



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01531

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री अरुण कुमार मिश्रा, पिता—श्री श्रीनिवास मिश्रा,
निवासी—फ्लैट क्रं—बी-2, प्रथम तल, बी-ब्लॉक,
न्यू पलाश टॉवर्स, मैत्री कुंज रिसाली,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) सचिव,
न्यू पलाश टॉवर्स,
निवासी—छत्रपति शिवाजी नगर,
मैत्री कुंज रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

(2) श्री लखविन्दर सिंह,
निवासी—मकान नं.—7/ई, स्ट्रीट क्रं—28,
सेक्टर—5, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।

(प्रोजेक्ट—“न्यू पलाश टॉवर्स”, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—07 / 04 / 2022)

आवेदक श्री अरुण कुमार मिश्रा, पिता—श्री श्रीनिवास मिश्रा, निवासी—फ्लैट क्रं—बी-2, प्रथम तल, बी-ब्लॉक, न्यू पलाश टॉवर्स, मैत्री कुंज रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 प्रोजेक्ट “न्यू पलाश टॉवर्स” रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग में ब्लॉक—बी के प्रथम तल में स्थित फ्लैट क्रमांक—बी/3 को समस्त राशि का भुगतान कर अनावेदक क्रमांक—2 से अप्रैल, 2017 में क्रय किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि फ्लैट क्रय करते समय उसे यह जानकारी दी गई थी कि ब्लॉक बी के ग्राउंड फ्लोर में स्थित पार्किंग का उपयोग ब्लॉक बी के फ्लैटधारकों द्वारा

किया जाएगा। इस आश्वासन के आधार पर ही आवेदक ने विवादित फ्लैट को क्रय किया था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त पार्किंग को ब्लॉक-ए व ब्लॉक-बी के फ्लैटधारकों को नेमप्लेट लगाकर चिन्हांकित करने उपरांत आबंटित किये जाने के कारण आवेदक उक्त कॉमन पार्किंग स्थल का उपयोग नहीं कर पा रहा है। आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट को विक्रय करने का प्रयास किये जाने पर, ऐसे फ्लैटधारक जिन्हें पार्किंग आबंटित की गई है, के द्वारा संभावित क्रेताओं को विवादित फ्लैट हेतु पार्किंग उपलब्ध नहीं होने के बारे में सूचित किया जाता है। इससे विवादित फ्लैट का विक्रय नहीं हो पाने के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान भी उठाना पड़ रहा है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनाधिकृत रूप से सोसायटी के मेमोरेन्डम ऑफ एसोसियेशन के विपरीत आबंटन किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रखरखाव शुल्क प्राप्त करने के बावजूद भी उचित रीति से रखरखाव का कार्य नहीं करने के कारण विवादित फ्लैट की सीलिंग व बाहरी दीवारों में सीपेज की समस्या है तथा क्षतिग्रस्त पाईप लाइन की समुचित व्यवस्था के अभाव में स्वास्थ्य संबंधी समस्याओं के होने की भी आशंका है। आवेदक ने उक्त दोनों समस्याओं के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है; जिसके जवाब में अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा उल्लेखित समस्त समस्याओं को अस्वीकार कर दिया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को ब्लॉक बी के ग्राउंड फ्लोर कॉमन पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित करने और सीपेज, सीलिंग व पाईप लाइन संबंधी समस्या के निराकरण हेतु आवश्यक सुधार कार्य करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक वाद व्यय दिलाये जाने व अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि आवेदक द्वारा समिति के स्थान पर सचिव को पक्षकार बनाया गया है, जो नियमानुसार उचित नहीं है। यदि आवेदक द्वारा समिति को भी पक्षकार बनाया जाये तो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zg) सहपठित धारा-31(1) के अनुसार समिति केवल शिकायतकर्ता हो सकती है। इसके अतिरिक्त

अनावेदक क्रमांक-1 अधिनियम की धारा- 2(d) या 2(zk) के अंतर्गत भी नहीं आता है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 से प्लैट क्रय किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदक को दिये गये आश्वासनों के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने संभवतः आवेदक को गलत जानकारी प्रदान की है। विवादित प्रोजेक्ट में पार्किंग संबंधी समस्याओं हेतु सोसायटी उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी बताया है कि ब्लॉक-बी में स्थित पार्किंग स्थल सभी रहवासियों हेतु उपलब्ध है। सोसायटी द्वारा आवेदक के विवादित प्लैट को विक्रय करने के संबंध में भी कोई व्यवधान उत्पन्न नहीं किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार समिति द्वारा समुचित रीति से रखरखाव का कार्य किया जा रहा है तथा आवेदक ने भी अप्रैल, 2017 में प्लैट क्रय करने उपरांत दिनांक 31.05.2021 तक कोई समस्या नहीं बताई है। इस प्रकार आवेदक द्वारा किये गये समस्त अभिकथन सारहीन हैं। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. अनावेदक क्रमांक-2 से आवेदक ने विवादित प्लैट को क्रय करने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 को आवश्यक पक्षकार के रूप में सम्मिलित किया है। किन्तु आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक क्रमांक-2 से कोई राहत नहीं चाही है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के आग्रह पर उभय पक्षों को कोई आपत्ति नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 को प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होने व जवाब प्रस्तुत करने के संबंध में छूट प्रदान 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 क्रमांक-1 के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक व उसकी पत्नि ने विवादित प्रोजेक्ट में ब्लॉक बी में स्थित प्लैट क्रमांक-बी/3 को

अप्रैल, 2017 में क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि ब्लॉक बी के ग्राउंड फ्लोर पर कॉमन पार्किंग स्थल है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त पार्किंग को विभिन्न रहवासियों को नेमप्लेट लगाकर आबंटित किये जाने के कारण उसे पार्किंग उपलब्ध नहीं होने तथा अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा समुचित रखरखाव नहीं करने के कारण प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने शिकायत पत्र में समिति का सही नाम “न्यू पलाश टॉवर्स आवास धारक समिति, भिलाई” का उल्लेख नहीं किया है। समिति के स्थान पर आवेदक ने समिति के सचिव को पक्षकार बनाया है, जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि अधिनियम के प्रावधानों क्रमशः धारा-2(zg) सहपठित धारा-31(1) तथा धारा- 2(d) या 2(zk) के अनुसार भी समिति केवल शिकायतकर्ता हो सकती है तथा अनावेदक क्रमांक-1 अधिनियम अंतर्गत नहीं आता है। उपरोक्त आपत्तियों का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्तियों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। हाँलाकि आवेदक ने समिति का सही नाम उल्लेखित नहीं किया है और समिति के स्थान पर सचिव को पक्षकार के रूप में संयोजित किया है। परन्तु उक्त आपत्तियाँ केवल उचित रीति से आवेदन करने की प्रक्रिया से संबंधित है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा आवश्यक सुधार करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जा सकता है। अतः नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये न्यायहित में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्तियाँ स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 ने अधिनियम की धारा-2(zg) सहपठित धारा-31(1) का उल्लेख करते हुये समिति को केवल आवेदक के रूप में ही पक्षकार होने का कथन किया। अधिनियम की धारा-2(zg) में “व्यक्ति” परिभाषित है, जिसमें समिति भी सम्मिलित है और धारा-31(1) में शिकायत प्रस्तुत करने से संबंधित प्रावधान है। किन्तु इसका यह अर्थ नहीं है कि समिति केवल शिकायतकर्ता ही हो सकती है। उक्त प्रावधानों के अंतर्गत ही किसी प्रमोटर/एजेंट द्वारा रहवासी या रहवासियों के समूह (समिति) के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की जा सकती है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने स्वयं के अधिनियम के अंतर्गत नहीं आने के संबंध में भी आपत्ति प्रस्तुत की है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से ज्ञात होता है कि आवेदक

अर्थात् रहवासी समिति के सदस्य द्वारा पार्किंग आबंटन व रखरखाव के संबंध में रहवासी समिति के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। यदि समिति के किसी सदस्य को समिति से कोई समस्या है, तो इसका निराकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत नहीं किया जा सकता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण का गठन उपभोक्ता/प्रमोटर/एजेंट के मध्य रियल एस्टेट संबंधी संव्यवहार में हुये विवाद के शीघ्र निराकरण हेतु किया गया है। अधिनियम में रहवासी समिति व समिति के सदस्यों के बीच उत्पन्न विवाद के निराकरण हेतु कोई प्रावधान नहीं है। अतः आवेदक को इस संबंध में समुचित फोरम/न्यायालय के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की सलाह दिया जाना उचित प्रतीत होता है व आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति 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