छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-PRO-2018-00191

श्री सुबीर कुमार खण्डेलवाल,
पिता–डॉ. श्याम सुंदर खण्डेलवाल,
पता–7/9, नेहरू नगर, पूर्व भिलाई,
जिला–दुर्ग (छ.ग.) ..... आवेदक

विरूद्ध

1) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा–आयुक्त,
सेक्टर–19, पर्यावास भवन, अटल नगर,
जिला–रायपुर (छ.ग.)

2) संपदा अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता–परियोजना संभाग, पदमनाभपुर,
जिला–दुर्ग (छ.ग.)

3) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता–परियोजना संभाग, पदमनाभपुर,
जिला–दुर्ग (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–ट्विन सिटी, तालपुरी, भिलाई, दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–30.11.2018)

आवेदक श्री सुबीर कुमार खण्डेलवाल, पिता–डॉ. श्याम सुंदर खण्डेलवाल, पता–7/9, नेहरू नगर, पूर्व भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा उनके ट्विन सिटी, तालपुरी, आमदी रूआबांधा स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में लोटस हाऊस नं.–40 उसे आबंटित किया गया था। आवेदक का कथन है कि उसे आबंटित प्रश्नाधीन मकान का अनुमानित मूल्य रूपये 70,50,000/– था, किन्तु प्रश्नाधीन प्लॉट का क्षेत्रफल 4035 वर्गफुट के स्थान पर 6590.5 वर्गफुट होने से, अधिक क्षेत्रफल व अच्छी लोकेशन चार्जेस, लीज रेन्ट एवं अन्य व्यय हेतु अतिरिक्त राशि जोड़कर अनावेदकगण द्वारा उससे रूपये 1,08,47,882/– वसूल

किया गया। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा नियम विरूद्ध तरीके से आवेदक की सहमति प्राप्त किए बिना राशि में वृद्धि की गई है, जो उचित नहीं है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर के अनुरूप सुविधाएँ उपलब्ध न कराने एवं गुणवत्तापूर्ण निर्माण न करने का भी कथन किया है। आवेदक ने यह भी कथन किया है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध राज्य उपभोक्ता आयोग, छत्तीसगढ़ में भी परिवाद प्रस्तुत किया गया था। जिसमें माननीय आयोग द्वारा आवेदक को सर्विस टेक्स की राशि वापस करने, मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/– का भुगतान करने तथा ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराने का आदेश पारित किया गया था। आवेदक के अनुसार उपभोक्ता फोरम ने अवैधानिक रूप से वृद्धि कर ली गई रकम एवं अन्य राहत के संबंध में फोरम का क्षेत्राधिकार न होने का आदेश पारित किया था। इसलिए इस संबंध में प्राधिकरण के समक्ष राहत हेतु आवेदन प्रस्तुत करने का कथन आवेदक ने 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. प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया है। अनावेदकगण की प्रमुख आपत्ति यह है कि प्रश्नाधीन विषयों के संबंध में आवेदक द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, रायपुर के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया था, जिसमें माननीय आयोग द्वारा दिनाँक 18.07.2018 को अंतिम आदेश पारित किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा समान विषयों के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष पुनः वाद प्रस्तुत करना विधिसम्मत् नहीं है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण की प्रारंभिक आपत्ति, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के संबंध में समान वाद बिन्दुओं पर छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, रायपुर के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया था। प्रकरण में संलग्न माननीय आयोग के आदेश दिनाँक 18.07.2018 के अवलोकन व अध्ययन से इसकी पुष्टि होती है। चूँकि छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, रायपुर द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त वाद बिन्दुओं पर विचार करने के उपरांत उसकी समुचित व्याख्या करते हुए दिनाँक 18.07.2018 को अंतिम आदेश पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में यदि आवेदक माननीय आयोग के आदेश से संतुष्ट नहीं है, तो उसे यथोचित सक्षम न्यायालय के समक्ष इसकी

अपील करनी थी, न कि इस प्राधिकरण के समक्ष पुनः वाद प्रस्तुत करना था। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदकगण की प्रारंभिक आपत्ति विधिसम्मत् होने के कारण, आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर