



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00905

— समक्ष —

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

श्री दिनेश चन्द्र तिवारी, पिता—श्री शिवगोविन्द तिवारी,  
निवासी—मकान नं.—15, सूखा झाड़ रोड,  
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

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

(2) संपदा अधिकारी,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
संपदा प्रक्षेत्र—3, व्यवसायिक परिसर,  
मौलश्री विहार, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(सेक्टर—27, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 27 / 12 / 2019)

आवेदक श्री दिनेश चन्द्र तिवारी, पिता—श्री शिवगोविन्द तिवारी, निवासी—मकान नं.—15, सूखा झाड़ रोड, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने सेक्टर—27 अटल नगर, नवा रायपुर स्थित प्रकोष्ठ भवन में फ्लैट क्रय किया था। परन्तु फ्लैट के आधिपत्य प्राप्ति हेतु निरीक्षण करने पर पाई गई निर्माण संबंधी त्रुटियों का निराकरण, अनावेदकगण द्वारा नहीं किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2019-00757 के माध्यम से आवेदन प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.09.2019 को पारित आदेश निम्नानुसार है :-

- अनावेदकगण, आवेदक द्वारा उल्लेखित समस्याओं का निराकरण एक माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। आवेदक भी एक माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करे।

आवेदक द्वारा आदेश के लगभग एक माह पश्चात् दिनांक 16.10.2019 को दो अन्य व्यक्तियों के साथ प्रश्नाधीन भवन का निरीक्षण करने पर खिड़कियों के पैनल की फिटिंग तथा भवन की बाहरी दीवारों की पुताई सही नहीं पाई गई। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा भवन आधिपत्य प्राप्ति के पूर्व कटौती किया गया कॉमन सर्विस चार्ज रूपये 13,419/- समायोजित करने या वापस दिलाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण के द्वारा आदेश का क्रियान्वयन नहीं किये जाने के कारण क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा दिनांक 07.12.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि उसने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00757 में दिनांक 18.09.2019 को पारित आदेश का अनुपालन समयसीमा के भीतर कर लिया है। अनावेदकगण के अनुसार वर्ष 2014 में आवेदक द्वारा बताई गई कमियों का निराकरण कर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आदेश दिनांक 03.03.2015 को जारी किया गया था। परन्तु आवेदक द्वारा मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया है। वर्तमान आवेदन में आवेदक ने आबंटित भवन की बाहरी दीवार की पुताई ठीक नहीं होने का लेख किया है, जबकि प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ भवन को पूर्ण किये हुये लगभग 5 वर्ष हो चुके हैं। अतः अनावेदकगण ने कॉम्प्लेक्स भवन के बाहरी दीवारों की पुनः रंगाई, पुताई कराने में असमर्थता व्यक्त की है। आवेदक के द्वारा खिड़कियों के स्लाईडर के ठीक नहीं होने का भी लेख किया गया है। परन्तु प्रश्नाधीन फ्लैट की खिड़कियाँ बड़ी आसानी से खुल-बंद हो रही हैं। अनावेदकगण के अनुसार अधिकांश आबंटितियों ने आबंटित भवनों का कब्जा ले लिया है और प्रश्नाधीन मकान भी माननीय प्राधिकरण के आदेशानुसार आधिपत्य प्रदान करने हेतु तैयार है। आवेदक द्वारा बिना किसी तथ्यात्मक प्रमाण के अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से बार-बार आवेदन किया जा रहा है। अनावेदकगण ने यह भी कथन किया है कि यदि आवेदक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य नहीं लेना चाहता है, तो मण्डल नियमानुसार जमा पंजीयन राशि के 10 प्रतिशत की कटौती कर, बिना ब्याज

के आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने को तैयार है। अतः अनावेदकगण 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा वर्तमान आवेदन प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00757 में दिनांक 18.09.2019 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया गया था :—

— अनावेदकगण, आवेदक द्वारा उल्लेखित समस्याओं का निराकरण एक माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। आवेदक भी एक माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करे।

वर्तमान आवेदन में आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का दिनांक 16.10.2019 को निरीक्षण कर निम्नानुसार कमियों का लेख किया गया है :—

1. भवन की समस्त खिड़कियों के पैनलों को ठीक से फिट नहीं किया गया है।
2. भवन की बाहरी दीवारों की पुताई ठीक से नहीं किये जाने के कारण कुछ स्थानों पर उखड़ गई है।

आवेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00757 में प्रस्तुत आवेदन में कहीं भी प्रकोष्ठ भवन/बिल्डिंग की बाहरी दीवारों पर की पुताई के संबंध में कोई समस्या नहीं बताई गई थी। पूर्व प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा बताई गई समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदकगण को आदेशित किया था, परन्तु आवेदक द्वारा पुनः नई समस्या का उल्लेख आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में किया गया है। जबकि उक्त समस्या मूल वाद का भाग नहीं थी। अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण बताया गया है और साक्ष्य स्वरूप प्रश्नाधीन फ्लैट की फोटोग्राफ्स भी संलग्न की गई है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट की बाहरी दीवारों अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ भवन की बाहरी दीवारों की वर्तमान में पुनः पुताई करना संभव नहीं है, क्योंकि प्रश्नाधीन कॉम्प्लेक्स वर्ष 2014 में ही पूर्ण हो चुका है तथा अधिकांश आबंटितियों द्वारा प्रकोष्ठ में स्थित फ्लैट्स का कब्जा भी प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान की खिड़कियों के स्लाईडर की भी फिटिंग सही होने का कथन किया गया है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि अनावेदकगण ने प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन

मकान के आधिपत्य प्राप्ति को विलंबित करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में आवेदक को भी प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया गया है। इसलिए आवेदक द्वारा संपूर्ण कॉम्प्लेक्स की बाहरी दीवारों की पुताई, खिड़कियों के स्लाईडर की समस्या एवं कॉमन सर्विस चार्ज आदि का उल्लेख कर आधिपत्य प्राप्ति की प्रक्रिया को विलंबित करने का प्रयास किया जा रहा है। अतः आवेदक द्वारा स्वयं ही प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया गया है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुए आवेदक पर रुपये 5000/- का परिव्यय अधिरोपित किया जाता है।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष