छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02450

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

श्रीमती प्रभा प्रीतवानी, पति–श्री अनिल प्रीतवानी,
निवासी–मकान क्रमांक–03, फेस–1, हर्ष विहार,
दलदलसिवनी रोड, मोवा, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स पुरंदर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा–श्री शुभम अग्रवाल, पिता–श्री पंकज अग्रवाल,
निवासी–ब्रिलियंट पब्लिक स्कूल के पीछे,
बिशन रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''पाल्म ब्लेजियों'', खम्हारडीह, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA200618000237
आदेश
(दिनाँक–13/11/2024)

आवेदिका श्रीमती प्रभा प्रीतवानी, पति–श्री अनिल प्रीतवानी, निवासी–मकान क्रमांक–03, फेस–1, हर्ष विहार, दलदलसिवनी रोड, मोवा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''पाल्म ब्लेजियों'' मोवा, रायपुर में ब्लॉक–1 में फ्लैट क्रमांक–501, क्षेत्रफल 1426 वर्गफीट को क्रय किया था। उपरोक्त फ्लैट आवेदिका द्वारा पूर्ववर्ती मालिक श्री यथार्थ अग्रवाल से दिनाँक 29.12.2023 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। उक्त फ्लैट पूर्ववर्ती मालिक श्री यथार्थ अग्रवाल द्वारा विक्रय विलेख दिनाँक 13.01.2023 को अनावेदक से क्रय किया गया

था। उपरोक्त फ्लैट को क्रय करने के पश्चात् आवेदक द्वारा स्थायी विद्युत संयोजन के लिये अनावेदक से निवेदन किया गया था कि उक्त प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों को स्थायी विद्युत संयोजन प्रदान करे। आवेदक के लिये बड़ा आघातकारी है कि फ्लैट के खरीदन के दिनाँक के लगभग आठ माह होने के पश्चात् भी अनावेदक कई अनुरोधों के बावजूद विद्युत संयोजन प्रदान करने में असफल रहा है। अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक समयबद्ध रीति से विद्युत संयोजन प्रदान न करने के लिये कोई कारण अभिकथित नहीं किया गया है। विद्युत संयोजन प्रदान करने के संबंध में कोई समुचित उत्तर नहीं प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक मजबूर होकर अपने अधिवक्ता द्वारा दिनाँक 10.02.2024 को विधिक नोटिस देने के लिये आबद्ध हुआ, जिसे अनावेदक द्वारा दिनाँक 12.02.2024 को विधिवत प्राप्त किया गया था, परन्तु आवेदक के लिये पूरी तरह हतोत्साह करने वाला था कि पूर्वकथित अनावेदक विधिक नोटिस के विषयवस्तु पर कोई ध्यान नहीं दिया गया तथा विद्युत संयोजन प्रदान करने के दायित्व से स्वयं को दूर कर लिया गया था। पुनः दिनाँक 13.02.2024 को आवेदक द्वारा पूर्व उल्लेखित समस्या को उठाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष पत्र निवेदित किया गया था तथा समुचित कार्यवाही करने का अनुरोध किया गया था, जिससे अनावेदक द्वारा आवेदक को विद्युत की मूलभूत सुविधाा दी जा सके, परन्तु कोई अर्थ नहीं निकला। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदिका को फ्लैट नं.–501 ब्लॉक–बी में विद्युत संयोजन प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 बाबत् 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये परिवाद के सभी अभिकथनों को असारभूत, काल्पनिक एवं तथ्यों के विरूद्ध होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वरा आवेदन की कंडिका–4.2 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथा प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को सुविधायें देने का वचन नहीं दिया गया है। क्योंकि संबद्ध फ्लैट आवेदक द्वारा अपने पूर्ववर्ती मालिक श्री यथार्थ अग्रवाल से क्रय किया गया है और यह तथ्य आवेदिका द्वारा अभिवचन के परवर्ती पैरा में स्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वरा आवेदन की कंडिका–4.5 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथा प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण तथ्य यह है कि अनावेदक को इस तथ्य की संसूचना नहीं दी गई कि संबद्ध इकाईयों को आवेदिका द्वारा पूर्व मालिक

श्री यथार्थ अग्रवाल से क्रय किया गया है। अनावेदक द्वरा आवेदन की कंडिका–4.6 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथा प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक का संबंधित फ्लैट के पूर्ववर्ती मालिक अर्थात् श्री यथार्थ अग्रवाल के साथ कुछ बकाया का हिसाब करने से संबंधित कुछ विवाद था। जब अनावेदक को संबद्ध फ्लैट को आवेदिका विक्रय करने के बारे में जानकारी प्राप्त हुई, तो अनावेदक तत्काल एवं एन.ओ.सी. आवेदक को प्रदान कर दिया गया। क्योंकि अनावेदक का आवेदिका के साथ बकाया हिसाब से संबंधित कोई विवाद नहीं है। अनावेदक द्वरा आवेदन की कंडिका–4.7 एवं कंडिका–4.8 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथ स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक को श्री यथार्थ अग्रवाल द्वारा संबद्ध फ्लैट के पुर्नविक्रय के बारे में सूचित नहीं किया गया था। चूँकि अनावेदक, आवेदिका के नया मालिक होने के कारण अनभिज्ञ था, इसलिये अनावेदक आवेदिका की समस्याओं को हल नहीं कर सका। क्योंकि श्री यथार्थ अग्रवाल के साथ कुछ बकाया हिसाब का विवाद था और अनावेदक को प्रस्तुत परिवाद प्रस्तुत करने के बारे में जानकारी प्राप्त हुई, तो अनावेदक द्वारा उस विषय में शीघ्र कार्यवाही किया गया तथा स्थायी विद्युत संयोजन मीटर के संस्थापन के लिये एन.ओ.सी. प्रदान कर दिया गया कि आवेदिका ने उसके लिये आवेदन करने हेतु आवश्यक डिमांड ड्राफ्ट भी प्रदान किया गया था। अनावेदक द्वरा आवेदन की कंडिका–4.9 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथ प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक वर्तमान प्रोजेक्ट के रहवासियों के अधिकारों एवं हितों की सुरक्षा के लिये प्रतिबद्ध है और एतद् द्वारा शीघ्रता एवं तत्परता से स्थायी विद्युत संयोजन के संस्थापन हेतु सी.एस.पी.डी.सी.एल, रायपुर के साथ लगातार संपर्क में है। अनावेदक द्वारा स्थायी विद्युत संयोजन से संबंधित सभी दायित्वों का पूर्ण कर लिया गया है और सी.एस. पी.डी.सी.एल, रायपुर द्वारा पूर्ण किया जाना शेष है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

दिनाँक 16.10.2024 को प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया एवं प्रकरण आदेशार्थ नियत किया गया।

दिनाँक 28.10.2024 को उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक आवेदक के अभिभाषक से श्री सर्वेश खटनानी एवं अनावेदक के अभिभाषक श्री सम्यक जैन द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सिविल प्रकिया संहिता–1908, आदेश–23 नियम–03 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया एवं उभय पक्ष के मध्य सौहार्द जनक समझौते के कारण प्रकरण निराकृत करने का अनुरोध किया गया। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा हस्ताक्षरित आवेदन निम्नानुसार हैः–

1. That, a complaint as per the cause title was filed by the complainant seeking the installation of a permanent electricity connection for its concerned unit in the project of the Respondent.
2. That, the Respondent had duly provided the NOC to the complainant and after a series of efforts for reconciliation by both the parties, there now remains no relief(s) pendign against the respondent as the complainant has got the permanent electricity connection installed for its concerned unit.
3. That, as no difference of disputes now remains between both the parties, i.e. the complainant and the respondent, the present application is being filed by both the parties out of their free will and express consent without any further recourse to litigation process.

उपर्युक्त आवेदन के प्रकाश में प्रकरण उभय पक्ष के मध्य सौहार्दपूर्ण समझौता के पहुॅचने के कारण व विवाद का कोई आवेदन अधीन मुद्दा शेष नहीं होने के कारण प्रकरण समाप्त किया जाता है।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष