



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00757

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

.....

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक— 18 / 09 / 2019)

आवेदक श्री दिनेश चन्द्र तिवारी, पिता—श्री शिवगोविन्द तिवारी, निवासी—मकान नं.—15, सूखा झाड़ रोड, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—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 अपने पुत्र श्री मयंक तिवारी के नाम से राशि रुपये 3,20,000/— का भुगतान कर दिनांक 06.01.2012 को फ्लैट बुक किया था। आबंटन आदेश दिनांक 12.01.2012 द्वारा उसे फ्लैट क्रमांक—एफ—3, बी—39 / 304 आबंटित किया गया। आवेदक का कथन है कि भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 16,96,000/— का भुगतान दिनांक 15.03.2012 को किये जाने उपरांत, उसे अंतिम आबंटन आदेश दिनांक 13.01.2014 को प्रदाय किया गया। इस आबंटन आदेश की कंडिका —5 (आबंटन की मुख्य शर्त) में यह उल्लेखित है कि —

“आधिपत्य के पूर्व कृपया उक्त भवन का स्वयं, निरीक्षण करे एवं भवन की डिजाइन, ले-आऊट, स्पेसिफिकेशन, विद्युत तथा सेनेटरी उपकरणों, निर्माण सामग्री की उत्कृष्टता एवं कार्य कुशलता आदि के संबंध में स्वयं को पूर्ण संतुष्ट कर ले। आधिपत्य के उपरांत मण्डल द्वारा कोई भी शिकायत स्वीकार नहीं होगी। आधिपत्य पूर्व निर्माण संबंधी शिकायत के लिए कृपया संबंधित कार्यपालन अभियंता/सहायक अभियंता/उप-अभियंता से संपर्क स्थापित करें।” उक्त आदेश अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 01.04.2014 को प्रश्नाधीन प्लैट का निरीक्षण कर निम्नलिखित कमियों पाई गई :-

1. लिफ्ट नहीं लगी है।
2. समस्त दीवारों, दरवाजों, खिड़कियों की ग्रिल एवं बॉलकनी के रेलिंग में पेन्ट ठीक नहीं है।
3. खिड़कियों के स्लाईडिंग पैनल की फिटिंग ठीक नहीं है।
4. फ्लोर/टाईल्स पर लगा हुआ डिस्टेम्पर ठीक से साफ नहीं किया गया है।

इन कमियों के निराकरण हेतु आवेदक ने अनावेदकगण को पत्र के माध्यम से अवगत कराया। परन्तु आवेदक के अनेकों बार निवेदन उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा कोई सुधार कार्य नहीं किया गया। अतः आवेदक ने निर्माण संबंधी कमियों को पूर्ण कर आधिपत्य दिलाये जाने एवं उसके द्वारा कॉमन सर्विस चार्ज हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 13,419 /- वापस दिलाये जाने हेतु 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 बाबत 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 27.07.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक की शिकायत को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया गया कि भवन आधिपत्य हेतु तैयार है एवं सभी प्रकार की जन सुविधाएँ सुचारू रूप से संचालित हो रही है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक के द्वारा प्रश्नाधीन भवन का कब्जा लेने में रुचि नहीं होने के कारण आधिपत्य सौंपना लंबित है। अतः आवेदक के आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में सुधार कार्य पूर्ण कर, आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
2. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रस्तुत प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् अनावेदकगण ने दिनांक 13.01.2014 में अंतिम आधिपत्य आदेश जारी किया है। इसके उपरांत आवेदक ने आधिपत्य लेने हेतु भवन का निरीक्षण कर, कमियों के निराकरण हेतु अनावेदकगण को अवगत कराया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदन दिनांक तक कमियों का निराकरण नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदकगण ने इससे इन्कार करते हुए बताया है कि भवन में लिफ्ट लगी हुई है तथा प्रश्नाधीन फ्लैट आधिपत्य हेतु तैयार है। अनावेदकगण द्वारा साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत प्रश्नाधीन फ्लैट के फोटोग्राफ्स के अवलोकन से स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि आवेदक द्वारा बताई गई समस्या का निराकरण अनावेदकगण द्वारा कर दिया गया है या नहीं। प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा भी यह स्वीकार किया गया है कि उसने वर्तमान में प्रश्नाधीन भवन का निरीक्षण नहीं किया है, इसलिए उसे यह जानकारी नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा कमियों का निराकरण किया गया है या नहीं। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक के रुचि नहीं लेने के कारण ही प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपना लंबित है। अतः वर्तमान में यह विनिश्चय करना कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुधार कार्य करने एवं आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है, उचित प्रतीत नहीं होता है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. 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।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष