



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01047

— समक्ष —

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

श्रीमती उषा लाहोटी, पति—श्री चन्द्र शेखर,
निवासी—फ्लैट नं.—बी—204, द्वितीय तल,
रहेजा स्काई स्केप्स, केपिटल सिटी के पास,
सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री दीपक रहेजा, पिता—श्री प्रकाश चन्द्र रहेजा,
निवासी—27 / 3, जवाहर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रहेजा स्काई स्केप्स”, सड्डू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180718000592

आदेश

(दिनांक—19 / 02 / 2021)

आवेदिका श्रीमती उषा लाहोटी, पति—श्री चन्द्र शेखर, निवासी—फ्लैट नं.—बी—204, द्वितीय तल, रहेजा स्काई स्केप्स, केपिटल सिटी के पास सड्डू, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “रहेजा स्काई स्केप्स” सड्डू, रायपुर में फ्लैट नं.—बी—204 को कुल मूल्य रुपये 35,00,000/— में क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रुपये 3,50,000/— का भुगतान कर दिनांक 04.07.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल के भुगतान हेतु बैंक से रुपये 20,00,000/— का ऋण भी प्राप्त किया है। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 02.08.2019 को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया तथा दिनांक 01.12.2019 को विवादित फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्रदाय किया। परन्तु आधिपत्य प्राप्ति के चार माह पश्चात् ही विवादित फ्लैट में लगाई गई टाईल्स पानी सोख लेने के कारण कई स्थानों पर काली पड़ गई है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि विवादित

फ्लैट की पार्टिशन वाल्श में भी सीपेज दिखाई पड़ने लगा है तथा विवादित फ्लैट की बालकनी के समीप बिल्डिंग के बाहरी दीवारों पर दरारें पड़ गई हैं। इस प्रकार अनावेदक द्वारा निम्न गुणवत्ता की सामाग्री का प्रयोग करते हुये संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य नहीं किया गया है। आवेदिका ने अनावेदक को नोटिस भी प्रेषित किया है, जिसके जवाब में अनावेदक ने टाईल्स में निर्माण संबंधी त्रुटि को स्वीकार करते हुये टाईल्स को बदलने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा केवल टाईल्स परिवर्तित किये जाने से आवेदिका को विवादित फ्लैट में इन्टियर डिजाईनिंग कार्य पर व्यय की गई राशि रुपये 9,50,000/- का नुकसान उठाना पड़ेगा; जिसके भुगतान हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। आवेदिका ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने फ्लैट के विक्रय के समय आधिपत्य दिनांक से एक वर्ष के अवधि हेतु रखरखाव मद में राशि रुपये 25,000/- प्राप्त किये थे। परन्तु दिनांक 01.12.2019 को आधिपत्य सौंपने के बावजूद अनावेदक द्वारा मई, 2020 से रखरखाव शुल्क की मांग की जा रही है। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा रखरखाव की राशि का भुगतान नहीं किये जाने पर, अनावेदक ने जून, 2020 से सोसायटी का रखरखाव करने से इंकार कर दिया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को विवादित फ्लैट में निम्नलिखित त्रुटियों के निराकरण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है – पूरे फ्लैट की टाईल्स को बदलना, सीपेज व दीवार संबंधी मरम्मत कार्य, बालकनी की तरफ आई दरार का मरम्मत कार्य। आवेदिका ने अनावेदक को रुपये 9,50,000/- का भुगतान करने हेतु और आधिपत्य तिथि से एक वर्ष तक रखरखाव शुल्क नहीं लेने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में प्रश्नाधीन शिकायत को न्याय निर्णायक अधिकारी के क्षेत्राधिकार अंतर्गत दर्शाया है; जबकि आवेदिका ने वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने अनावेदक के साथ अपूर्ण फ्लैट क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। परन्तु आवेदिका द्वारा इकरारनामा का पृष्ठ क्रमांक-23 हटाकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। उक्त पृष्ठ में विवादित फ्लैट को बिना फिनिशिंग के विक्रय

किये जाने का उल्लेख है। किन्तु आवेदिका ने जान-बूझकर उपरोक्त पृष्ठ क्रमांक को हटा दिया है, जो कि आवेदिका की दूषित मंशा को दर्शाता है। अनावेदक के अनुसार उसने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक अर्थात् दिनांक 02.08.2019 को आवेदिका को अपूर्ण (बिना फिनिशिंग के) फ्लैट का आधिपत्य सौंप दिया था। इसकी पुष्टि आवेदिका की उद्घोषणा दिनांक 23.07.2019 से भी होती है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदिका द्वारा असमर्थता व्यक्त किये जाने पर अनावेदक ने आवेदिका के आग्रह करने पर विवादित फ्लैट का फिनिशिंग कार्य – विद्युतीकरण, प्लम्बिंग, डोर कार्य, टाईल्स कार्य, प्लास्टर-पुट्टी-पेंट आदि पूर्ण किया है। परन्तु आवेदिका द्वारा विगत चार-पांच माह से उक्त मद में भुगतान योग्य राशि रूपये 4,32,000/- का भुगतान करने में विलंब किया जा रहा है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा नोटिस भेजने के पूर्व अनावेदक ने विशेषज्ञों के साथ फ्लोर टाईल्स का निरीक्षण कर मेन्युफेक्चरिंग डिफेक्ट के संबंध में टाईल्स निर्माता को सूचित कर दिया था। इसके पश्चात् टाईल्स निर्माता/डिस्ट्रीब्यूटर द्वारा विवादित फ्लैट का संयुक्त निरीक्षण कर बिना किसी अतिरिक्त लागत के टाईल्स बदलने हेतु आवेदिका व अनावेदक को आश्वासित किया गया। परन्तु टाईल्स निर्माता/डिस्ट्रीब्यूटर द्वारा टाईल्स बदलने हेतु अनेकों बार संपर्क किये जाने पर भी आवेदिका द्वारा टाईल्स बदलने नहीं दिया जा रहा है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने स्वयं इकरारनामा में भुगतान किये गये रखरखाव शुल्क की अवधि मई, 2020 होना स्वीकार किया है। आवेदिका द्वारा विवादित फ्लैट में आंतरिक सज्जा के कार्य पर व्यय की गई राशि के संबंध में अनावेदक ने बताया है कि फ्लैट में उपयोग गई की सामाग्री की वारंटी हेतु सामाग्री निर्माता कंपनी उत्तरदायी है, जिसके लिये अनावेदक को जिम्मेदार बताना उचित नहीं है। आवेदिका ने आंतरिक सज्जा को होने वाले नुकसान के संबंध में कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को निरस्त निरस्त किये जाने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को राशि रूपये 4,32,000/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत रहवासी सहकारी समिति गठित करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के माध्यम से निराकरण किये जाने योग्य है ?
 2. क्या विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य गुणवत्ता पूर्ण रीति से व संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं हुआ है ?
 3. क्या आवेदिका, विवादित फ्लैट के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में प्रस्तुत शिकायत पत्र के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित प्रारूप-M में आवेदन किया है; जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-36 अनुसार न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष सुनवाई हेतु निर्धारित प्रारूप-N में आवेदन प्रस्तुत किया जाना है। इसके अतिरिक्त आवेदिका के आवेदन पत्र से प्राथमिक अवलोकन से शिकायत की विषय वस्तु निर्माण व कर्मकौशल संबंधी त्रुटियों के सुधार और रखरखाव शुल्क से संबंधित होना प्रतीत होती है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में अविवादित तथ्य है कि आवेदिका, अनावेदक के प्रोजेक्ट "रहेजा स्काई स्केप्स" में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-बी-204 को रजिस्ट्री दिनांक 27.07.2019 के माध्यम से क्रय किया है तथा आवेदिका विवादित फ्लैट में निवासरत है। विवादित सौदे हेतु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रुपये 35,25,000/- (रखरखाव शुल्क सहित) है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने विवादित फ्लैट में उपयोग की गई टाईल्स द्वारा पानी का अवशोषण करने के कारण टाईल्स के काले पड़ने व फ्लैट में सीपेज की समस्या होने का उल्लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि विवादित फ्लैट में उपयोग की गई टाईल्स में निर्माण संबंधी डिफेक्ट होने के कारण टाईल्स निर्माता/डिस्ट्रीब्यूटर ने टाईल्स बदलने हेतु सहमति दी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने विवादित फ्लैट का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं किये

जाने का लेख करते हुये विवादित फ्लैट की दीवारों में सीपेज होने तथा फ्लैट की बालकनी के समीप स्थित बिल्डिंग की बाहरी दीवार पर दरार होने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में आवेदिका के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर/आर्किटेक्ट की रिपोर्ट अनुसार विवादित फ्लैट के एक बैडरूम व बाथरूम में एक स्थान पर आंशिक सीपेज है। कमिश्नर की रिपोर्ट में विवादित बिल्डिंग का संपूर्ण निरीक्षण करने पश्चात् केवल एक खड़ी दरार और कुछ माइजर क्रेक्स होने का उल्लेख किया गया है। कमिश्नर की रिपोर्ट से यह दर्शित होता है कि विवादित बिल्डिंग में केवल कुछ साधारण मरम्मत कार्य की आवश्यकता है और विवादित बिल्डिंग में कोई निर्माण संबंधी त्रुटि व कर्मकौशल संबंधी कमी नहीं है। निष्कर्षतः आवेदिका अपने अभिकथन कि अनावेदक द्वारा संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करते हुये निम्न गुणवत्तायुक्त निर्माण किया गया है, को प्रमाणित करने में असफल रही है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना व कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित मकान में केवल मामूली मरम्मत कार्य की आवश्यकता है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि टाईल्स निर्माता/डिस्ट्रीब्यूटर ने विवादित फ्लैट का निरीक्षण कर फ्लैट में लगी टाईल्स को बदलने का आश्वासन दिया है। अनावेदक के अनुसार टाईल्स डिस्ट्रीब्यूटर द्वारा टाईल्स बदलने हेतु आवेदिका से अनुरोध भी किया गया है; परन्तु आवेदिका द्वारा प्रवेश नहीं दिये जाने के कारण टाईल्स बदलने संबंधी कार्य लंबित है। किन्तु आवेदिका ने यह लेख किया है कि उसने विवादित मकान में आंतरिक सज्जा हेतु रूपये 9,50,000/- व्यय किये हैं और केवल टाईल्स को बदलने से आवेदिका को उपरोक्तानुसार व्यय की गई राशि का नुकसान उठाना पड़ेगा। आवेदिका ने इस संबंध में इन्टियर डेकोरेटर "क्रियेटिव होम्स" द्वारा प्रदत्त इनवाइस दिनांक 23.11.2019 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आंतरिक सज्जा हेतु व्यय की गई उपरोक्त उल्लेखित राशि का उपयोग तीनों बैडरूम्स, किचन, लिविंग रूम के फर्नीचर के अतिरिक्त दरवाजों, ग्लास, विद्युत कार्य, फाल्स सीलिंग कार्य और पुट्टी पेन्ट हेतु भी किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित किया जा सके कि टाईल्स बदलने से उपरोक्त उल्लेखित आंतरिक सज्जा/फर्नीचर्स को नुकसान होगा। निष्कर्षतः आवेदिका का उक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से मई, 2020 से रखरखाव शुल्क लिये जाने का उल्लेख किया है, जबकि आवेदिका के अनुसार उसने मकान आधिपत्य दिनांक 01.12.2019 से एक वर्ष की अवधि हेतु रखरखाव शुल्क रूपये 25,000/- का भुगतान किया था। परन्तु अनावेदक ने

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका के उक्त अभिकथन को असत्य बताते हुये लेख किया है कि वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य रहवासी सोसायटी के द्वारा किया जा रहा है और आवेदिका ने केवल मई, 2020 तक ही रखरखाव शुल्क का भुगतान किया था। अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रदत्त उद्घोषणा दिनांक 23.07.2019 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि आवेदिका ने केवल दिनांक 31.05.2020 तक अग्रिम रखरखाव शुल्क का भुगतान किया था। अतः उपरोक्त उल्लेखित दिनांक पश्चात् आवेदिका द्वारा देय रखरखाव शुल्क रहवासी सोसायटी को भुगतान किये जाने योग्य है।

प्रकरण में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत इकरारनामा की छायाप्रति में पृष्ठ क्रमांक-23 संलग्न नहीं किया है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अनावेदक से बिना फिनिशिंग के अपूर्ण फ्लैट क्रय करने का सौदा किया था। इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि “Schedule-D – Specifications:- Raw flat-Without Finishing i.e. without cement plaster on walls and ceilings, without tiles on Floors, without electrical wiring and without plumbing work.” उक्त तथ्य का उल्लेख विवादित फ्लैट के रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 24.07.2019 में भी है। इसके अतिरिक्त रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदिका को बैनामा निष्पादन दिनांक से विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा शेष फिनिशिंग कार्य पूर्ण करने में असमर्थ होने का मौखिक उल्लेख कर अनावेदक से निर्माण कार्य पूर्ण करने का निवेदन किया गया। इसके पश्चात् अनावेदक ने फिनिशिंग कार्य को पूर्ण कर आवेदिका से फिनिशिंग कार्य में व्यय की गई राशि रूपये 4,32,000/- का भुगतान करने की मांग की जा रही है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने उक्त राशि का भुगतान नहीं किया है। इस संबंध में आवेदिका ने यह लेख किया है कि उपरोक्त उल्लेखित विषय वस्तु की प्रकृति व्यवहार वाद से संबंधित होने के कारण प्राधिकरण के माध्यम से निराकृत किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने उक्त तथ्य को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है, जो आवेदिका की दूषित मंशा को दर्शाता है। अतः आवेदिका द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने के कारण आवेदिका पर रूपये 5,000/- का कॉस्ट अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को आवेदिका से उपरोक्तानुसार राशि की वसूली हेतु प्राधिकरण के समक्ष पृथक से आवेदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्लैट में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित स्थानों पर सीपेज की समस्या का निराकरण करना सुनिश्चित करे। आवेदिका को भी यह निर्देशित किया जाता है कि विवादित प्लैट की टाईल्स के परिवर्तन हेतु वह आवश्यक सहयोग प्रदान करे।
 2. आवेदिका, दो माह के भीतर अधिरोपित कॉस्ट की राशि रूपये 5,000/- प्राधिकरण के खाते में जमा करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष