



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01522

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

डॉ. सुमंता शेखर पाढी, पिता—श्री ए. एन. पाढी,
निवासी—ए-59, वॉलफोर्ट इन्क्लेव,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री शैलेश वर्मा,

(2) श्री शैलेश वर्मा,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
निवासी—पार्थिवी पैसिफिक,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233
आदेश
(दिनांक—19/05/2022)

आवेदक डॉ. सुमंता शेखर पाढी, पिता—श्री ए. एन. पाढी, निवासी—ए-59, वॉलफोर्ट इन्क्लेव, पचपेड़ी नाका, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में मकान क्रमांक—वी.वी-11/ए-11 भूखण्ड क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 15.02.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का मूल्य रूपये 67,11,250/- है तथा एल.पी.जी. कनेक्शन, क्लब सदस्यता शुल्क, विद्युत कनेक्शन शुल्क, रखरखाव शुल्क, अतिरिक्त भूमि के मूल्य सहित कुल लागत रूपये 84,84,750/- है। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 05.03.2013 को प्लिंथ लेवल निर्माण

सहित विवादित भूखण्ड (क्षेत्रफल 3978 वर्गफीट) का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अनावेदकगण को इकरारनामा दिनांक से 24 माह के भीतर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान किये जाने बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा 58 माह के विलंब उपरांत दिनांक 09.12.2019 को आधिपत्य प्रदान किया गया है। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा लगातार अनुरोध किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा आर्थिक समस्या होना बताते हुये निर्माण व आधिपत्य में विलंब किया गया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधायें भी पूर्ण नहीं की गई है :- 9 होल मिनि गोल्फ कोर्स, क्लब हाउस, 50 एकड़ की खुली भूमि, स्वीमिंग पूल, अल्ट्रा माडर्न, वातानुकूलित, जिम व स्पा, लाउंडटेनिस कोर्ट और गार्डन। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के बताये अनुसार व्यक्तियों को निर्धारित समयावधि में भुगतान करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने निम्न गुणवत्ता की सामाग्री का उपयोग करते हुये विवादित मकान का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं किया है। इसके कारण विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के 6 माह के भीतर ही विवादित मकान में निम्नलिखित समस्यायें उत्पन्न हो गई है :- हॉल व किचन की फ्लोर धस गई है, बरामदे का एक हिस्सा व ड्राईंग रूम की दीवार के धसने की वजह से क्रेक्स उत्पन्न हो गये हैं, मकान की दीवारों में जगह-जगह दरारें हैं (जिसे अनावेदकगण ने आंशिक रूप से सुधारा है), बाउंड्रीवाल में दरारें हैं, नाली की ढलान सही नहीं होने के कारण बहाव उल्टी दिशा में है, मकान के बाहरी दीवारों की पुताई की गुणवत्ता खराब है। आवेदक ने उक्त समस्याओं के संबंध में अनावेदकगण व उनके कर्मचारियों को बार-बार अवगत कराया है, किन्तु अनावेदकगण ने कोई निराकरण नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक दिसम्बर, 2023 घोषित की गई है। जबकि विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट तथा विकास अनुज्ञा की अवधि वर्ष 2013 में समाप्त हो चुकी है। अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक दस्तावेज - भवन अनुज्ञा, स्वीकृत ले-आउट, ब्रोशर आदि जानकारियाँ प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में पंजीयन कराकर मकानों का विक्रय किया जा रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा स्वघोषित पूर्णता अवधि दिसम्बर, 2023 में आवश्यक संशोधन किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को प्राप्त अनुमतियाँ समाप्त हो जाने के कारण नियमानुसार अनावेदकगण को विकास कार्य करने हेतु अधिकृत नहीं होने की वजह से उक्त संबंध में कार्यवाही किये जाने, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर फरवरी, 2015 से आधिपत्य दिनांक तक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदकगण को विवादित मकान के निर्माण व कर्मकौशल संबंधी समस्त

कमियों का निराकरण करने हेतु निर्देशित किये जाने अथवा आवेदक को उक्त सुधार की राशि दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण को ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें समुचित समय में पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने व वाद व्यय दिलाये जाने का भी अनुरोध किया 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 बाबत 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 यह लेख किया है कि आवेदक ने कुल 3978 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय किया है। सौदेशुदा भूखण्ड का क्षेत्रफल बड़ा होने के कारण मकान में कई सारे परिवर्तन किये गये हैं, जिसमें सर्वेन्ट क्वार्टर का निर्माण भी सम्मिलित है। इस प्रकार अतिरिक्त भूमि के लिये रूपये 15,00,000/- व अतिरिक्त निर्माण के लिये रूपये 12,48,935/- अतिरिक्त देय राशि थी। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का स्ट्रक्चर वर्ष 2016 में तैयार कर इन्टरियर डिजाईनर की निगरानी में फिनिशिंग कार्य कराये जाने हेतु आवेदक को सौंप दिया गया। उक्त कार्य आवेदक द्वारा कराये जाने के कारण अनावेदकगण ने उक्त कार्य हेतु कोई राशि भी प्राप्त नहीं की है। अनावेदकगण ने इस संबंध में पत्र दिनांक 08.01.2018 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने आवेदक को दिनांक 23.08.2016 को विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपे जाने का लेख करते हुये बताया है कि आधिपत्य प्राप्ति उपरांत आवेदक द्वारा निम्नलिखित फिनिशिंग कार्य स्वयं कराया गया है :- सीढ़ियों में मार्बल लगाना, टाईल्स लगाना, टायलेट व किचन में डेडो कार्य, फाल्स शीलिंग, पुट्टी व पुताई, विद्युत कार्य, ग्रील फिटिंग, ग्रील गेट पेंटिंग, डोर फिटिंग, एल्युमिनियम विन्डोस और स्टील रेलिंग। अनावेदकगण ने उक्त कार्यों के एवज में रूपये 6,84,934/- की कटौती करने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक ने रूपये 99,000/- की लागत का बाउंड्रीवाल का कार्य कराया है। अनुबंध अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान किये जाने पर ही 24 माह के भीतर आधिपत्य सौंपे जाने का प्रावधान है। किन्तु आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण ने आवेदक से अच्छे संबंध होने के कारण अपूर्ण मकान का आधिपत्य आवेदक को दिनांक 23.08.2016 को फिनिशिंग कार्य कराये जाने हेतु प्रदान कर दिया गया था। किन्तु आवेदक द्वारा सौदे की शेष राशि का धीरे-धीरे भुगतान किये जाने का आग्रह किये जाने के कारण भुगतान अनुसूची के अनुरूप नहीं हो पाया है। आवेदक द्वारा फिनिशिंग कार्य पूर्ण किये जाने उपरांत आवेदक के निवेदन पर ही दिनांक 09.12.2019 को विद्युत कनेक्शन प्राप्त

करने हेतु आधिपत्य पत्र प्रदान किया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण ने आधिपत्य सौंपने में कोई विलंब नहीं किया है। अनावेदकगण ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत ही विवादित प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि अनुबंध अनुसार आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद का निपटारा किया जाना चाहिये। परन्तु अनावेदकगण की ओर से आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद सुलझाने की मौखिक सूचना प्राप्त होने के बावजूद भी आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि का विवरण भी प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण के अनुसार उसने उच्च गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग करते हुये अनुभवी कामगारों से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य कराया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भ्रामक व असत्य होने का कथन करते हुये यह बताया है कि आवेदक द्वारा प्रार्थित अनुतोष का शिकायत से सारगर्भित औचित्य नहीं है। चूँकि आवेदक ने स्वयं 2016 में अनफिनिशड प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त कर स्वयं फिनिशिंग कार्य कराया है। इसलिये फिनिशिंग कार्य संबंधी त्रुटि के निराकरण हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक भूखण्ड क्रमांक-वी.वी. 10 पर बोरवेल कराना चाहता था। किन्तु अनावेदकगण द्वारा मना किये जाने पर आवेदक ने दुराशय से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत असत्य व सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकान व प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व मकान के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य किस दिनांक को प्राप्त हुआ है ? क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?

3. क्या विवादित मकान में संरचनात्मक कमियाँ हैं ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक को अनुबंध अनुसार मध्यस्थम तथा सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के अनुरूप आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद के निपटारे हेतु मौखिक सूचित किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है, जो पोषणीय नहीं है। किन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजार्डन्डर में वर्तमान शिकायत को प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय होने का लेख करते हुये अनावेदकगण की उक्त आपत्ति का खंडन किया है। अनावेदकगण के उक्त आपत्ति के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनुबंध की कंडिका-33 में मध्यस्थम के माध्यम से विवाद का निपटारा किये जाने का उल्लेख है। किन्तु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-79 के अनुसार प्राधिकरण न्याय निर्णायक अधिकारी व माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य विषय पर किसी भी सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन है। केवल मध्यस्थम का उल्लेख अनुबंध में होने की वजह से प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न वर्तमान शिकायत निरस्त किया जाना न्यायहित में भी उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसे विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्लिंथ लेवल तक के निर्माण कार्य सहित विवादित भूखण्ड (क्षेत्रफल 3978 वर्गफीट) का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में दिनांक 05.03.2013 को निष्पादित हुआ है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र, रिजार्डन्डर व अन्य प्रस्तुत दस्तावेजों में प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने की दिनांक 09.12.2019 दर्शाई गई है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान वर्ष 2016 में विवादित मकान का स्ट्रक्चर तैयार होने व आवेदक को उसके आग्रह पर दिनांक 23.08.2016 को अनफिनिशड मकान का भौतिक आधिपत्य प्रदान करने का लेख किया है। चूँकि दोनों पक्षों द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने की तिथियाँ भिन्न-भिन्न बताई गई है। इसलिये यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक को विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य कब प्रदान किया गया। इस संबंध में आवेदक ने अपने कथन के समर्थन हेतु अनावेदकगण

द्वारा प्रदत्त आधिपत्य पत्र दिनांक 09.12.2019 प्रस्तुत किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने उक्त आधिपत्य पत्र को जारी करना स्वीकार किया है, किन्तु अनावेदकगण ने उक्त पत्र आवेदक के आग्रह पर बिजली के कनेक्शन की प्राप्ति हेतु जारी किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अपने रिजार्डर में अनावेदकगण के उक्त कथन को अनुचित व असत्य बताया है। अनावेदकगण ने अपने पक्ष को प्रमाणित करने हेतु बिल दिनांक 08.01.2018 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त बिल के अवलोकन से विवादित मकान के एवज में विभिन्न मदों में आवेदक से प्राप्त राशि, आवेदक द्वारा फिनिशिंग कार्य स्वयं किये जाने के कारण घटाई गई राशि तथा बिल दिनांक को भुगतान हेतु शेष राशि की जानकारी प्राप्त होती है। किन्तु अनावेदकगण के इस कथन की पुष्टि नहीं होती है कि उन्होंने दिनांक 23.08.2016 को आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य सौंप दिया था। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा उल्लेखित फिनिशिंग कार्य कराया जाना स्वीकार किया है। परन्तु आवेदक ने वर्ष 2016 में आधिपत्य नहीं प्राप्त होने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने आधिपत्य संबंधी अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण के बिल दिनांक 08.01.2018 को विवादित मकान के पेटे में उसे रूपये 9,92,351/- अप्राप्त थे। यदि अनावेदकगण को वर्ष 2018 में सौदेशुदा मकान के पेटे में उक्त राशि अप्राप्त थी, तो अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 में कैसे आधिपत्य सौंपा जा सकता है ? अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान के विवरण के अनुसार आवेदक ने मार्च, 2017 में भी रूपये 4,00,000/- का भुगतान किया है। अतः उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने आवेदक को आधिपत्य पत्र दिनांक 09.12.2019 जारी करते हुये उक्त तिथि को आधिपत्य प्रदान किया है।

अर्थात् आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य दिसम्बर, 2019 में प्राप्त हुआ है। प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 15.02.2013 की कंडिका-16 के अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान करते हुये अनुबंध की शर्तों का पालन किये जाने पर ही उक्त अवधि में आधिपत्य प्रदान किया जाना था। अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची में निम्नानुसार है –

स. क्र.	निर्माण का चरण	भुगतान योग्य राशि
1.	बुकिंग के समय	बेसिक मूल्य का 15 प्रतिशत
2.	प्लिंथ कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
3.	भू-तल स्लैब का कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत

4.	प्रथम तल स्लैब का कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
5.	फिनिशिंग कार्य के दौरान	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
6.	आधिपत्य के समय	बेसिक मूल्य का 05 प्रतिशत

अनुबंध में उल्लेखित बेसिक सेल प्राईस रूपये 67,11,250/- है। चूँकि आवेदक ने फिनिशिंग का कार्य स्वयं किया है; इसलिये उक्त 20 प्रतिशत को छोड़कर आवेदक को निर्माण चरण के अनुरूप आधिपत्य प्राप्ति तक 80 प्रतिशत राशि का भुगतान करना था। किन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी विवरण अनुसार आवेदक ने 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 15.02.2015 तक रूपये 23,96,236/- का ही भुगतान किया है। आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसने अनुबंध अवधि में निर्माण से अधिक राशि का भुगतान कर दिया था। अनावेदकगण ने भी उक्त तिथि तक फिनिशिंग को छोड़कर शेष निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अपितु अनावेदकगण के कथनानुसार उन्होंने वर्ष 2016 में मकान के ढाँचे (स्ट्रक्चर) का कार्य पूर्ण किया था। अर्थात् अनावेदकगण भी यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदकगण द्वारा निर्माण किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान करने में विलंब किया है। चूँकि दोनों ही पक्ष उक्तानुसार भुगतान में विलंब/निर्माण में विलंब को प्रमाणित नहीं कर सकते हैं; इसलिये साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक ने दिसम्बर, 2019 में विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त किया है। अर्थात् आवेदक को वर्तमान शिकायत सितम्बर, 2021 में प्रस्तुत करने के लगभग 2 वर्ष पूर्व ही मकान का आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। वर्तमान में आवेदक ने शिकायत पत्र में मकान से संबंधित निम्नलिखित कमियों का उल्लेख किया है :- हॉल व किचन की फ्लोर धस गई है, बरामदे का एक हिस्सा व ड्राईंग रूम की दीवार के धसने की वजह से क्रेक्स उत्पन्न हो गये हैं, मकान की दीवारों में जगह-जगह दरारें हैं (जिसे अनावेदकगण ने आंशिक रूप से सुधारा है), बाउंड्रीवाल में दरारें हैं, नाली की ढलान सही नहीं होने के कारण बहाव उल्टी दिशा में है, मकान के बाहरी दीवारों की पुताई की गुणवत्ता खराब है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा निम्न गुणवत्ता की निर्माण सामाग्री का उपयोग करते हुये विवादित मकान का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं किया है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा विवादित मकान में इन्टीरियर डिजाइनर की निगरानी निम्नलिखित फिनिशिंग कार्य स्वयं करवाये है - सीढ़ियों में मार्बल लगाना, टाइल्स लगाना, टायलेट व किचन में डेडो

कार्य, फाल्स शीलिंग, पुट्टी व पुताई, विद्युत कार्य, ग्रील फिटिंग, ग्रील गेट पेंटिंग, डोर फिटिंग, एल्युमिनियम विन्डोस और स्टील रेलिंग। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा उल्लेखित उपरोक्त कमियों को आवेदक द्वारा कराये गये कार्य में त्रुटि की वजह से समस्या होने का लेख किया है।

चूँकि आवेदक विगत दो वर्षों से विवादित मकान का आधिपत्यधारी है। इसलिये उक्त कमियों के संबंध में यह जानना आवश्यक हो जाता है कि उपरोक्त उल्लेखित कमियों संरचनात्मक त्रुटियाँ हैं अथवा नहीं। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार विवादित मकान की फ्लोरिंग में सेटलमेंट होने के कारण टाईल्स में दरारें हैं, कुछ कमरों की दीवारों में सीपेज की समस्या है, कई स्थानों पर दीवारों में क्रैक्स हैं और मकान की बाहरी दीवारों में भी क्रैक्स हैं, जिसके कारण मकान में पुनः बाहरी पुताई की आवश्यकता है। रिपोर्ट के अनुसार अनावेदकगण ने मकान में ब्रोशर के अनुरूप पाईपड गैस कनेक्शन, टायलेट में गीजर व एग्जॉस्ट पाईट, किचन में चिमनी व एग्जॉस्ट पाईट, हाईटेक सिक्योरिटी प्रणाली, इन्टरकॉम सुविधा उपलब्ध नहीं कराई है। अनावेदकगण ने उक्त रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा कराये गये इन्टीरियर कार्य में कमी होने के कारण उक्त समस्यायें उत्पन्न हुई हैं। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा मकान का क्षेत्रफल व ले-आउट स्वयं की आवश्यकतानुसार निर्माण के दौरान परिवर्तित कराये जाने के कारण वह संरचनात्मक आवश्यकताओं के कारण विभिन्न पाईटस् उपलब्ध नहीं करा सका है। अनावेदकगण ने आवेदक के अनुसार उक्त कार्य किये जाने का उल्लेख किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने विवादित मकान संबंधी समस्याओं को इन्टीरियर कार्य की कमी बताया है। परन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट व संलग्न फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि टाईल्स लगाने से पूर्व किये गये बेस में सेटलमेंट होने की वजह से ही टाईल्स क्रैक हुई है। अर्थात् बेस का कार्य सही नहीं होने के कारण फ्लोरिंग में समस्या है, जो एक संरचनात्मक त्रुटि प्रतीत होती है। इसी प्रकार मकान में विभिन्न स्थानों पर क्रैक्स तथा कुछ स्थानों पर सीपेज की समस्या को भी इन्टीरियर संबंधी समस्या नहीं माना जा सकता और आधिपत्य के केवल दो वर्ष पश्चात् उक्त समस्याओं का उत्पन्न होना मकान निर्माण संबंधी संरचनात्मक त्रुटि व निर्माण कार्य में कर्मकौशल की कमी को प्रदर्शित करता है। चूँकि मकान के संरचना का निर्माण अनावेदकगण द्वारा किया गया है। इसलिये उक्त त्रुटि के लिये अनावेदकगण ही उत्तरदायी हैं।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनों पक्षों में से कौन उत्तरदायी है; साक्ष्य के अभाव में यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है। इसलिये आधिपत्य में विलंब हेतु आवेदक को किसी प्रकार का अनुतोष दिलाया

जाना संभव नहीं है। किन्तु विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 की विवेचना से यह भी दर्शित होता है कि विवादित मकान निर्माण में आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग दो वर्ष के भीतर ही संरचनात्मक त्रुटियाँ व कार्य के कर्मकौशल संबंधी कमियाँ हैं। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14 (3) के अनुसार यदि आधिपत्य प्राप्त करने पांच वर्ष के भीतर आबंटिती द्वारा प्रमोटर को संरचनात्मक त्रुटियों या सेवाओं के कर्मकौशल की कमी से अवगत कराया जाता है, तो प्रमोटर का यह कर्तव्य है कि वह बिना किसी अतिरिक्त प्रभार के 30 दिवस के भीतर उक्त कमियों का निराकरण करेगा। परन्तु वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा अनावेदकगण को विवादित संरचनात्मक समस्याओं के बारे में सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने कोई समाधान नहीं किया है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा-14 (3) का उल्लंघन है। अतः अनावेदकगण विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में उल्लेखित समस्त संरचनात्मक त्रुटियों – फ्लोर का सेटलमेंट और उसके कारण हुये टाईल्स को नुकसान, दीवार के क्रेक्स और सीपेज की समस्या का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकरण करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त कमियों के निराकरण हेतु विषय विशेषज्ञ के माध्यम से तैयार किया गया रूपये 10,74,567/- का एस्टीमेट प्रस्तुत किया है। लेकिन उक्त एस्टीमेट में उपरोक्त कमियों के निराकरण के साथ-साथ अन्य कार्यों का भी अनुमानित मूल्यांकन है। इसलिये उक्त एस्टीमेट को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अनावेदकगण को उक्त कमियों के निराकरण हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं के प्रोजेक्ट विकास संबंधी अनुमतियाँ प्राप्त होने के 10 वर्ष पश्चात् भी लंबित होने का लेख किया है। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 30.03.2024 है, जिसमें लगभग 1 वर्ष 10 माह का समय शेष है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक उक्त संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि में विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदक इस संबंध में पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। लेकिन प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में मकानों का विक्रय करने के बावजूद भी भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया गया है, जो सर्वथा अनुचित है और अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः उक्त संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना चाहिये। इस प्रकार उपरोक्तानुसार अनुतोष के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित मकान संबंधी समस्त संरचनात्मक त्रुटियों का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ तथा गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे। उक्त कार्य में होने वाला समस्त व्यय जिसमें टाईल्स को हुआ नुकसान भी सम्मिलित है, अनावेदकगण द्वारा वहन किया जावेगा।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदकगण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष