्रोशर में उक्तानुसार फेस-1 की सुविधाओं से पृथक फेस-2 हेतु सुविधायें उपलब्ध कराने का प्रकाशन किया गया था। इस प्रकार आवेदक, अपने दावे कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई हैं, को प्रमाणित करने में असफल रहा है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष