



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—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—क्वाटर न. 1/आई,
एयरपोर्ट आवासीय कॉलोनी,
माना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा— संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—4
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रोजवुड—II”, ग्राम—बोरियाकला, तह. व जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31/01/2020)

आवेदक श्री मनोज कुमार परमार, पिता—श्री प्रभुलाल परमार, निवासी—क्वाटर न. 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 ने उल्लेख किया है कि उसने प्रोजेक्ट “रोजवुड—II”, ग्राम—बोरियाकला, तह. व जिला—रायपुर में प्लॉट नम्बर—73 सह मकान का नियमानुसार क्रय किया है तथा उसका आधिपत्य प्रदाय करने हेतु दिनांक 29.03.2017 को अनावेदक को आवेदन किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य मनमाने ढंग से करते हुए निम्न स्तर का कार्य किया गया है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक को समय—समय पर मौखिक व लिखित शिकायत भी की है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में निर्माण संबंधी निम्नलिखित समस्याओं का निराकरण नहीं किया गया है :—

1. मकान में लगे टाईल्स एवं मारबल में कई स्थानों पर क्रैक है। हॉल में अलग-अलग प्रकार की टाईल्स लगाई गई हैं।
2. सभी बॉथरूम, बाल्कनी एवं आँगन में लगी टाईल्स का ढलान विपरीत दिशा में है।
3. सेप्टिक टैंक में फ्लोरिंग नहीं किये जाने के कारण लीकेज की समस्या है।
4. मकान में सीपेज की समस्या है एवं सोलर वॉटर सिस्टम खराब है।
5. मकान के सामने की नालियाँ अपर्याप्त ढलान के कारण जाम हैं।
6. किचन के ड्रेन चेम्बर का ढक्कन टूटा हुआ है।
7. दरवाजे की पॉलिश सही नहीं हुई है एवं मच्छर जाली वाला दरवाजा छोटा व टेढ़ा है।
8. बाहरी तथा भीतरी दीवारों में मापदंडों के अनुसार पेन्ट का प्रयोग नहीं किया गया है। फिनिशिंग ठीक से नहीं हुई है।

अनावेदक द्वारा उक्त शिकायतों के निराकरण हेतु विगत 07 वर्षों से केवल आश्वासन दिया जा रहा है। मण्डल ने आवेदक से ब्याज के रूप में रूपये 43,678/- वसूल किये हैं तथा बेहतर लोकेशन व कॉर्नर प्लॉट होने के कारण अतिरिक्त राशि रूपये 63,600/- भी ली गई है। परन्तु अनावेदक ने प्लॉट के सामने की खाली जगह पर सेडार हाऊस का निर्माण कर दिया है। अतः आवेदक ने निर्माणकर्ता ठेकेदार को काली सूची में डालने का अनुरोध करते हुए, उपरोक्त उल्लेखित समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने ब्याज राशि एवं बेटर लोकेशन चार्ज वापस दिलाने का भी 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि आवेदक को आबंटित भवन रोजवुड-II, प्लॉट क्रमांक-73 का निर्माण समुचित ढंग से अनुमोदित नक्शे के तहत कुशल इंजीनियरर्स की देख-रेख में किया गया है। प्रश्नाधीन मकान निर्माण में किसी प्रकार का दोष नहीं है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण से संतुष्ट होकर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिनांक 01.12.2017 को प्राप्त किया गया है। प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य मार्च 2014 में पूर्ण होने उपरांत आवेदक को बकाया राशि रूपये 7,74,582/- का मांग पत्र प्रेषित किया गया था। परन्तु आवेदक द्वारा बकाया राशि के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण लीज डीड

का पंजीयन दिनांक 22.12.2016 को निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 05.10.2017 को प्रस्तुत शिकायत पर कार्यवाही करते हुए, उन्हें पत्र दिनांक 07.12.2017 के माध्यम से सूचित भी किया गया। आवेदक द्वारा बकाया राशि के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण नियमानुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज लिया गया है, जिसे वापस नहीं किया जा सकता। इसी प्रकार आवेदक अन्य कोई राशि वापस प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के निर्देशानुसार आवेदक के बताये अनुसार प्रश्नाधीन मकान में सुधार कार्य किया है। परन्तु आवेदक उक्त कार्य से संतुष्ट नहीं है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान में कोई त्रुटि नहीं है एवं आवेदक प्रश्नाधीन मकान में निवासरत् है। प्रश्नाधीन मकान के रखरखाव का दायित्व आवेदक का है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन सव्यय अस्वीकार करने को अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान के संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक रोजवुड-II/73 क्रय किया है, जिसका आधिपत्य उसे दिनांक 29.03.2017 को प्राप्त हुआ है। आवेदक आधिपत्य प्राप्ति दिनांक से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत् है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य मनमाने ढंग से करते हुए निम्न स्तर का कार्य किया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में निम्नलिखित निर्माण संबंधी समस्या का निराकरण नहीं किया गया है :-

1. मकान में लगे टाईल्स एवं मारबल में कई स्थानों पर क्रेक है। हॉल में अलग-अलग प्रकार की टाईल्स लगाई गई है।
2. सभी बॉथरूम, बाल्कनी एवं आँगन में लगी टाईल्स का ढलान विपरीत दिशा में है।
3. सेप्टिक टैंक में फ्लोरिंग नहीं किये जाने के कारण लीकेज की समस्या है।
4. मकान में सीपेज की समस्या है एवं सोलर वॉटर सिस्टम खराब है।
5. मकान के सामने की नालियाँ अपर्याप्त ढलान के कारण जाम है।
6. किचन के ड्रेन चेम्बर का ढक्कन टूटा हुआ है।

7. दरवाजे की पॉलिश सही नहीं हुई है एवं मच्छर जाली वाला दरवाजा छोटा व टेढ़ा है।
8. बाहरी तथा भीतरी दीवारों में मापदंडों के अनुसार पेन्ट का प्रयोग नहीं किया गया है। फिनिशिंग ठीक से नहीं हुई है।

आवेदक का कथन है कि उक्त समस्याओं के निराकरण हेतु आवेदक ने अनेकों बार अनुरोध किया है, परन्तु अनावेदक द्वारा समुचित कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण समुचित ढंग से अनुमोदित नक्शे के तहत कुशल इंजीनियरर्स की देख-रेख में किया गया है तथा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में किसी प्रकार का दोष नहीं है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण से संतुष्ट होकर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिनांक 01.12.2017 को प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक की समस्याओं के निराकरण का प्रयास किया गया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि आवेदक विगत 02 वर्ष 10 माह से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत् है। इसलिए प्रश्नाधीन मकान का रखरखाव भी आवेदक का दायित्व है। किंतु प्रश्नाधीन मकान निर्माण में हुई त्रुटियों – अलग-अलग प्रकार की टाईल्स का लगाया जाना, सीपेज की समस्या व सभी बॉथरूम, बाल्कनी एवं आँगन में लगी टाईल्स का ढलान विपरीत दिशा में होना, मकान के सामने की नालियाँ अपर्याप्त ढलान के कारण जाम होना आदि कार्यों के सुधार का दायित्व अनावेदक का है। आवेदक को प्रश्नाधीन मकान में निवास करते हुए लगभग 3 वर्ष ही हुए हैं। उक्त उल्लेखित कार्य – अलग-अलग प्रकार की टाईल्स का लगाया जाना, सीपेज की समस्या व सभी बॉथरूम, बाल्कनी एवं आँगन में लगी टाईल्स का ढलान विपरीत दिशा में होना, मकान के सामने की नालियाँ अपर्याप्त ढलान के कारण जाम होना; रखरखाव संबंधी समस्या नहीं है। अपितु अनावेदक द्वारा मकान निर्माण के समय की गई त्रुटियाँ हैं। अतः उक्त त्रुटियों के सुधार हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा ही बकाया रकम का भुगतान करने में विलंब किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा नियमानुसार विलंबित भुगतान अवधि हेतु ब्याज राशि अधिरोपित की गई है, जो उचित है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा बेटर लोकेशन एवं कॉर्नर प्लॉट हेतु लिया गया अतिरिक्त चार्ज भी उचित है। अतः उपरोक्तानुसार भुगतान की गई राशि वापसी योग्य नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन मकान में निर्माण संबंधी उल्लेखित त्रुटियों का निराकरण दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करें।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष