



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00914

— समक्ष —

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

श्री दिनेश कुमार नायक, पिता—स्व. श्री बी.एल. नायक,
निवासी—क्वा. नं.—375, शिवम विहार,
रावतपुरा कॉलोनी, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री महेश धनगर, पिता—श्री डोगू राम धनगर,
- (2) कु. दुर्गा पाल, पिता—स्व. श्री महावीर पाल,
निवासी—ढेबर सिटी के सामने, अवधपुरी कॉलोनी,
भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक—19 / 03 / 2020)

आवेदक श्री दिनेश कुमार नायक, पिता—स्व. श्री बी.एल. नायक, निवासी—क्वा. नं.—375, शिवम विहार, रावतपुरा कॉलोनी, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक के प्रोजेक्ट ग्राम—मठपुरैना, भाठागांव, रायपुर में 900 वर्गफीट में निर्मित मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 11.10.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया है तथा दिनांक 12.11.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर विधिपूर्वक कब्जा प्राप्त किया। मकान क्रय करते समय अनावेदकगण द्वारा यह आश्वासन दिया गया कि प्रश्नाधीन मकान में रहने के पूर्व मरम्मत का कार्य पूर्ण कर दिया जावेगा, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक मरम्मत का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन मकान की छत में दरारें आ गई हैं, जिससे पानी का रिसाव होता है। अनावेदकगण ने अनेकों बार बोलने पर भी मरम्मत का कार्य नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की नींव की भराई भी अच्छे से नहीं की हुई है, जिससे टाईल्स टूट रही हैं। इस संबंध में अनावेदकगण को अनेकों बार मौखिक एवं लिखित में शिकायत की गई है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा टाल-मटोल किया जाता रहा है। आवेदक का कथन है

कि अनावेदकगण द्वारा लगाये गये बोरिंग की गहराई 100 फीट बताई गई थी, जबकि जांच कराये जाने पर मात्र 55 फीट ही गहराई की गई है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान में उपरोक्त कार्य को पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा ग्राम-मठपुरैना, भाठागांव, रायपुर स्थित खसरा नं-99/108 के भाग क्षेत्रफल 900 वर्गफीट पर पूर्व निर्मित मकान को दिनांक 12.11.2013 को क्रय किया गया है तथा उक्त दिनांक से आवेदक मकान में निवासरत है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत ही प्रश्नाधीन मकान क्रय किया गया था। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य उचित रीति से तथा गुणवत्तापूर्ण निर्माण सामग्री का उपयोग करते हुये किया है। वर्ष 2013 से मकान में निवासरत होने के कारण प्रश्नाधीन मकान की साफ-सफाई व मरम्मत का दायित्व आवेदक का है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में उल्लेखित निर्माण संबंधी त्रुटियां वस्तुतः मरम्मत नहीं होने के कारण उत्पन्न समस्या है। इसी प्रकार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में स्थापित बोरिंग की गहराई भी 100 फीट है तथा बोर कराने के पश्चात् मुरम, मिट्टी भर जाने से बोर की गहराई कम हो सकती है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान को कुल राशि रूपये पच्चीस लाख में क्रय किया था। परन्तु आवेदक ने केवल राशि रूपये 19,76,219/- का ही भुगतान किया है एवं रूपये 4,02,981/- का भुगतान शेष है। अनावेदकगण द्वारा बकाया रकम के भुगतान हेतु अनेकों बार अनुरोध किया गया है। आवेदक ने शेष राशि का भुगतान नहीं करते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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। अनावेदकगण को तर्क प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदकगण के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण से प्रश्नाधीन पूर्वनिर्मित मकान को कुल रूपये पच्चीस लाख में दिनांक 12.11.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर क्रय किया है तथा वर्ष 2013 से ही आवेदक प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है। विक्रय बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-4 में यह उल्लेखित है कि अनावेदकगण को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत ही बैनामा का निष्पादन किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण गुणवत्तापूर्ण तरीके से नहीं किया है, जिसके कारण प्रश्नाधीन मकान की छत व दीवारों में दरारें हैं व मकान में सीपेज की समस्या है और प्रश्नाधीन मकान में लगी टाईल्स भी टूटी हुई हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने मकान क्रय करते समय प्रश्नाधीन मकान की मरम्मत करने का आश्वासन दिया था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कोई सुधार कार्य नहीं किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने देख-परख कर पूर्व निर्मित मकान क्रय किया था तथा आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में उल्लेखित समस्यायें मकान के रखरखाव व मरम्मत नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न हुई हैं और इस हेतु आवेदक ही उत्तरदायी है। उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन मकान में स्थापित बोरवेल की गहराई से संबंधित विवाद भी है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 11.10.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया था। उक्त इकरारनामों में प्रश्नाधीन मकान में किये जाने वाले मरम्मत कार्य का उल्लेख नहीं है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण से पूर्व निर्मित मकान को क्रय किया है। अतः यह ज्ञात करना महत्वपूर्ण है कि यदि आवेदक को प्रश्नाधीन मकान निर्माण की गुणवत्ता से संबंधित समस्या थी, तो उसने त्रुटिपूर्ण मकान क्यों क्रय किया ? आवेदक ने साक्ष्य के रूप में अनावेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 29.04.2014 व 16.02.2015 प्रस्तुत किये हैं। परन्तु आवेदक द्वारा उपरोक्त प्रस्तुत पत्र अनावेदकगण को प्राप्त हुये अथवा नहीं इस संबंध में आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों के अवलोकन व अध्ययन से स्पष्ट है कि आवेदक अपने कथन “अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान की मरम्मत का आश्वासन दिया गया था” को प्रमाणित करने में असफल रहा है। आवेदक वर्ष 2013 से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है, परन्तु आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि उसने विगत छह वर्षों में त्रुटिपूर्ण मकान की मरम्मत हेतु अनावेदकगण के विरुद्ध तत्समय प्रवृत्त विधि अंतर्गत कोई कार्यवाही

की है अथवा नहीं। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 वर्ष 2016 में लागू किया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध उपभोक्ता के रूप में उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम अंतर्गत कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई, इस संबंध में भी आवेदक द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह स्थापित करना संभव नहीं है कि प्रश्नाधीन मकान में उत्पन्न दरारें, मकान निर्माण में हुई त्रुटि के कारण है या रखरखाव की कमी के कारण उत्पन्न हुई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों से यह भी ज्ञात करना संभव नहीं है कि यदि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण त्रुटिपूर्ण था, तो आवेदक द्वारा त्रुटिपूर्ण मकान क्यों क्रय किया गया ? ऐसी परिस्थिति में वर्ष 2013 में मकान क्रय करने के छह वर्ष पश्चात् आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष