



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00814

— समक्ष —

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

श्रीमती श्वेता श्रीवास्तव, पति—श्री अंशुल श्रीवास्तव,
निवासी—फ्लैट नं.—ए—501, वृन्दावन गार्डन,
दलदल सिवनी, मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

गोयल कन्स्ट्रक्शन ग्रुप (जी.सी.सी.ग्रुप),
निवासी—बी—133/213, 214 जी.सी.सी. चेम्बर,
क्रिस्टल आर्केड, लोधीपारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वृन्दावन गार्डन”, दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—06 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती श्वेता श्रीवास्तव, पति—श्री अंशुल श्रीवास्तव, निवासी—फ्लैट नं.—ए—501, वृन्दावन गार्डन, दलदलसिवनी, मोवा, 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 का यह कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वृन्दावन गार्डन” में एक फ्लैट को क्रय किया। आवेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2006 में प्रारंभ हुआ है तथा प्रोजेक्ट के 12 वर्ष पूरे होने के बाद भी बुनियादी निर्माण संबंधी कमियों को अनावेदक द्वारा दूर नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट खरीदने के समय प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में जो वादे किये गये थे, उसमें से ज्यादातर अब तक पूर्ण नहीं किये गये हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वर्तमान में 150 से ज्यादा परिवार निवासरत हैं। आवेदिका द्वारा निम्नलिखित समस्याओं की ओर ध्यानाकर्षित करते हुये प्राधिकरण के माध्यम से निराकरण करने की अपेक्षा की गई है :-

1. आवासीय परिसर के चारों ओर चारदीवारी के निर्माण में सुरक्षा के अनुरूप ऊंचाई न होने से असामाजिक तत्व आसानी से प्रवेश कर छोटी-मोटी वारदातों को अंजाम देते रहते हैं।

2. परिसर में अग्निशमन के उपाय भी शासन के नियमों के अनुरूप नहीं किये गये हैं, जिससे कभी-भी बड़ी दुर्घटना होने पर जनहित सुरक्षा नहीं की जा सकेगी।
3. भूतल पर पार्किंग है, उस क्षेत्र में प्लास्टर, पुट्टी तथा पेटिंग भी नहीं किया गया है।
4. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ओपन एरिया में की गई विद्युत वायरिंग सुरक्षित और व्यवस्थित नहीं है, जहाँ पर केवल कवर्ड किया जाना था, नहीं किया गया है, इससे कभी-भी शार्ट सर्किट से आग लगने की संभावना या दूसरे तरह की दुर्घटना घट सकती है। पूर्व में डी-ब्लॉक में आग लगी थी, जिसे बड़ी मुश्किल से काबू किया गया।
5. पूरी बिल्डिंग में अर्थिंग का कार्य मापदण्डों के अनुरूप नहीं किया गया है , इससे कभी-भी दुर्घटना घट सकती है।
6. लाईटनिंग अरेस्टर की सुविधा नहीं दी गई है।
7. सुरक्षा तंत्र को बिल्डर ने इण्टरकॉम सुविधा के साथ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर के अनुसार सुविधा नहीं दी गई है।
8. आवासीय परिसर में गार्डन बनाया गया है, परन्तु वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर के अनुरूप नहीं है।
9. अनावेदक द्वारा परिसर में क्लब हाऊस का निर्माण नहीं किया गया है, जिसमें बच्चों के लिए खेल उपकरण, व्यायाम के उपकरण उपलब्ध नहीं कराये गये हैं।
10. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार स्वीमिंग पुल का निर्माण आज तक नहीं किया गया है।
11. ब्रोशर के अनुसार परिसर के अंदर मंदिर का निर्माण नहीं किया गया है।
12. ब्रोशर के अनुसार परिसर में गेस्ट हाऊस एवं कम्यूनिटी हॉल का निर्माण नहीं किया गया है।
13. परिसर में पांचों ब्लॉक के कॉलम क्षतिग्रस्त हो गए हैं, सूचना देने के पश्चात् भी दुरुस्त नहीं किया गया है।
14. कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स में तीन-चार दुकानें हैं, जिसे प्रावधान के अनुरूप बनाया गया है। बिल्डर ने दुकानों को किराये में दे रखा है तथा उन दुकानों में बिजली तथा पानी की सप्लाई का खर्च भी सोसायटी में जोड़ रहा है।
15. विजिटर पार्किंग की व्यवस्था अभी तक नहीं की गई है।
16. पानी तथा बिजली की सप्लाई जो इनके व्यवसायिक क्षेत्र में है, उसकी पूर्ण जांच कराई जाये। कॉलोनी के प्रयोजन हेतु जो ट्रान्सफार्मर लगाया गया है उससे

गौशाला तथा परिसर के बाहर स्थित मंदिर व मजदूर आवास में विद्युत एवं पानी की व्यवस्था की जा रही है।

17. परिसर में 5 ब्लॉक (A,B,C,D,E) का निर्माण किया गया है तथा सभी ब्लॉक में 5 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट लगाई गई है। सभी लिफ्ट्स में बारिश के दिनों में लिफ्ट के नीचे पानी भरने की समस्या है। लिफ्ट में पावर बैकअप की व्यवस्था दो वर्षों से खराब है, इसे अभी तक नहीं बनाया गया है।

बिल्डर द्वारा साफ-सफाई और दूसरी बुनियादी सुविधाओं पर किया जा रहा व्यय महज औपचारिकता है। विक्रय विलेख के अनुसार 40 प्रतिशत पजेशन होने तक मेंटनेंस शुल्क बिल्डर द्वारा वहन किया जावेगा। परिसर के समस्त रहवासियों द्वारा बिल्डर से बैंक खातों में जमा खर्च का ब्यौरा मांगे जाने पर सही जानकारी नहीं दी गई है। अनावेदक ने 2 बी.एच.के. कुल 112 फ्लैट के लिये आजीवन रखरखाव शुल्क के रूप में रूपये 50,000/- की दर से कुल 56,00,000/- तथा 3 बी.एच.के. कुल 112 फ्लैट के लिये आजीवन रखरखाव शुल्क के रूप में रूपये 70,000/- की दर से कुल 78,40,000/- लिया है।

18. बिल्डिंग के छठे माले पर श्री बी.एच.के. पेन्टहाऊस फ्लैट दिनांक 29.03.2018 को बिल्डर से खरीदा था, जिसमें बिल्डर द्वारा छत में एक पूल के साथ बाथरूम एवं एक कमरे का निर्माण किया गया। छत पर जलसहकारक (वाटरप्रूफिंग) नहीं की गई है। वाटरप्रूफिंग नहीं किये जाने के कारण बाथरूम की बाहरी दीवारों में सीपेज एवं क्रेक्स की समस्या उत्पन्न होती है।
19. बिल्डर द्वारा मकान में अत्यंत खराब गुणवत्ता (क्वालिटी) के पेंट का इस्तेमाल किया गया है, जिससे मकान की दीवारों में पपड़ी बनकर गिर रही है।
20. फ्लैट खरीदते समय बिल्डर ने कवर्ड पार्किंग ए-501 का आबंटन लिखित में कंपनी के लेटर हेड में दिया गया था। दिनांक 10 मई, 2018 तक कवर्ड पार्किंग का स्वामित्व प्रदान नहीं किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को उपरोक्त वर्णित समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित 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 05.10.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवासीय फ्लैट्स का निर्माण कार्य दिनांक 01.03.2012 को पूर्ण किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है। वृन्दावन गार्डन रेसीडेन्सी वेलफेयर

एसोसिएशन का दिनांक 14.03.2014 को गठन होने उपरांत अनावेदक ने ब्लॉक क्रमांक—A,B,C,D,E का आधिपत्य भी उन्हें सौंप दिया है। सोसायटी के गठन उपरांत सोसायटी द्वारा मेंटेनेन्स कलेक्शन के संबंध में बैठक की सूचना भी प्रेषित की जाती रही है। इसलिए फ्लैट्स के रखरखाव हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत कमियों की विस्तृत जानकारी को गलत बताते हुये उल्लेख किया है कि आवेदिका तथा उनकी समिति द्वारा रखरखाव में की गई लापरवाही के कारण किसी दुर्घटना हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक का कथन है कि आवासीय परिसर में इंटरकॉम की सुविधा बी.एस.एन.एल टेलीफोन कनेक्शन लेने से इंकार करने के कारण है। अतः इंटरकॉम नहीं लगाने हेतु अनावेदक जिम्मेदार नहीं है।

अनावेदक के अनुसार उसने मानकों के अनुरूप गार्डन, गार्डन की दीवार तथा क्लब हाऊस का निर्माण कराया है और इनमें कोई कमी नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा स्वीमिंग पूल बनाने से जगह कम हाने व सुरक्षा की दृष्टि से असुविधा व्यक्त करते हुये विरोध किये जाने के कारण निवासियों के कहने पर अनावेदक ने आर.सी.सी. फ्लोरिंग करायी है। अनावेदक का कथन है कि कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स पर अनावेदक का स्वामित्व है। इस हेतु पानी व विद्युत व्यवस्था की राशि को निवासी समितियों के मद में नहीं जोड़ा जा रहा है। प्रश्नाधीन परिसर में विजिटर पार्किंग की पर्याप्त व्यवस्था है व इससे गौशाला का कोई संबंध नहीं है। लिफ्ट के रखरखाव में अभाव के कारण लिफ्ट के पावर बैकअप उपकरण में क्षति हो रही है, जिस हेतु रेसीडेन्स वेलफेयर एसोसिएशन जिम्मेदार है।

अनावेदक ने मेंटेनेन्स हेतु राशि प्राप्त करना स्वीकार करते हुये कथन किया है कि आजीवन मेंटेनेन्स की राशि गार्डन वेलफेयर एसोसिएशन को प्रदाय की जा चुकी है। मेंटेनेन्स की राशि ब्याज राशि से अधिक होने के कारण समिति द्वारा अनेकों बार अतिरिक्त भुगतान हेतु सोसायटी के सदस्यों की मीटिंग बुलाई गई है। परन्तु समिति के सदस्यों द्वारा ही उक्त कार्यों में व्यवधान उत्पन्न किया जा रहा है। रेसीडेन्स वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा जान बूझकर एसोसिएशन में चुनाव भी नहीं कराया जा रहा है। चूंकि अनावेदक को दिनांक 24.10.2012 को भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है और दिनांक 04.03.2014 को रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी का पंजीयन किया जा चुका है। इसलिए प्रश्नाधीन फ्लैट्स की रखरखाव की जिम्मेदारी सोसायटी की होने के कारण अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन संव्यय 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 होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास एवं रखरखाव तथा प्रश्नाधीन मकान में लापरवाही की गई है ?
2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका का कथन है कि, प्रमोटर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित सुविधायें उपलब्ध नहीं करायी हैं। चार दीवारी का निर्माण अपूर्ण है, अग्निशमन यंत्र की स्थापना नियमानुसार नहीं की गई है, विद्युत वायरिंग दोषपूर्ण तरीके से की गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में तड़ित चालक नहीं लगाया गया है, इंटरकॉम सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गयी है। ब्रोशर के अनुसार स्वीमिंग पूल, गार्डन तथा फाउंटेन, क्लब हाऊस, इंडोर गेम, व्यायाम के उपकरण की सुविधा उपलब्ध नहीं करायी गई है। आवासीय परिसर के पांच ब्लॉक्स में मोटर रूम में दरवाजे नहीं लगाये गये, जिससे बारिश का पानी मोटर रूम से होकर लिफ्ट पिट में भर जाता है। प्रवेश द्वार एवं गार्डन की दीवारों पर प्लास्टर नहीं किया गया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में साक्ष्य के रूप में फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये हैं। प्रमोटर द्वारा आजीवन मेंटेनेंस के पेटे रूपये 1,34,40,000/- प्राप्त किया था तथा सोसायटी के नाम पर रूपये 12,60,000/- व्यय किये हैं। शेष राशि को वेलफेयर सोसायटी को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदिका का यह भी कथन है कि परिसर से जुड़ी गौशाला में पानी और विद्युत की व्यवस्था प्रमोटर द्वारा अंडरग्राउंड पाईप के माध्यम से दी जा रही है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है उसके द्वारा दिनांक 08.12.2006 को संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, जिला-रायपुर से विकास अनुज्ञा प्राप्त की थी एवं नगर पालिक निगम से दिनांक 12.03.2007 को भवन अनुज्ञा प्राप्त हुई थी। अनुज्ञा के अनुसार कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 24.10.2012 को प्राप्त हो गया है। अनावेदक का कथन है कि दिनांक 04.03.2014 को वृन्दावन गार्डन वेलफेयर सोसायटी का गठन करते हुए वर्ष 2017 में मेंटेनेंस के समस्त प्रभार वेलफेयर सोसायटी को सौंप दिया गया है। उपरोक्त साक्ष्य के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि प्रस्तुत विकास अनुज्ञा में स्वीमिंग पूल का उल्लेख नहीं है।

प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका द्वारा फ्लैट क्रमांक-501, दिनांक 29.03.2018 को क्रय किया गया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका को स्वीमिंग पूल के संबंध में अनुमति प्राप्ति नहीं होने की जानकारी उपरांत ही उन्होंने फ्लैट क्रय किया है। ऐसी परिस्थिति में स्वीमिंग पूल निर्माण किया जाना संभव नहीं है। इसी प्रकार अग्निशमन यंत्र लगाने के पश्चात् दिनांक 12.05.2015 को नगर

पालिक निगम, रायपुर द्वारा सत्यापित करते हुए पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। प्रमाण पत्र में यह भी उल्लेखित है कि उक्त अनुज्ञा को प्रतिवर्ष नवीनीकरण किया जाना आवश्यक है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव का प्रभार वेलफेयर सोसायटी को दिया जा चुका है। अतः अग्निशमन यंत्रों के रखरखाव की जिम्मेदारी संबंधित सोसायटी की है।

आवेदिका ने मेंटनेन्स राशि का भी सही उपयोग नहीं किये जाने की शिकायत की है। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 में सोसायटी गठन करने के पश्चात् खर्चों के आय-व्यय का अंकेक्षण कराते हुए विधिवत समस्त प्रभार सोसायटी को सौंपा जाना था। अनावेदक एवं सोसायटी द्वारा आपसी सहमति से कार्यभार एवं प्रभार सौंपने की कार्यवाही लगभग पाँच वर्ष पूर्व की जा चुकी है। आवेदिका लगभग दो वर्षों से कॉलोनी में निवासरत हैं। यदि आवेदिका को सोसायटी के कार्य को लेकर शिकायत थी, तो उसके द्वारा विगत दो वर्षों में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शिकायत क्यों प्रस्तुत नहीं की गई ? चूँकि उक्त सोसायटी पंजीयक फर्म एण्ड सोसायटी द्वारा पंजीकृत की गई है, अतः आवेदिका इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी, रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

इंटरकॉम सुविधा प्रदाय करने के संबंध में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि रहवासियों द्वारा बी.एस.एन.एल कनेक्शन नहीं लेने के कारण इंटरकॉम सुविधा नहीं दी गई है। परन्तु इंटरकॉम हेतु किसी भी प्रकार के दूरभाष कम्पनी के कनेक्शन की आवश्यकता नहीं होती। स्पष्टतः प्रमोटर द्वारा इंटरकॉम सुविधा उपलब्ध नहीं करायी है, जिस हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर प्रवेश द्वार एवं गार्डन की दीवारों पर प्लास्टर नहीं किया गया है। बारिश में लिफ्ट पिट पर पानी भर जाना निर्माण की त्रुटि है। तड़ित चालक, क्लब हाउस और व्यायाम सामग्री के संबंध में आवेदिका एवं अनावेदक की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा तड़ित चालक नहीं लगाया गया है एवं क्लब हाउस में पर्याप्त मात्रा में सामग्री भी उपलब्ध नहीं करायी है।

आवेदिका का कथन है कि आवासीय परिसर के "ए ब्लॉक" में छँटवे माले के छत पर निर्मित स्वीमिंग पूल में जल सहारक (वाटरप्रूफिंग) नहीं की गई, जिसके कारण दीवारों में सीपेज की समस्या आ रही है, इसी प्रकार मकान के दीवारों में की गई पेंट की गुणवत्ताविहीन और कवर्ड पार्किंग को आबंटित करने हेतु शिकायत के संबंध में अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार का खंडन नहीं किया गया है। इससे स्पष्ट होता है कि उक्त त्रुटि के लिये अनावेदक ही उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रमोटर द्वारा लिफ्ट पिट के निर्माण में त्रुटि होने के कारण पानी भर

जाता है एवं इंटरकॉम सुविधा उपलब्ध नहीं करायी गई है। इसी प्रकार क्लब हाऊस में व्यायाम सामग्री एवं खेल सामग्री पर्याप्त प्रदान नहीं की गई है। मेन गेट एवं गार्डन का प्लास्टर भी अधूरा है। आवेदिका द्वारा दो वर्ष पूर्व ही संबंधित फ्लैट क्रय किये गये हैं। प्रश्नाधीन फ्लैट के "ए ब्लॉक" में छठवे माले के छत पर निर्मित स्वीमिंग पूल में जल सहारक (वाटरप्रूफिंग), मकान के दीवारों में की गई पेंट की गुणवत्ता और कवर्ड पार्किंग का कार्य भी अधूरा है। चूँकि उपरोक्त उल्लेखित समस्त कार्य पूर्ण करना प्रमोटर का दायित्व है, अतः उक्त सुधार कार्य किये जाने हेतु प्रमोटर उत्तरदायी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

- अनावेदक/प्रमोटर को आदेश दिया जाता है कि वह दो माह के भीतर मेन गेट एवं गार्डन के अधूरे प्लास्टर को पूर्ण करते हुए सुरक्षा हेतु तड़ित चालक लगाना सुनिश्चित करे। अनावेदक इंटरकॉम सुविधा उपलब्ध कराये एवं लिफ्ट पिट में जल भराव की उचित व्यवस्था करें। अनावेदक क्लब हाऊस में आवश्यकता अनुसार आवश्यक सामग्री भी उपलब्ध कराये। आवेदिका के प्रश्नाधीन फ्लैट के "ए ब्लॉक" में छठवे माले की छत पर निर्मित स्वीमिंग पूल में जल सहारक (वाटरप्रूफिंग), मकान के दीवारों में की गई पेंट का गुणवत्तायुक्त कार्य एवं कवर्ड पार्किंग का आबंटित करना दो माह के भीतर सुनिश्चित करे। उक्त प्रायोजन हेतु होने वाला व्यय अनावेदक द्वारा वहन किया जायेगा।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष