



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01835

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री समीर कुमार लदेर, पिता—श्री शरद कुमार लदेर,
निवासी—शिवानंद नगर, सेक्टर-1,
साहू आटा चक्की, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,
निवासी—तृतीय एवं चतुर्थ तल,
श्याम चेम्बर, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“हर्षित नियो सिटी”, ग्राम—अमलेश्वर, दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000496

आदेश

(दिनांक—05 / 06 / 2023)

आवेदक श्री समीर कुमार लदेर, पिता—श्री शरद कुमार लदेर निवासी— शिवानंद नगर, सेक्टर-1, साहू आटा चक्की, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ 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 अनावेदक हर्षित सिंघानिया बिल्डर से आवेदक द्वारा दिनांक 01.07.2016 को क्रय मूल्य रुपये 23,83,000/-में मकान क्रय किया गया है, जिसमें निम्नानुसार कमियाँ हैं :-

1. रोड की ऊँचाई मकान से ऊपर किया गया जल जमा हो जाता है।
2. दीवाल में दरार आ गया है।
3. अभी तक पाइपलाईन सही नहीं है पानी टंकी तक नहीं पहुंच पाता है अतः उसे अलग से घर से घर में पंप लगाना पड़ा।
4. स्ट्रीट लाईट आए दिन नहीं जलती है।

5. रखरखाव की राशि जबरदस्ती मांग की जा रही है। इधर कुछ फ़ैसिलिटी नहीं दी जा रही है।
6. मंदिर, क्लब हाउस व प्लेग्राउंड नहीं बना है। फिर भी मेंटेनेंस लिया जा रहा है। वर्ष 2019 से 2022 तक का मेंटेनेंस 40120 रूपये मांगा जा रहा है।
7. रखरखाव के लिए बिना सूचित किए व वोटिंग किये बिना अध्यक्ष का भी सलेक्शन कर लिया गया।

आवेदक/शिकायतकर्ता द्वारा प्राधिकरण से राहत की याचना की गई कि मकान को रोड से ऊपर किया जाये या उसे मुआवजा दिया जाये।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक के शिकायतों को असत्य एवं अस्वीकार्य बताया गया। अनावेदक द्वारा लेख किया गया कि प्राधिकरण को धारा-31 के अधीन कंपेनसेशन (मुआवजा) के संबंध में आदेश पारित करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। मुआवजा प्रदान किये जाने की अधिकारिता अधिनियम धारा 71 के अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी में वष्टित है। अतः शिकायत नस्तीबद्ध किये जाने योग्य है। साथ ही आवेदक की शिकायत ऊँचे रोड के संबंध में है, जो कि अस्वीकार्य है। क्योंकि रोड का निर्माण नगर एवं निवेश विभाग, रायपुर द्वारा अनुमोदित नक्शा एवं रेखांक अभिन्यास के अनुसार ही हुआ है, तथा अनावेदक द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 21.11.2022 को प्राप्त किया गया है। अनुमोदित ले-आउट प्लॉन में हस्तक्षेप करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। स्ट्रीट लाईट के संबंध में प्रस्तुत शिकायत असत्य है। पंप के संबंध में भी शिकायत स्वीकार्य योग्य नहीं है। कोई अनावेदक द्वारा ओव्हर हेड टैंक बनाया गया है, जिससे निवासरत् आबंटितियों के घरों में जल प्रदाय होता है। शिकायतकर्ता के द्वारा 2018 को आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जिसके अनुसार अधिनियम की धारा-19 (6) के अंतर्गत शिकायतकर्ता रखरखाव प्रभार अनावेदक को प्रदान किये जाने हेतु बाध्य है। अनावेदक द्वारा क्लब हॉउस एवं मंदिर खेल मैदान बनाया जा चुका है, दिनांक 20.07.2022 की बैठक में संगम के सदस्यों द्वारा अध्यक्षों का निर्वाचन किया गया है। इस संबंध में आवेदक की शिकायत निराधार है।

4. आवेदक द्वारा अनावेदक के जवाब पर प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया। जिसमें कहा गया है, कि प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है। नगर एवं ग्राम निवेश के द्वारा अनुमोदित ले-आउट में कहा गया है कि मकान के ऊँचाई से 1 फीट की अधिक ऊँचाई पर किया जायेगा। जो कि उल्लंघन में किया गया है। दीवारों में क्रेक घटिया निर्माण के कारण हुआ है। स्ट्रीट लाईट अभी भी नहीं जल रहे हैं। यद्यपि उच्च स्तरीय टंकी बनाया गया है, किंतु वह फंक्शनल नहीं है। खेल का मैदान उपयोग योग्य नहीं है, तथा मंदिर में मूर्ति की स्थापना नहीं की गई है। आवेदक द्वारा रूपये 29,800/- विक्रय अनुबंध अनुसार रखरखाव प्रभार में भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा यह भी अस्वीकार किया गया कि संगम सदस्यों की कोई बैठक नहीं हुई और न ही सदस्यों का चयन किया गया।
5. आवेदक की शिकायत अनावेदक का जवाब आवेदक का प्रत्युत्तर पर पुनः अनावेदक का पक्ष पर विचारण किया गया, उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया तथा उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया।

आवेदक द्वारा आवेदन में मुआवजा की माँग की गई है, अधिनियम की धारा-31 के अधीन प्राधिकरण को मुआवजा करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य है कि धारा-71 के अधीन कंपनसेशन (मुआवजा) प्रदान करने की शक्ति न्याय निर्णायक अधिकारी में वेष्टित की गई है। अतः अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य है। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) पाटन जो कि प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकारी है, के द्वारा दिनांक 21.11.2022 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। जो कि स्थल निरीक्षण करवाकर स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर किया गया है। कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र की कंडिका 2 में स्पष्ट है कि नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित लेआउट के अनुरूप रखा गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय विलेख दिनांक 01.07.2016 अनुसार विक्रय पत्र निष्पादन के अनुसार विक्रेता द्वारा स्वामित्व एवं कब्जा रजिस्ट्री दिनांक को कर दिया गया है जबकि शिकायतकर्ता द्वारा 06.12.2022 को शिकायत प्रस्तुत की गई है। जो कि पाँच वर्ष की अवधि पश्चात् प्रस्तुत की गई है। अधिनियम धारा-14 (3) के अधीन आबंटिती कब्जा सौंपे जाने के तारीख से पाँच वर्ष से संप्रवर्तक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। आवेदक के द्वारा पाँच वर्ष व्यतीत होने के उपरांत यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा उप रजिस्ट्रार सहकारी संस्थायें दुर्ग द्वारा पंजीकृत हर्षित नियो सिटी रेसिडेंशियल को आपरेटिव सोसायटी मर्यादित अमलेश्वर के रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। अधिनियम के प्रावधानों के अधीन संप्रवर्तक का दायित्व यह है कि वह संधारण व रखरखाव हेतु आबंटितियों का संगम बनाने का प्रयास करेगा। प्रकरण में आबंटितियों का को-आपरेटिव सोसायटी बना हुआ है,

तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पंजीकृत है। अतः इस संबंध में संप्रवर्तक के विरुद्ध शिकायत पोषणीय नहीं है, क्योंकि सोसायटी का निर्वाचन उसके उपविधियों के अधीन संप्रवर्तित होगा। जो कि प्राधिकरण के विचारण की विषय वस्तु नहीं है।

6. समग्र विचारण उपरांत प्राधिकरण इस विनिश्चय पर पहुँचता है कि अनावेदक की शिकायत स्वीकार्य करने योग्य नहीं है। अतः आवेदक की शिकायत निरस्त की जाती है।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष

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, आवेदिका से प्रश्नाधीन मकान में किए गए अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 1,38,000/- प्राप्त करने का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके व अनावेदक के मध्य रूपये 27,11,000/- मात्र में अनुबंध निष्पादित हुआ था। जबकि इसके एवज में अनावेदक को, उसके द्वारा रूपये 29,98,700/- का भुगतान अब तक किया जा चुका है। आवेदिका का यह भी कथन है कि उसके द्वारा अपने मकान के किचन में लेंटर का अतिरिक्त कार्य करने हेतु अनावेदक से अनुरोध किया गया था, जिसमें अनावेदक द्वारा उससे लिखित में पत्र लेने के बाद ही उक्त अतिरिक्त निर्माण किया गया था। इसके लिए उसके द्वारा अनावेदक को कुल रूपये 10,620/- का अतिरिक्त भुगतान भी किया गया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा छोटे से अतिरिक्त निर्माण हेतु लिखित सहमति प्राप्त की गई थी, जबकि अनावेदक के अनुसार सीढ़ियों के ऊपर उसके द्वारा किए गए कथित अतिरिक्त निर्माण हेतु उससे कोई सहमति प्राप्त नहीं की गई है। आवेदिका ने तर्क के दौरान यह भी कथन किया है कि उसके द्वारा अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ही एक अन्य मकान क्रय किया गया है, जिसके सीढ़ियों के ऊपर किए गए निर्माण हेतु कोई अतिरिक्त राशि अनावेदक द्वारा नहीं ली गई थी। सुनवाई के दौरान अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दो समान मकानों हेतु प्राप्त की जा रही राशि की भिन्नता के संबंध में पूछे जाने पर अनावेदक द्वारा कोई समाधानकारक जवाब/तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया। इसी तरह अनावेदक, कथित अतिरिक्त निर्माण के संबंध में आवेदिका की सहमति या आवेदिका के इस संबंध में मांग संबंधी आवेदन या ऐसा कोई अन्य प्रमाण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने में असफल रहा है, जिससे यह अवधारित किया जा सके कि अनावेदक द्वारा आवेदिका की सहमति या मांग के आधार पर प्रश्नाधीन मकान में कोई अतिरिक्त निर्माण किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में अनावेदक, प्राधिकरण के समक्ष यह स्पष्ट करने में भी असफल रहा है कि उसके द्वारा आवेदिका से अनुबंधित राशि रूपये 27,11,000/- के स्थान पर अधिक राशि, रूपये 29,98,700/- क्यों प्राप्त की गई है ? उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु

अनावेदक, आवेदिका से अनुबंधित राशि से अधिक राशि पूर्व में ही प्राप्त कर चुका है। अतः ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक, आवेदिका से अतिरिक्त राशि रूपये 1,38,000/- प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदिका से अतिरिक्त राशि रूपये 1,38,000/- या अन्य कोई ब्याज/क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
 2. अनावेदक को यह आदेशित किया जाता है कि वह 15 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन मकान का विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष