



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00437

— समक्ष —

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

(1) श्रीमती मंजु सिंह, पति—श्री चंद्रजीत सिंह,  
(2) श्री चंद्रजीत सिंह, पिता—श्री देवराज सिंह,  
निवासी—23, नेचर सिटी कॉलोनी,  
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स सीताराम अग्रवाल एण्ड संस,  
पार्टनर—श्री योगेश अग्रवाल पिता—श्री सीताराम अग्रवाल,  
निवासी—70, जल विहार कॉलोनी,  
रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—नेचर सिटी, अमलीडीह, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—27 / 09 / 2019)

आवेदकगण श्रीमती मंजु सिंह एवं श्री चंद्रजीत सिंह, निवासी—23, नेचर सिटी कॉलोनी, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "नेचर सिटी" अमलीडीह, रायपुर में प्लॉट नं.—23, कुल क्षेत्रफल 931 वर्गफीट, सह-मकान क्रय करने उपरांत रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 21.01.2014 को निष्पादित किया गया। परन्तु, अनावेदक द्वारा आवेदन दिनांक तक रजिस्ट्री के समय किए गए वायदे अनुसार प्रश्नाधीन मकान में सुधार कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा कीचन की टाईल्स, बाथरूम की टाईल्स सुधारी नहीं गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान में छत से पानी गिरने का पाईप नहीं लगाया है और दीवारों में भी दरारें हैं एवं आधिपत्य प्राप्ति के 5 वर्ष के भीतर ही मकान जर्जर हो गया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान में समस्त सुधार कार्य करने निर्देशित किये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान 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 बाबत 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 दिनांक 17.08.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन का खंडन करते हुए उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 21.01.2014 को निष्पादित किया जा चुका है तथा रजिस्ट्री दिनांक से आवेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्राप्त है। अनावेदक का कथन है कि रजिस्ट्री के समय आवेदकगण द्वारा मकान को अच्छी तरह देखकर, संतुष्टि कर मकान का कब्जा प्राप्त किया गया था तथा प्रश्नाधीन मकान में कुछ वर्ष निवास करने के उपरांत वे वर्तमान में विदेश में निवासरत है। आवेदकगण द्वारा मकान को किराए पर दिया गया था तथा रख-रखाव के अभाव के कारण मकान में सुधार कार्य की आवश्यकता है। अनावेदक का कथन है कि कब्जा प्राप्ति उपरांत आवेदकगण द्वारा कभी भी उसे प्रश्नाधीन मकान में किसी खराबी की सूचना नहीं दी गई है। उनके द्वारा प्रश्नाधीन मकान के कब्जा प्राप्त करने के 5 वर्ष उपरांत मकान के रख-रखाव में होने वाले व्यय से बचने के लिए यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण 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। आवेदकगण 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 होता है :-
  - क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति के हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रस्तुत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान दिनांक 21.01.2014 को क्रय किया गया था तथा रजिस्ट्री दिनांक 21.01.2014 से ही उन्हें प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्राप्त है। आवेदकगण द्वारा यह शिकायत की गई है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान में निर्माण कार्य सही तरीके से पूर्ण नहीं किया है तथा 5 वर्ष में मकान जर्जर हो गया है। अनावेदक ने इसे अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि रख-रखाव के अभाव के कारण मकान में सुधार कार्य की आवश्यकता है तथा कब्जा प्राप्त होने के 5 वर्ष उपरांत यह जिम्मेदारी आवेदकगण की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण ने यह स्वीकार किया है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन मकान को किराए पर दिया गया था।

आवेदकगण यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि उनके द्वारा मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत अनावेदक से मकान में सुधार कार्य करने का अनुरोध किया गया था। यह प्रतीत होता है कि मकान की वर्तमान स्थिति रख-रखाव की कमी के कारण है। आवेदकगण यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में कोई संरचनात्मक त्रुटि है। अतः आधिपत्य प्राप्ति के 5 वर्ष उपरांत मकान के रख-रखाव एवं सुधार का दायित्व आवेदकगण का है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष