



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01893

— समक्ष —

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

श्री उत्तम कुमार दुबे, पिता—श्री आर.एस. दुबे,
निवासी—बी-406, ब्लॉक नं.—बी, चतुर्थ माला,
चैतन्या ग्रीन्स, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री अशोक खुबचंदानी, पिता—श्री तुलसीदास खुबचंदानी,
निवासी—सी-51, प्रमीला हाउसिंग सोसायटी,
व्ही.आई.पी. एस्टेट, खम्हारडीह,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“चैतन्या ग्रीन्स”, सड्ढू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नं.—PCGRERA300618000415 एवं PCGRERA080219000915

आदेश

(दिनांक—21 / 06 / 2023)

आवेदक श्री उत्तम कुमार दुबे, पिता—श्री आर.एस. दुबे, निवासी—बी-406, ब्लॉक नं.—बी, चैतन्या ग्रीन्स, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदक की शिकायत अनुसार अनावेदक द्वारा ए.बी.सी.डी.ई एवं एल.आई.जी. ब्लॉक का रजिस्ट्री में उल्लेख करते हुए ए, बी-1, बी-2, सी-1 एवं सी-2 का निर्माण किया गया है। बी एवं सी ब्लॉक 8 मंजिल के दो टॉवर है, दोनों में दो लिफ्ट है, किंतु दोनों टॉवर में जाने के लिये लिफ्ट का एक ही पेसेज है। आवेदक का मकान चौथे मंजिल पर मकान क्रमांक-406 पर स्थित है। आवेदक को गाड़ी पार्किंग हेतु पी-129 आबंटित

किया गया था, जिसके बगल से लिफ्ट जाने का रास्ता बताया गया था। किंतु पार्किंग-129ए बनाकर अन्य को आबंटित कर दिया गया है। जिससे लोगों को आने-जाने एवं समान शिफ्टिंग का मार्ग बंद हो गया है। अनावेदक द्वारा स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस इत्यादि सुविधायें भी उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि :-

1. नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान एवं वास्तविक निर्माण की जाँच एवं सत्यापन किया जावे।
 2. उपरोक्त निर्मित की गयी पार्किंग क्रमांक-पी-129ए एवं पी-141ए का आबंटन रद्द कर लिफ्ट में आने जाने हेतु रास्ता/पेसेज निर्धारित किया जाए।
 3. अन्य सुविधाएँ जैसे स्वीमिंग पूल इत्यादि जो समय पर प्रारंभ नहीं की गई हैं उनके लिए की गयी जमा राशि उपभोक्ताओं को मय ब्याज वापस की जावें।
 4. उपभोक्ताओं को जो असुविधा हुई है उसके लिए बिल्डर को न्यायालय द्वारा उचित दंड दिया जावे।
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 प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदक का आवेदन गलत, अस्वीकार योग्य एवं भ्रामक है। प्रोजेक्ट "चैतन्या ग्रीन" रेरा द्वारा दो फेस में पंजीकृत है, जो कि दिनांक 29.02.2024 को पूर्ण होना है। उक्त प्रोजेक्ट स्वीकृत अभिन्यास एवं भवन अनुज्ञा के अनुसार निर्माण किया जा रहा है। बी-1, बी-2, सी-1, सी-2 का कोई अस्तित्व नहीं है, कतिपय आबंटितियों द्वारा अपनी सुविधा के लिये यह नाम दिया गया है। प्रोजेक्ट अनुसार ए, बी, सी, डी और एल.आई.जी. ब्लॉक सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं सहित है। आवेदक का आवेदन काल्पनिक एवं स्वीकार योग्य नहीं है। बी-1, बी-2, सी-2 कोई पृथक टॉवर या ब्लॉक नहीं है। स्वीकृत अभिन्यास अनुसार टॉवर बी और सी है। ब्लॉक बी, सी एवं डी में दस लिफ्ट लगे हुए हैं, जिसमें प्रवेश आसानी से हो सकता है और उसका उपयोग निवासरत् व्यक्तियों द्वारा किया जा रहा है। पार्किंग स्थान भवन अनुज्ञा अनुसार अभिनिश्चित पार्किंग स्थल पर ही आबंटित किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा आवेदक की शिकायत को अस्वीकार किया गया एवं कथन किया गया कि आवेदक

बी ब्लॉक के चौथे तल पर इकाई मकान क्रमांक-406 का आबंटिती है। अनावेदक द्वारा कभी भी आवेदक को सूचित नहीं किया गया अथवा बताया गया कि आवेदक को आबंटित पार्किंग के बाजू में पेसेज है। यह रजिस्ट्री में संलग्न भवन अनुज्ञा से भी स्पष्ट होता है, अन्य व्यक्तियों को आबंटित पार्किंग पेसेज को अन्य व्यक्तियों को आबंटित किये जाने का तथ्य काल्पनिक है। एक माह के भीतर स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस इत्यादि सुविधा प्रारंभ किये जाने की बात स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा उल्लेखित समस्त सुविधायें एवं साधन जो कि ब्रोशर में उल्लेखित किये गये हैं; वह सब प्रोजेक्ट में उपलब्ध है। आवेदक द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने एवं अनावेदक को परेशान करने की उद्देश्य से शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। Club house, Ac gym, Billiards Table, Card Room, Ac Banquet Hall, Temple, Kids Play Area, Swimming Pool, Outdoor Gym, Walking Track, Shopping Complex, Oxyzone जो कि अनावेदक द्वारा वचन दिया गया था, प्रोजेक्ट में उपलब्ध हैं, जिसका फोटोग्राफ्स जवाब के साथ संलग्न किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा एवं उनके अधिकारी कर्मचारी द्वारा आवेदक को पूर्ण सहयोग किया जा रहा है। आवेदक का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

4. अनावेदक द्वारा प्रकरण दिनांक 07.06.2023 को अंतिम तर्क हेतु नियत था। आवेदक के अनुपस्थिति में एकपक्षीय कार्यवाही करते हुये अनावेदक का तर्क सुना गया। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत जवाब दावा के तथ्यों को तर्क में दोहराया गया।
5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदक का अध्ययन किया गया। दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अनावेदक के जवाब दावा एवं दस्तावेजों का अवलोकन किया गया एवं प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नगर एवं ग्राम निवेश विभाग के स्वीकृत अभिन्यास अनुसार ग्राउंड फ्लोर प्लॉन ब्लॉक बी एवं सी का संपूर्ण क्षेत्र पार्किंग निर्धारित किया गया। आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाणित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह अभिनिश्चित हो, कि कथित पार्किंग पी-129 ए पार्किंग न होकर पेसेज है। अपितु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नगर एवं ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास अनुसार यह पार्किंग है, अनावेदक द्वारा जवाबदावा के साथ Club house, Ac gym, Billiards Table, Card Room, Ac Banquet Hall, Temple, Kids Play Area, Swimming Pool, Outdoor Gym, Walking Track, Shopping Complex, Oxyzone की रंगीन फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की गई हैं, जिसके खण्डन में आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा तथ्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उक्त फोटोग्राफ्स संबंधित प्रोजेक्ट की नहीं है। अतः उक्त

फोटोग्राफ्स पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट है, कि आवेदक अपनी शिकायत प्रमाणित कर पाने में सफल नहीं हो पाया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य