



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिस), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00776

— समक्ष —

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

श्रीमती मंजीत कौर, पति—श्री सतनाम सिंह,
निवासी—एल.आई.जी.—21, ब्लॉक—1,
चित्रकुट परिसर, कोटा, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
जोन क्रमांक—1, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

आदेश

(दिनांक—24 / 12 / 2019)

आवेदिका श्रीमती मंजीत कौर, पति—श्री सतनाम सिंह, निवासी— एल. आई.जी.—21, ब्लॉक—1, चित्रकुट परिसर, कोटा, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा 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। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के हाउसिंग बोर्ड जोन—1, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) के प्रोजेक्ट चित्रकुट परिसर में फ्लैट क्रय किया था। आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक को कर दिया है तथा अगस्त, 2013 में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत उसे प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य भी प्राप्त है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि आधिपत्य प्राप्त करने पश्चात् फ्लैट में एक हॉल एवं बाथरूम व उससे जुड़ी हुई दीवार में पानी का सीपेज लगातार हो रहा है। इस हेतु उसने अनावेदक को दिनांक 20.12.2018 को नोटिस प्रेषित कर सुधार करवाने का अनुरोध किया था। तत्पश्चात् दिनांक 02.02.2019 को स्वयं हाउसिंग बोर्ड कार्यालय में उपस्थित होकर सहायक अभियंता से शिकायत भी प्रस्तुत की है। अनावेदक के ध्यान नहीं देने पर आवेदिका ने पुनः दिनांक 07.06.2019 को कार्यपालन अभियंता को लिखित आवेदन प्रेषित किया। उक्त आवेदन पर भी आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा कोई सुनवाई नहीं की गई

है। आवेदिका ने अनेकों बार फ्लैट की दीवारों में सीपेज के बारे में शिकायत की है। किन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट का मरम्मत कार्य तत्काल कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, मानसिक परेशानी हेतु रुपये 3 लाख एवं 20,000/- मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदाय करने 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 दिनांक 10.10.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका ने ऑफर योजनांतर्गत प्रश्नाधीन मकान को क्रय किया था और आवेदिका द्वारा भू-संधारण शुल्क एवं सामुहिक व्यवस्था शुल्क की राशि रुपये 37,582/- भुगतान हेतु शेष है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिनांक 30.08.2013 को प्राप्त किया है। परन्तु आवेदिका ने दिनांक 20.12.2018 को आधिपत्य प्राप्ति से लगभग 5 वर्ष 4 माह पश्चात् सीपेज की शिकायत की है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि आवेदिका द्वारा स्वयं यह बताया गया है कि सीपेज की समस्या का कारण छत में पानी का भराव है, जिसे आवेदिका पानी निकासी हेतु मार्ग विकसित कर निराकृत कर सकती है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य प्राप्ति के 5 वर्ष पश्चात् उचित देख-रेख के अभाव से छत में जल निकासी अवरूद्ध होने से उत्पन्न सीपेज की समस्या हेतु वह उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक 30.08.2013 से प्राप्त है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के हॉल एवं उससे जुड़े हुये बाथरूम तथा बाथरूम

की दीवाल में सीपेज की समस्या के निराकरण हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। किन्तु अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट, लगभग 5 वर्ष 4 माह से आवेदिका के आधिपत्य में है और रखरखाव में कमी के कारण छत में जल निकासी अवरूद्ध होने से प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज की समस्या है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका का फ्लैट छटवी मंजिल पर स्थित है और प्रश्नाधीन छत में हजार लीटर की 24 पानी की टंकियाँ स्थापित हैं। आवेदिका के अनुसार पानी की टंकियों में ओवरफ्लो होने के कारण छत में पानी का भराव होता है। यद्यपि आवेदिका को 5 वर्ष से अधिक समय से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है, परन्तु प्रश्नाधीन छत आवेदिका की संपत्ति ना होते हुये कॉमन एरिया का भाग है। सामान्य भाग के रखरखाव की जिम्मेदारी, रहवासी सहकारी समिति या समिति के अभाव में प्रमोटर की है। अनावेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन छत में 24 पानी की टंकियाँ स्थित हैं। ऐसी परिस्थिति में यह विचारणीय है कि क्या आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन छत जल अवरोध की समस्या को दूर करने के लिए मरम्मत का कार्य किया जा सकता है ?

यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य प्राप्त हुये लगभग 5 वर्ष का ही समय व्यतीत हुआ है और इतने कम समय में ही प्रश्नाधीन मकान में सीपेज की समस्या उत्पन्न हो रही है। किसी भी मकान का निर्माण कार्य केवल 5 वर्षों के लिए नहीं किया जाता है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि उसने सीपेज की समस्या का उल्लेख पहले भी अनावेदक को किया था, जिसके कारण अनावेदक ने वर्ष 2017-18 में ब्लॉक-ए के 24 फ्लैट्स की मरम्मत पुनः कराई थी। इस तथ्य का उल्लेख आवेदिका ने अनावेदक को प्रेषित विधिक नोटिस में भी किया है। निश्चित तौर पर इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता कि कॉमन एरिया के रखरखाव का दायित्व अनावेदक का है और कॉमन एरिया के रखरखाव में कमी के कारण यदि आबंटिती के मकान में समस्या उत्पन्न होती है, तो उसके लिए भी प्रमोटर उत्तरदायी है। अनावेदक द्वारा छत के रखरखाव हेतु आवेदिका को उत्तरदायी बताना उचित नहीं है। यदि कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र को रहवासी सहकारी समिति को हस्तांतरित कर दिया गया है, तो यह दायित्व सहकारी समिति का है और रहवासी सहकारी समिति के गठन के अभाव में यह उत्तरदायित्व प्रमोटर का है। अतः अनावेदक द्वारा कॉमन एरिया के रखरखाव में कमी के कारण आवेदिका के मकान में उत्पन्न सीपेज की समस्या का निराकरण किया जाना, अनावेदक का उत्तरदायित्व है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक प्रश्नाधीन छत में जल अवरुद्ध होने की समस्या का निराकरण कर प्रश्नाधीन मकान में सीपेज की समस्या को दो माह के भीतर निराकृत करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष