



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00764

— समक्ष —

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

श्री विमल कुमार साहू, पिता—श्री लखन लाल साहू,  
निवासी—एयरपोर्ट कॉलोनी बी-2/1,  
माना, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—संपदा अधिकारी,  
निवासी—शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—कार्यपालन अभियंता,  
निवासी—शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—सामान्य आवास योजना, सेडार—II, बोरियाकला, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30/09/2019)

आवेदक श्री विमल कुमार साहू, पिता—श्री लखन लाल साहू, निवासी—एयरपोर्ट कॉलोनी बी-2/1, माना, 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सामान्य आवास योजना”, सेडार—II, बोरियाकला में भूखण्ड—सह-भवन क्रय करने हेतु आवेदन किया था। इसके पश्चात् दिनांक 23.10.2010 को अनावेदकगण द्वारा उसे भूखण्ड—सह-मकान सेडार—II/20 आबंटित किया गया तथा दिनांक 26.05.2011 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। प्रश्नाधीन मकान की कुल लागत रूपये 15,98,079/- के भुगतान उपरांत, दिनांक 09.12.2014 को उसे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय किया गया। आवेदक का कथन है कि उसने मकान निर्माण के दौरान एवं आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत भी मकान में निम्नानुसार समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदकगण को अवगत कराया गया :-

1. टाईल्स और मार्बल कई जगहों पर क्रैक है।
2. बिजली कनेक्शन ठीक से नहीं हुआ है।
3. ग्राउंड फ्लोर में हॉल, किचन एवं बेडरूम में बहुत ज्यादा सीपेज आ रहा है।
4. किचन की दीवाल तिरछी है जो कभी भी गिर सकती है।
5. सीढ़ी का मार्बल टूटा हुआ है।
6. पुट्टी एवं पेन्ट ब्रोशर में उल्लेखित मापदंडों के अनुरूप नहीं किया गया है।
7. सभी बाथरूम के पास कार्नर नहीं मिलाये गये हैं।
8. मच्छरजाली का दरवाजा टूटा हुआ है।
9. कीचन की नाली चॉक है।
10. टावर डोर के पल्ले पर एक ड्रॉप नहीं लगाया गया है।
11. स्टेटिक टैंक लीकेज है जिससे पानी ठहर नहीं रहा है।

परन्तु अनावेदकगण द्वारा अभी तक कोई कार्यवाही नहीं की गई है तथा विगत 7 वर्षों से केवल आश्वासन दिया गया है। अतः आवेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित मापदण्ड के अनुरूप प्रश्नाधीन मकान में समस्याओं का निराकरण करने अनावेदकगण को निर्देशित किए जाने का 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 30.08.2019 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भवन आबंटन हेतु आवेदन दिनांक 22.09.2010 को किया गया था तथा दिनांक 23.10.2010 को स्ववित्तीय योजनांतर्गत भवन क्रमांक-सेडार-II/20, उसे आबंटित किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि दिनांक 07.10.2013 को पत्र द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किए जाने का प्रमाण-पत्र दिया गया तथा दिनांक 05.07.2014 को भवन के अंतिम वास्तविक मूल्य से अवगत कराकर शेष रकम का भुगतान करने का अनुरोध किया गया। आवेदक द्वारा भवन की जांच एवं निरीक्षण उपरांत संतुष्ट होने पर, शेष राशि जमा कर, भवन का आधिपत्य दिनांक 09.12.2014 को लिया गया है। इस प्रकार दिनांक 07.10.2013 को पूर्ण निर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक द्वारा दिनांक 09.12.2014 को प्राप्त करने के लगभग 5 वर्ष उपरांत भवन के साफ-सफाई, रख-रखाव, मरम्मत आदि की जिम्मेदारी आवेदक की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक का आवेदन सव्यय 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या आवेदक 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 एवं प्रमाणित तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण दिनांक 07.10.2013 को पूर्ण हो चुका है तथा आवेदक को दिनांक 09.12.2014 से मकान का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदक का कथन है कि उसने मकान में सुधार हेतु अनावेदकगण से अनेकों बार निवेदन किया है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई सुधार कार्य नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 09.12.2014 को आधिपत्य प्राप्ति उपरांत सुधार कार्यों के संबंध में अनावेदकगण को सूचना लगभग 4 वर्ष उपरांत दिनांक 27.07.2018 को दी गई है। आवेदक द्वारा शिकायत में उल्लेखित कोई भी सुधार कार्य मकान निर्माण में हुई संरचनात्मक त्रुटि की श्रेणी में होना प्रमाणित नहीं होता है। अपितु, आवेदक द्वारा उल्लेखित सुधार कार्य रख-रखाव संबंधित कार्य प्रतीत होते हैं। आधिपत्य प्राप्ति के लगभग 5 वर्ष उपरांत प्रश्नाधीन मकान के रख-रखाव का दायित्व आवेदक का है। अतः आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक 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