



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00234

— समक्ष —

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

श्री अमरेन्द्र डे, पिता—श्री दालिम कुमार डे,
पता—एम.आई.जी., फ्लैट नं.—107,
ब्लॉक नं.—05, हिमालयन हाईट्स,
डुमरतराई, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
पता—पर्यावास भवन, सेक्टर—19,
नार्थ ब्लॉक, अटल नगर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक— 21/02/2019)

आवेदक श्री अमरेन्द्र डे, पिता—श्री दालिम कुमार डे, पता—एम.आई.जी., फ्लैट नं.—107, ब्लॉक नं.—05, हिमालयन हाईट्स, डुमरतराई, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा श्री दुलालचंद देवनाथ से छ.ग. हाउसिंग बोर्ड का प्रश्नाधीन मकान दिनांक 24.07.2015 को क्रय किया गया था। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् प्रश्नाधीन मकान की कमियों के संबंध में अनावेदक को पत्राचार के माध्यम से कई बार सूचित किया गया, किन्तु अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान के किचन में सिंक विपरीत दिशा में लगाया गया है, फ्लोर पर टाइल्स भी समुचित रूप से नहीं लगाई गई है। इसी प्रकार दोनों बाथरूम एवं लिविंग रूम की दीवारों पर सीपेज की समस्या विद्यमान है। आवेदक ने उपरोक्त कमियों को दूर करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा उसे हुई असुविधाओं की क्षतिपूर्ति के रूप में रुपये 16,75,819/- का शुगतान दिलाने की प्रार्थना प्राधिकरण से की है।

Guan



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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान श्री सत्यप्रकाश सिंह, पिता-स्व. श्री बाकेलाल सिंह को स्ववित्तीय योजना के तहत दिनांक 19.01.2012 को आबंटित किया गया था और फिर उक्त आबंटिती की सहमति के आधार पर प्रश्नाधीन मकान को श्री दुलालचंद देवनाथ एवं श्री सत्यप्रकाश सिंह के संयुक्त नाम पर दर्ज किया गया। तत्पश्चात् दिनांक 30.10.2013 को श्री सत्यप्रकाश सिंह द्वारा अपना नाम विलोपित करने हेतु प्रस्तुत आवेदन के आधार पर प्रश्नाधीन मकान को एकमात्र श्री दुलालचंद देवनाथ के नाम पर दर्ज करते हुए इसके लीज डीड का पंजीयन दिनांक 19.12.2013 को निष्पादित किया गया। प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ द्वारा पूर्ण संतुष्टि उपरांत उक्त मकान का आधिपत्य दिनांक 07.04.2015 को अनावेदक से प्राप्त किया गया। इसके पश्चात् प्रश्नाधीन मकान को फ्री होल्ड करते हुए इसका पंजीकृत हस्तांतरण विलेख दिनांक 25.06.2015 को निष्पादित करते हुए श्री दुलालचंद देवनाथ को इसका पूर्ण स्वामी बना दिया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ द्वारा पूर्ण संतुष्टि उपरांत ही इसका आधिपत्य प्राप्त किया गया था और इसका उपयोग करते हुए इसे फ्री होल्ड कराकर इसका पूर्ण स्वामित्व प्राप्त किया गया था। प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् किसी भी संबंध में कोई भी शिकायत अनावेदक को नहीं की गई थी। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को देखकर संतुष्ट होने पर ही इसके मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ से क्रय किया गया है। अतः प्रश्नाधीन मकान के संबंध में अनावेदक उत्तरदायी नहीं 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 तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं-


1. क्या प्रश्नाधीन मकान में आवेदक द्वारा वर्णित कमियों के संबंध में अनावेदक उत्तरदायी है ?

5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान अनावेदक से न क्रय कर मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ से क्रय किया गया था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों तथा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान श्री सत्यप्रकाश सिंह, पिता-स्व. श्री बाकेलाल सिंह को स्ववित्तीय योजना के तहत दिनांक 19.01.2012 को आबंटित किया गया था और


फिर उक्त आबंटिती की सहमति के आधार पर उक्त मकान को श्री दुलालचंद देवनाथ एवं श्री सत्यप्रकाश सिंह के संयुक्त नाम पर दर्ज किया गया। तत्पश्चात् दिनांक 30.10.2013 को श्री सत्यप्रकाश सिंह द्वारा अपना नाम विलोपित करने हेतु प्रस्तुत आवेदन के आधार पर प्रश्नाधीन मकान को एकमात्र श्री दुलालचंद देवनाथ के नाम पर दर्ज करते हुए इसके लीज डीड का पंजीयन दिनांक 19.12.2013 को निष्पादित किया गया। प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ द्वारा पूर्ण संतुष्टि उपरांत उक्त मकान का आधिपत्य दिनांक 07.04.2015 को अनावेदक से प्राप्त किया गया। इसके पश्चात् प्रश्नाधीन मकान को फ्री होल्ड करते हुए इसका पंजीकृत हस्तांतरण विलेख दिनांक 25.06.2015 को निष्पादित करते हुए अनावेदक द्वारा श्री दुलालचंद देवनाथ को इसका पूर्ण स्वामी बना दिया गया। प्रकरण में अनावेदक का यह तर्क समाधानकारक है कि प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ द्वारा पूर्ण संतुष्टि उपरांत ही उनसे इसका आधिपत्य प्राप्त किया गया था। प्रश्नाधीन मकान के मूल क्रेता द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् किसी भी संबंध में कोई भी शिकायत अनावेदक को नहीं की गई थी। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को देखकर संतुष्ट होने पर ही इसके मूल क्रेता श्री दुलालचंद देवनाथ से क्रय किया गया है। चूंकि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान अनावेदक से न क्रय करते हुए श्री दुलालचंद देवनाथ से क्रय किया गया था। अतः यदि प्रश्नाधीन मकान में आवेदक द्वारा वर्णित कमियाँ इसे क्रय करते समय विद्यमान थी, तो इन कमियों को दूर करने के लिए आवेदक को मूल क्रेता से अनुरोध करना था। निश्चित तौर पर आवेदक द्वारा स्वयं संतुष्ट होने के उपरांत ही प्रश्नाधीन मकान इसके मूल क्रेता से क्रय किया गया था, अतः अब इसकी कमियों को लेकर अनावेदक को इसके लिए उत्तरदायी ठहराना उचित नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सारहीन होने के कारण रवीकार योग्य नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

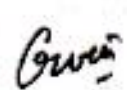
1. प्रश्नाधीन मकान में आवेदक द्वारा वर्णित कमियों को दूर करने के लिए अनावेदक उत्तरदायी नहीं है।


(निरेंद्र कुमार असवाल)
सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टट्टा)
सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक टाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

