



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01753

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती चैताली बनर्जी, पति—श्री एस. बनर्जी,
निवासी—मकान नं.—21, अवीवा प्राईड (गरिमा विलास),
कांदुल रोड, बोरिया खुर्द, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री हर्ष देवांगन,
निवासी—वार्ड नं.—10, इंदिरा नगर,
पोस्ट—कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अवीवा प्राईड (गरिमा विलास)” बोरियाखुर्द, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220619000994

आदेश

(दिनांक—19 / 10 / 2022)

आवेदिका श्रीमती चैताली बनर्जी, पति—श्री एस. बनर्जी, निवासी—मकान नं.—21, अवीवा प्राईड (गरिमा विलास), कांदुल रोड, बोरिया खुर्द, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “अवीवा प्राईड” बोरियाखुर्द, तहसील व जिला—रायपुर में भूखण्ड सह—मकान क्रमांक—21 को ब्रोशर के आधार पर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 05.04.2022 के माध्यम से क्रय करने का लेख किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में किये गये अधूरे व खराब निर्माण के कारण उसे विभिन्न समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका ने उक्त संबंध में यह लेख किया है कि अनावेदक ने कार पार्क करने हेतु मकान में निर्मित बरामदे/पोर्च की ऊँचाई सड़क से बहुत अधिक कर दी है, जिसके कारण ढलान से गाड़ी ऊपर नहीं चढ़ पाती है और ढलान से टकरान के कारण गाड़ी का बोनट टूट गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा मकान के बाहरी हिस्से में अधूरी टाईल्स

लगाने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने घर के पीछे स्थित वाश एरिया में निर्मित पानी के स्टोरेज में खराब निर्माण के कारण कॉलोनी का गंदा पानी भर जाने का भी लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान में सीपेज की समस्या होने का भी लेख किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार अधूरे निर्माण कार्यों को पूर्ण करने तथा समस्याओं का निराकरण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति व जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण अविवा बिल्डर्स एवं डेव्लपर्स द्वारा किया है और अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है। अनावेदक ने स्वयं को भी अविवा बिल्डर्स का उपभोक्ता बताया है, जिससे उसने निजी उपयोग हेतु भूखण्ड क्रमांक-21 दिनांक 02.11.2022 को क्रय करने उपरांत मकान निर्माण करने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदिका के प्रश्नाधीन मकान निर्माण से संतुष्ट होने उपरांत उसने बैनामा दिनांक 07.04.2022 के माध्यम से मकान को विक्रय किया है। परन्तु आवेदिका ने वास्तविक तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन मकान में पार्किंग के अतिरिक्त कोई अन्य पार्किंग से संबंधित कोई आश्वासन आवेदिका को नहीं दिया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में सड़क व अगल-बगल के मकानों के निर्माण, प्रोजेक्ट-प्रमोटर द्वारा किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की सुविधाओं के संबंध में समस्त उत्तरदायित्व प्रोजेक्ट प्रमोटर का है, जिसने प्रोजेक्ट का ब्रोशर प्रकाशित किया है। इस प्रकार ब्रोशर के संबंध में अनावेदक ने स्वयं का कोई दायित्व नहीं होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा दुराशय से प्रस्तुत सारहीन व अपोषणीय शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा 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, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने प्रोजेक्ट “अविवा प्राईड” में मकान क्रमांक-21 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 07.04.2022 के माध्यम से अनावेदक से क्रय किया है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत के माध्यम से मकान संबंधी समस्याओं व अधूरे निर्माण कार्यों का निराकरण चाहा है। परन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “अविवा प्राईड” का प्रमोटर नहीं है। अनावेदक ने स्वयं को प्रोजेक्ट प्रमोटर अविवा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स का उपभोक्ता बताते हुये यह लेख किया है कि उसने वर्ष 2020 में बिल्डर से भूखण्ड क्रमांक-21 को क्रय करने उपरांत निजी उपयोग हेतु मकान निर्माण किया था, जिसे उसने बाद में आवेदिका को विक्रय किया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट प्रमोटर नहीं होने के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर तथा आबंटितियों के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया है। अधिनियम अंतर्गत कोई भी आबंटिती प्रमोटर द्वारा किये गये कृत्यों से व्यथित होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। अर्थात् प्राधिकरण के समक्ष शिकायत के सुनवाई योग्य होने हेतु यह आवश्यक है कि शिकायत संबंधी विवाद, प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद हो। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका के पक्ष में निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में भी प्रोजेक्ट प्रमोटर अविवा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स को बताते हुये रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। हाँलाकि आवेदिका ने सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजाइन्डर में अनावेदक को प्रमोटर बताते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में अन्य मकानों का निर्माण किये जाने का लेख किया है। लेकिन आवेदिका ने यह प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि अनावेदक प्रोजेक्ट-प्रमोटर है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि अविवा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया गया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव यह नहीं माना जा सकता कि अनावेदक प्रोजेक्ट प्रमोटर है। अर्थात् वर्तमान विवाद को प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद नहीं माना जा

सकता है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन के पोषणीय नहीं होने के कारण शिकायत पर गुण-दोष के आधार पर विचार नहीं किया है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष