



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—EXE-M-PRO-2019-00251

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री मनोज कुमार परमार, पिता—श्री प्रभुलाल परमार,
निवासी-1/आई, एयरपोर्ट आवासीय कॉलोनी,
माना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
निवासी-शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रोजवुड-II”, बोरियाकला, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—02/02/2021)

आवेदक श्री मनोज कुमार परमार, पिता—श्री प्रभुलाल परमार, निवासी-1/आई, एयरपोर्ट आवासीय कॉलोनी, माना, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “रोजवुड-II” ग्राम-बोरियाकला, रायपुर में प्लॉट नंबर-73 सह-मकान का नियमानुसार क्रय किया है तथा उसका आधिपत्य प्रदान करने हेतु दिनांक 29.03.2017 को अनावेदक को आवेदन किया था। आवेदक ने अनावेदक द्वारा निर्मित विवादित मकान के निर्माण कार्य संबंधी समस्याओं के निराकरण हेतु उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00251 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.01.2020 को अनावेदक के विरुद्ध आदेश पारित किया गया है कि :-

- अनावेदक, प्रश्नाधीन मकान में निर्माण संबंधी उल्लेखित त्रुटियों को निराकरण दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक ने निम्नलिखित त्रुटियों का निराकरण आज दिनांक तक नहीं किया है –

1. हॉल एवं बरामदे की टाईल्स एवं मार्बल में कई जगहों पर क्रेक एवं सीढ़ियों पर क्रेक मार्बल लगाये गये हैं, हॉल की अधिकतर टाईल्स क्रेक हैं। फिनिश तक नहीं किया गया है।
2. सम्पूर्ण मकान (बाथरूम, सीढ़ी एवं बाहरी दीवारों का अंदरूनी हिस्सा, छत, बालकनी एवं ऑगन) में सीपेज की समस्या है, बारिश के दौरान छत से पानी टपक रहा है।
3. मोटिस्लेट लॉक नहीं लगाया गया है।
4. सामने की नालियां अपर्याप्त ढलान के कारण पूरी तरह जाम हैं।
5. किचन का ड्रेन चेम्बर का ढक्कन टूटा हुआ है, मच्छर का पल्ला छोटा एवं टेड़ा लगाया गया है।
6. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के मापदण्डों (ब्रोशर में उल्लेखित) के अनुसार बाहर की दीवारों पर अपेक्स/वेदरकोट पेंट लगाया जाना चाहिये था एवं अंदर की दीवारों पर सीमेंट पुट्टी के ऊपर प्लास्टिक इमलसन पेंट लगाया जाना था, जो नहीं लगाया गया है, इसकी जगह सामान्य डिस्टेम्पर एवं पुट्टी का इस्तेमाल किया गया है।
7. रेलिंग के पास बड़ी दरारों को भी सामान्य पुट्टी से ढक कर लीपा पोती कर दी गई है, मापदण्डों के अनुसार क्रेकसील का इस्तेमाल नहीं किया गया है।

आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 31.03.2020 व्यतीत हो जाने उपरांत भी विवादित मकान में निर्माण संबंधी उपरोक्त उल्लेखित त्रुटियों का निराकरण आज दिनांक तक नहीं किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार आदेश के क्रियान्वयन 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 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.01.2020 के माध्यम से अनावेदक

को विवादित मकान में त्रुटियों का निराकरण दो माह के भीतर करने हेतु निर्देशित किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदक के बताये अनुसार सुधार कार्य प्रारंभ किया गया। परन्तु आवेदक अपनी इच्छानुसार कार्य कराना चाहता है तथा किरायेदारों द्वारा टूट-फूट की भरपाई भी अनावेदक से कराना चाहता है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने मकान के सुधार हेतु राशि रूपये 1,60,000/- उसे प्रदान किये जाने का प्रस्ताव दिया है, जबकि अनावेदक के विशेषज्ञ/इंजीनियर द्वारा सुधार की लागत मूल्य का आकलन रूपये 40,000/- तक किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

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 करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00251 में सुनवाई पश्चात् दिनांक 31.01.2020 को पारित विधिसम्मत आदेश का अनावेदक द्वारा पूर्ण रूप से अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :-
 - अनावेदक, प्रश्नाधीन मकान में निर्माण संबंधी उल्लेखित त्रुटियों को निराकरण दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकान में कुछ अतिरिक्त समस्याओं का उल्लेख किया गया है, जो कि आवेदक द्वारा मूल प्रकरण की सुनवाई के दौरान उल्लेखित नहीं की गई थी। अतः क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान आवेदन में उक्त समस्याओं का निराकरण किया जाना विधिसम्मत नहीं है। इस प्रकार आवेदक के अनुसार विवादित मकान में निम्नलिखित समस्याओं का आज दिनांक तक निराकरण नहीं हुआ है -

1. हॉल एवं बरामदे की टाइल्स एवं मार्बल में कई जगहों पर क्रेक एवं सीढ़ियों पर क्रेक मार्बल लगाये गये हैं, हॉल की अधिकतर टाइल्स क्रेक हैं। फिनिश तक नहीं किया गया है।
2. सम्पूर्ण मकान (बाथरूम, सीढ़ी एवं बाहरी दीवारों का अंदरूनी हिस्सा, छत, बालकनी एवं ऑगन) में सीपेज की समस्या है, बारिश के दौरान छत से पानी टपक रहा है।
3. सामने की नालियां अपर्याप्त ढलान के कारण पूरी तरह जाम हैं।
4. किचन का ड्रेन चेम्बर का ढक्कन टूटा हुआ है, मच्छर का पल्ला छोटा एवं टेड़ा लगाया गया है।

5. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के मापदण्डों (ब्रोशर में उल्लेखित) के अनुसार बाहर की दीवारों पर अपेक्स/वेदरकोट पेंट लगाया जाना चाहिये था एवं अंदर की दीवारों पर सीमेंट पुट्टी के ऊपर प्लास्टिक इमलसन पेंट लगाया जाना था, जो नहीं लगाया गया है, इसकी जगह सामान्य डिस्टेम्पर एवं पुट्टी का इस्तेमाल किया गया है।

चूँकि आदेश के अनुपालन हेतु निर्धारित समयावधि में कोविड-19 वैश्विक महामारी के संक्रमण के रोकथाम हेतु लॉकडाउन होने के कारण सभी रियल एस्टेट संबंधी विकास कार्य बाधित रहे हैं। इसलिये अनावेदक को उक्त समस्याओं के निराकरण हेतु एक माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, एक माह के भीतर आदेश की कंडिका क्रमांक-4 में उल्लेखित कमियों का निराकरण कर पालन प्रतिवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष