



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00936

— समक्ष —

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

हर्ष हेवेन्स रेसिडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी,
निवासी—हर्ष हेवेन्स, वार्ड नं.—57,
अशोक नगर, सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स एस.के. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
निवासी—हर्ष किंगडम, अशोक नगर,
डी.पी. विप्रा लॉ कॉलेज के पास,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“हर्ष हेवेन्स”, सरकंडा, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—07 / 02 / 2020)

आवेदक हर्ष हेवेन्स रेसिडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी, निवासी—हर्ष हेवेन्स, वार्ड नं.—57, अशोक नगर, सरकंडा, जिला—बिलासपुर (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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “हर्ष हेवेन्स” में निर्मित बाउंड्रीवाल अपार्टमेंट्स विक्रय करने के छह वर्ष के भीतर दिनांक 06.09.2019 को ढह गई है, जो अनावेदक द्वारा किये गये गुणवत्ताहीन निर्माण कार्य का परिचायक है। आवेदक सोसायटी द्वारा दिनांक 07.09.2019 को अनावेदक को पत्र प्रेषित करते हुये सुधार किये जाने का भी अनुरोध किया गया है, परन्तु अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई सुधार कार्य नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने पत्र दिनांक 16.09.2019 के माध्यम से पुनः निर्माण करने से इंकार किया है। जबकि अनावेदक द्वारा शुरू से ही झुकी हुई बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण संबंधी कमियाँ निम्नलिखित हैं:—

1. निम्न स्तरीय बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया है।

2. अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स से संबंधित दस्तावेज:—ले—आऊट प्लान, विद्युत—पम्प व पाईप लाईन प्लान, सी.एस.ई.बी. के साथ निष्पादित अनुबंध और अन्य अनुमतियाँ प्रदाय नहीं की गई है।
3. आकाश टॉवर में स्थित सोसायटी के कार्यालय में सीपेज की समस्या है।
4. पहुँच मार्ग में उपयोग की गई टाईल्स खराब हैं।
5. प्रत्येक फ्लैट में इंटरनेट ब्राडबैंड सुविधा अनुपलब्ध है। इसी प्रकार व्यायाम हॉल भी प्रदाय नहीं किया गया है एवं अनावेदक द्वारा प्रदत्त इंटरकॉम कार्य नहीं कर रहा है।
6. अपार्टमेंट्स की बाहरी दीवारों पर वेदर कोटिंग का कार्य अपूर्ण है।

आवेदक ने अनावेदक को 80 मीटर लंबाई एवं 8 फीट ऊंचाई की बाउंड्रीवाल का निर्माण करने, बाउंड्रीवाल से लगी हुई 12 फीट चौड़ी फर्श पर लगी टाईल्स को परिवर्तित करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने सभी 80 फ्लैट्स में इंटरकॉम सुविधा ठीक कराने, ब्राडबैंड केबल लगाने एवं उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेज सोसायटी को हस्तांतरित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा महिला क्लब व सोसायटी कार्यालय में सीपेज की समस्या का समाधान करने का आग्रह 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 जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया है कि उसने रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी का गठन होने उपरांत दिनांक 01.08.2013 को सभी अधिकार सोसायटी को हस्तांतरित कर दिये थे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समस्त कार्य पूर्ण होने उपरांत सक्षम प्राधिकारी नगर निगम, बिलासपुर द्वारा वर्ष 2012 में बंधक प्रकोष्ठ को मुक्त भी कर दिया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल दिनांक 06.09.2019 को ढह गई थी, लेकिन इस हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल से लगी हुई भूमि पूर्णतः रिक्त है, जिसमें बारिश के मौसम में लगातार पानी भरे होने के कारण पानी के रिसाव से बाउंड्रीवाल ढह गई है। इसलिए केवल उसी हिस्से की बाउंड्रीवाल गिरी है तथा शेष बाउंड्रीवाल में कोई क्षति नहीं हुई है। अनावेदक का कथन है कि उसने इस समस्या के संबंध में हादसे के पूर्व भी आवेदक समिति को अवगत कराया था। चूँकि वर्ष 2013 से परिसर का आधिपत्य आवेदक समिति को प्राप्त है, इसलिए रखरखाव व निर्माण हेतु आवेदक समिति उत्तरदायी है। अनावेदक स्वयं फ्लैट क्रमांक—505 का स्वामी है और रखरखाव शुल्क रुपये एक हजार प्रति माह आवेदक को भुगतान करता है।

अनावेदक द्वारा विभिन्न प्रकोष्ठ स्वामियों से प्राप्त प्रतिभूति राशि का भुगतान वर्ष 2014 में आवेदक समिति को किया जा चुका है। सोसायटी द्वारा बाहरी दीवार के संरक्षण का कोई कार्य नहीं किये जाने से दीवार क्षतिग्रस्त हुई है। अनावेदक का कथन है कि उसने सभी आवश्यक दस्तावेजों की प्रतिलिपियाँ आवेदक समिति को वर्ष 2013 में ही प्रदान कर दी है। इसी प्रकार आकाश टॉवर में सीपेज की समस्या भी सोसायटी द्वारा रखरखाव नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न हुई है। रखरखाव की कमी के कारण ही टाईल्स भी टूट गई हैं। अनावेदक ने सभी 80 फ्लैट्स में इंटरकॉम की सुविधा पूर्व से ही उपलब्ध कराने का कथन करते हुये उल्लेख किया है कि ब्राडबैंड कनेक्शन हेतु प्रत्येक फ्लैट में टेलीफोन सॉकेट लगाया गया है। कोई भी फ्लैट धारक लैण्डलाइन फोन लगाकर ब्राडबैंड कनेक्शन प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने आकाश टॉवर में व्यायाम हॉल का निर्माण किया है, परन्तु आवेदक समिति द्वारा इसे महिला क्लब हेतु उपयोग में लाया जा रहा है। अनावेदक ने दीवार के क्षतिग्रस्त होने उपरांत स्वयं के व्यय से संपूर्ण परिसर में सुरक्षा हेतु सी.सी.टी.वी. कैमरा भी लगाया है।

अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये उल्लेख किया है कि उसने सोसायटी को रूपये 7,70,000/- आधिपत्य सौंपने के समय वर्ष 2013 में प्रदाय किये थे। सभी फ्लैट धारकों को फ्लैट का आधिपत्य भी वर्ष 2011 से 2013 के मध्य प्राप्त हुआ है। अनावेदक ने बाहरी दीवारों पर वेदर कोट वर्ष 2012 में कराने उपरांत वर्ष 2013 में कॉलोनी को सोसायटी को हस्तांतरित कर दिया था। इसके पश्चात् सोसायटी द्वारा मेंटेनेन्स स्वरूप रंगाई पुताई नहीं कराई गई है। अतः अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2012 में पूर्ण होने के सात वर्ष उपरांत आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के सारहीन होने के कारण 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, 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 आवेदक प्रश्नाधीन प्रकरण में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष हेवेन्स" के रखरखाव हेतु पंजीकृत रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी है। आवेदक ने यह आवेदन प्रश्नाधीन परिसर के बाउंड्रीवाल का भाग दिनांक 06.09.2019 को क्षतिग्रस्त हो जाने के कारण प्रस्तुत किया है। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल निर्माण के समय से ही झुकी हुई थी और इस

कारण ढह गई है। परन्तु अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल से लगी हुई रिक्त भूमि में वर्षा ऋतु में लगातार जल भराव की समस्या होने के कारण उस हिस्से की बाउंड्रीवाल क्षतिग्रस्त हुई है तथा शेष बाउंड्रीवाल में कोई क्षति नहीं हुई है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन परिसर में विकास संबंधी निम्नलिखित अन्य त्रुटियाँ भी बताई है :-

1. अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट्स से संबंधित दस्तावेज:-ले-आऊट प्लान, विद्युत, पम्प व पाईप लाईन प्लान, सी.एस.ई.बी. के साथ निष्पादित अनुबंध और अन्य अनुमतियाँ प्रदाय नहीं की गई है।
2. आकाश टॉवर में स्थित सोसायटी के कार्यालय में सीपेज की समस्या।
3. पहुँच मार्ग में उपयोग की गई टाईल्स खराब है।
4. प्रत्येक फ्लैट में इंटरनेट ब्राडबैंड सुविधा अनुपलब्ध है। इसी प्रकार व्यायाम हॉल भी प्रदाय नहीं किया गया है एवं अनावेदक द्वारा प्रदत्त इंटरकॉम कार्य नहीं कर रहा है।
5. अपार्टमेंट्स की बाहरी दीवारों पर वेदर कोटिंग का कार्य अपूर्ण है।

परन्तु अनावेदक के अनुसार उसने उपरोक्त उल्लेखित समस्त कार्य प्रोजेक्ट का आधिपत्य आवेदक समिति को सौंपने के पूर्व पूर्ण कर दिया है। साथ ही अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन बाउंड्रीवाल के क्षतिग्रस्त होने उपरांत उसने स्वयं के व्यय से सी.सी.टी.वी. कैमरा की व्यवस्था भी की गई है।

प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि संबंधित आवासीय परिसर को 1 अगस्त, 2013 से रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित किया जा चुका है तथा वर्ष 2013 से ही सोसायटी द्वारा परिसर के रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने समस्त फ्लैट धारकों से रखरखाव हेतु प्राप्त राशि को वर्ष 2014 में ही सोसायटी को हस्तांतरित कर दिया है। उक्त राशि के अतिरिक्त सोसायटी द्वारा सभी फ्लैट धारकों से रखरखाव हेतु प्रति माह राशि प्राप्त करने की पुष्टि प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से होती है। यदि आवेदक सोसायटी को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य से संबंधित समस्या थी, तो उनके द्वारा विगत छह वर्षों में समस्याओं के समाधान हेतु अनावेदक से संपर्क कर क्या प्रयास किया गया ? यदि अनावेदक द्वारा विगत छह वर्षों में सुधार कार्य में कोई रूचि नहीं ली जा रही है, तो सोसायटी द्वारा तत्समय प्रवृत्त विधि अनुसार अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई ? इस संबंध में आवेदक द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन परिसर के रखरखाव का दायित्व प्राप्त होने के छह वर्ष पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन परिसर का निर्माण कार्य सही ढंग से नहीं किये जाने के संबंध में शिकायत की है। परन्तु आवेदक द्वारा उल्लेखित सभी समस्यायें प्रश्नाधीन

परिसर के रखरखाव संबंधी कार्य है। आवेदक द्वारा व्यायाम हॉल का उपयोग भी महिला क्लब हेतु किया जा रहा है। आवेदक आकाश टॉवर में उल्लेखित सीपेज की समस्या को प्रमाणित करने में भी असफल रहा है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा उक्त शिकायत केवल बाउंड्रीवाल के भाग के ढह जाने के कारण प्रस्तुत की गई है। यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि यदि गुणवत्ताविहान बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था, तो केवल एक ही हिस्से के बाउंड्रीवाल को क्षति क्यों हुई है ? इस संबंध में आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान कथन किया है कि शेष बाउंड्रीवाल के दूसरी ओर अन्य आवासीय परिसर होने के कारण बाउंड्रीवाल को सपोर्ट मिल गया है और इसलिए शेष बाउंड्रीवाल को कोई क्षति नहीं हुई है। किन्तु आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि दूसरे आवासीय परिसर द्वारा बाउंड्रीवाल को मजबूत करने के लिये क्या किसी संरचना का निर्माण किया गया है ? ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का कथन कि विवादित बाउंड्रीवाल से लगी हुई रिक्त भूमि में लगातार जल भराव की समस्या होने के कारण बाउंड्रीवाल को क्षति पहुँची है, उचित प्रतीत होता है। यदि आवेदक सोसायटी द्वारा उचित रखरखाव किया जाता, तो शायद बाउंड्रीवाल क्षतिग्रस्त नहीं होती। अतः सोसायटी का रखरखाव का दायित्व प्राप्त होने के छह वर्ष पश्चात् आवेदक सोसायटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष