



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-REA-2024-02165

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री देवी प्रसाद टावरी, पिता—स्व. श्री अचलदास जी टावरी,  
पता—ब्लॉक नं.—20, एफ—2सी 104,  
सेक्टर—27, नवा रायपुर, अटल नगर,  
जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
- (3) सहायक अभियंता,

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, राजधानी परियोजना, संभाग—1  
पता—नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती निवेदिता मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“राजधानी परियोजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—03 / 07 / 2024)

आवेदक श्री देवी प्रसाद टावरी, पिता—स्व. श्री अचलदास जी टावरी, पता—ब्लॉक नं.—20, एफ—2सी 104, सेक्टर—27, नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक क्रमांक—01 संपदा अधिकारी एवं अनावेदक क्रमांक—02 कार्यपालन अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक से भूखण्ड प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिसे लॉटरी सिस्टम से स्ववित्तीय योजना अंतर्गत प्लैट नं.—104 प्रथम तल एफ—2सी ब्लॉक—20, सेक्टर—27 नवा रायपुर का आबंटन करते हुये दिनांक 22.06.2022 को पंजीकृत किया गया है तथा आवेदक को आधिपत्य आदेश दिनांक 19.08.2014 को उक्त प्लैट का आधिपत्य

प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भवन की संपूर्ण प्रतिफल राशि अनावेदक को प्रदान किया गया है। उक्त भवन को आवेदक द्वारा प्राप्त करने के पश्चात् अपने परिवार के साथ देखने से किचन के प्लेटफार्म निर्माण की त्रुटि के कारण गैस सिलेंडर रखने के स्थान पर सिलेंडर समा नहीं पाने, किचन के पास बालकनी में पानी इकट्ठा होने, बाथरूम का पानी निकलकर ढलान सही नहीं होने के कारण फ़ैल जाने, पलैट की दीवारों में सीपेज, बाथरूम एवं कमरों से पानी की निकासी नहीं होने, निम्न गुणवत्ता के सामान लगाये जाने आदि की शिकायत दिखाई दिये। आवेदक द्वारा अनावेदक कार्यालय में जाकर उपरोक्त भवन की निर्माणाधीन त्रुटि की शिकायत किया गया।

आवेदक एक राजपत्रित अधिकारी है तथा वह उपरोक्त शिकायत को मौखिक रूप से करते हुये अनावेदक संस्था के उच्च अधिकारी से सुधार कराने का निवेदन समय-समय पर व्यक्तिगत तौर पर भी किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा अनेक बार मौखिक शिकायत किया गया, जिस पर अनावेदक संस्था के सब इंजीनियर एवं कार्यपालन अधिकारी आदि के द्वारा सुधार करने का आश्वासन दिया गया और कुछ सुधार भी किया गया। किन्तु आंशिक कार्य (किचन के बाहर के कोरीडोर में पानी इकट्ठा होने के टाईल्स को बदलना, किचन में सिलेंडर रखने के स्थान बनाना) किया गया तथा शेष कार्य के लिये आश्वासन दिया जाता रहा, किन्तु दीवारों में सीपेज संबंधी कोई सुधार नहीं किया गया है। दीवारों में ऊपर के पलैट नं.-204 के मल मूल विसर्जन का पानी का रिसाव जारी रहा, जिसके कारण पलैट रहने योग्य नहीं होने से आवेदक निवास नहीं कर पा रहा है।

अनावेदक हाउसिंग बोर्ड एक शासकीय संस्थान है तथा भवन निर्माण की विशेषज्ञ है, इसे ध्यान में रखकर भवन की गुणवत्ता अच्छी होने का विश्वास करते हुये आवेदक द्वारा भवन क्रय किया गया है, किन्तु लगातार आश्वासन के पश्चात् भी भवन में सुधार नहीं होने और दीवारों ऊपर के पलैट के मल मूल विसर्जन का पानी का रिसाव जारी रहने के कारण आवेदक ने तंग होकर लिखित शिकायत दिनांक 26.08.2017 को अनावेदक संस्था के कार्यपालन अभियंता को प्रस्तुत किया तथा अनावेदक संस्था से उपरोक्त कमी पूरा का निवेदन किया गया, किन्तु अनावेदक संस्था द्वारा उपरोक्त शिकायत दूर नहीं करने के कारण आवेदक ने विवश होकर दिनांक 23.02.2021 को पुनः लिखित शिकायत प्रस्तुत कर उपरोक्त निर्माणाधीन त्रुटियों को सुधार करने का निवेदन किया, जिस पर भी कोई कार्यवाही नहीं होने के कारण दिनांक 08.09.2021 को पत्र प्रेषित किया, जिस पर अनावेदक संस्था के कार्यपालन अभियंता ने सहायक अभियंता को दिनांक 17.09.2021 को पत्र प्रेषित कर शिकायत के संबंध में आवश्यक सुधार कार्य कर प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का निर्देश जारी किया गया। ऊपर के पलैट के गंदे पानी के रिसाव को ठीक कराने के नाम पर अनावेदक द्वारा आवेदक को आबंटित पलैट में सुधार के नाम पर

लगातार प्रयोग किया जाता रहा, कभी दीवारों के प्लास्टर को आंशिक रूप से हटाया गया, कभी दीवारों की पुताई कराई गई, कभी ऊपर के फ्लैट तथा आवेदक फ्लैट की दीवारों में छेद कर रासायनिक सालुषन डालकर रिसाव खत्म करना बताया गया, इसे ग्राउंटिंग प्रक्रिया बताया गया। ऊपर के फ्लैट क्रमांक-204 के बाथरूम के पानी के रिसाव के अतिरिक्त ऊपर के फ्लैट के मास्टर बेडरूम में बाथरूम का पाईप निम्न गुणवत्ता के कारण फट गया, जिससे पानी का रिसाव अधिक हो गया और पानी लगातार अधिक टपकने लगा तब अनावेदक द्वारा फूटे पाईप का रिपेयर कराया गया। दरवाजा सड़ जाने के बाद दूसरे पुराने दरवाजे से बदलकर ऊपर के फ्लैट नं.-204 को टाईल्स हटाकर उसके भीतर के मटेरियल को निकालकर रिपेयरिंग का कार्य कराया गया। अनावेदक संस्था द्वारा सहायक अभियंता को प्रेषित पत्र दिनांक 17.09.2021 के परिप्रेक्ष्य में सब इंजीनियर के द्वारा उपरोक्त सीपेज एवं सुधार कार्य किया गया, तत्समय उक्त पत्र पर आवेदक द्वारा सुधार कार्य संबंधी टीप दिनांक 08.01.2022 को प्रेषित किया गया है, किन्तु सुधार कार्य करने के पश्चात् भी सीपेज यथावत बना हुआ है तथा ऊपर के फ्लैट का पानी बाथरूम, किचन, बैडरूम में जमा हो रहा है, जिससे आवेदक उक्त भवन का उपयोग नहीं कर पाया तथा आवेदक द्वारा क्रय किये गये भवन का उपयोग नहीं करने के कारण लगातार मानसिक रूप से प्रताड़ित हो रहा है। अनावेदक द्वारा भवन में सुधार कार्य नहीं करने तथा लगातार दीवारों पर पानी का रिसाव, दीवाल एवं दरवाजे सड़ जाने के कारण दीवारों में ऊपर के फ्लैट के मल मूत्र विसर्जन का पानी का रिसाव जारी रहने के कारण फ्लैट कभी भी निवास लायक नहीं रहा है, अनावेदक द्वारा उक्त भवन के रखरखाव एवं अन्य पानी सफाई बाबत रखरखाव राशि की मांग करते हुये आवेदक से दिनांक 04.10.2023 को पत्र प्रेषित कर रूपये 1,11,097/- की रखरखाव राशि जमा करने का निर्देश जारी किया गया है। वास्तविक रूप से आवेदक द्वारा उक्त भवन का कभी किसी प्रकार का कोई नहीं किया गया है। साथ में अनावेदक ने आवेदक से दिनांक 18.11.2014 से 04.10.2023 तक का जलकर राशि मूल राशि 29,295/- पर सरचार्ज रूपये 15,908/- कुल रूपये 45,203/- की मांग पत्र जारी किया गया है। इस प्रकार अनावेदक संस्था द्वारा पूरी तरह से अवैधानिक मांग किया गया है। जबकि वास्तविक रूप से आवेदक द्वारा उक्त भवन का उपयोग अनावेदक द्वारा सुधार कार्य कराने के पूर्व तक अर्थात् जनवरी, 2021 तक नहीं किया गया है तथा उक्त संबंध में लगातार शिकायत एवं पत्राचार करते हुये भवन की मरम्मत करने और मरम्मत नहीं होने की दशा में अन्यथा भवन आबंटित करने का निवेदन किया गया है, जिसका पालन अनावेदक संस्था द्वारा नहीं किया जा रहा है। बल्कि आवेदक को मानसिक रूप से प्रताड़ित करने के उद्देश्य से रखरखाव एवं जलकर राशि की मांग कर बार-बार पत्र प्रेषित कर आर्थिक रूप से प्रताड़ित करने का प्रयास कर रहे हैं। जबकि

वास्तविक रूप से अनावेदक संस्था द्वारा घटिया निर्माण सामग्री का उपयोग कर मकान का घटिया निर्माण किया गया है, जिसके कारण मकान में सीपेज लगातार बना हुआ है, उक्त सीपेज के कारण दीवारे एवं दरवोज लगातार क्षतिग्रस्त हो रहे हैं तथा किचन एवं बाथरूम में निकासी का पानी निकास न होकर कमरों में भर रहा है, जिसे सहायक अभियंता ने स्वयं देखा है तथा स्थायी सुधार होने की संभावना से इंकार किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदक को नया भवन आबंटित करने के साथ अनावेदक द्वारा जारी कॉमन सर्विस चार्ज एवं भू-संधारण शुल्क के अतिरिक्त जलकर संबंधी डिमांड नोटिस निरस्त किया जावे।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि माननीय प्राधिकरण को उपरोक्त प्रकरण में सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद सिविल नेचर का है, इस वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल छत्तीसगढ़ शासन का उपक्रम है, जिसका गठन छ.ग. गृह निर्माण मण्डल अधिनियम, 1972 के अधीन किया गया है, जिसका उद्देश्य छत्तीसगढ़ शासन के आवास नीतियों को प्रभावशील बनाने तथा शासन की योजनाओं का क्रियान्वयन किया जाना है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा योजनाओं का क्रियान्वयन बिना लाभ-हानि के किया जाता है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा नया रायपुर सेक्टर-27 आवासीय योजना वर्ष 2008 में प्रारंभ की गई आवेदक द्वारा प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-एफ2सी-20/106 क्रय करने हेतु दिनांक 11.03.2008 को आवेदन प्रस्तुत किया गया तथा पत्र दिनांक 24.03.2009 को मण्डल द्वारा उक्त भवन का आबंटन आदेश जारी किया गया। आबंटन आदेश अनुसार प्रकोष्ठ भवन का अनुमानित मूल्य राशि 11,35,000/- थी।

आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 23.02.2021 एवं 08.09.2021 के माध्यम से उक्त प्रकोष्ठ हेतु भवन क्रमांक-एफ2सी-20/104 के निर्माण कार्य से संबंधित कमियों/त्रुटियों के संबंध में प्राप्त आवेदन पर आवश्यक कार्यवाही करते हुये सहायक अभियंता द्वारा प्राप्त कमियों/त्रुटियों का निराकरण करते हुये प्रतिवेदन दिनांक 09.06.2022 मण्डल कार्यालय प्रेषित किया गया जाकर अवगत कराया गया कि शिकायत का निराकरण कार्य पूर्ण किया गया है एवं आबंटिती द्वारा दिनांक 08.01.2022 को संतुष्टि प्रमाण पत्र भी प्रेषित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 27.01.2022 को उक्त भवन के रखरखाव/पानी आदि के नाम पर मांग पत्र

जारी किया गया है, उसे तत्काल निरस्त किया जावे पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके तारतम्य में मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 22.02.2022 के माध्यम से लेख किया गया है कि भवन का भौतिक आधिपत्य दिनांक 18.11.2014 को प्राप्त किया जा चुका है। यद्यपि मण्डल द्वारा आपके पत्र में इंगित समस्त कमियों तथा समय-समय पर मौखिक/लिखित रूप से बताई गई त्रुटियों का संतुष्टिपूर्वक समाधान किया गया है। मण्डल द्वारा वसूल किये जा रहे जलकर शुल्क में नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण द्वारा भारित जलकर, आपूर्ति एवं वितरण लागत शामिल है एवं रखरखाव शुल्क में लिफ्ट संधारण एवं बिजली आपूर्ति, पंप हाउस संधारण एवं बिजली आपूर्ति, डी.सी. सेट का रखरखाव कार्य शामिल है। कॉलोनी में निर्मित भवनों के आंतरिक रखरखाव कार्य अथवा सीपेज संबंधी कार्य रखरखाव शुल्क में सम्मिलित नहीं है। चूंकि उपरोक्त मांग राशि का प्रयोग संपूर्ण कॉलोनी के सामुहित व्यय हेतु किया जाता है। उक्त भवन के रखरखाव एवं जलकर शुल्क के मांग पत्र को निरस्त किया जाना संभव नहीं है। कार्यालय द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार रखरखाव एवं जलकर शुल्क का भुगतान करने का कष्ट करें तथा मण्डल द्वारा बनाई गई व्यवस्था को सुचारु रूप से संचालित किये जाने में सहयोग प्रदान करें सूचित किया गया।

आवेदक द्वारा उक्त पत्र संबंध में पत्र दिनांक 28.06.2022 के माध्यम से 12 बिन्दुओं में शिकायत उल्लेखित कर वस्तुस्थिति को अवगत कराते हुये पुनः पानी का रिसाव होने से दीवार/दरवाजे सड़ जाने से भवन रहने योग्य नहीं होने के कारण रखरखाव एवं जलकर शुल्क के मांग पत्र को निरस्त करने हेतु पत्र प्रस्तुत किया गया है। पुनः मण्डल कार्यालयीन पत्र दिनांक 04.10.2023 के माध्यम से बकाया कॉमन सर्विस चार्ज एवं भू-संधारण शुल्क सहित राशि रूपये 1,11,097/- एवं पत्र दिनांक 04.10.2023 के माध्यम से बकाया जलकर राशि 45,203/- जमा करने पत्र प्रेषित किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्ण संतुष्टि में मकान प्राप्त किया गया है और उसके द्वारा झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा किराया दिलाये जाने का कथन पश्चात्वर्ती सोच के तहत किया गया है। आवेदक उक्त मकान में बिना किसी दिक्कत के रह रहा है और यह आवेदन झूठे आधारों पर प्रस्तुत किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक नया भवन पाने का अधिकारी है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक को जारी कॉमन सर्विस चार्ज एवं भू-संधारण शुल्क के अतिरिक्त जलकर संबंधित नोटिस निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद सिविल नेचर का है और सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक का तर्क सुना गया। आवेदक के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क भी प्रस्तुत किया गया। दिनांक 24.04.2024 को अनावेदक अभिभाषक द्वारा कथन किया गया, कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट की मरम्मत कराई गई थी, किंतु आवेदक द्वारा फ्लैट का रखरखाव व अनुरक्षण (मेंटेनेंस) नहीं किये जाने के कारण पानी का रिसाव हो रहा है, जिस पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया गया एवं वस्तु स्थिति की रिपोर्ट मँगाई गई कि क्या फ्लैट में पानी का रिसाव रखरखाव व मेंटेनेंस के कारण हो रहा है? फ्लैट में स्ट्रक्चरल डिफेक्ट के कारण पानी का रिसाव व सीलन हो रहा है? फ्लैट में पानी का रिसाव किन कारणों से हो रहा है तथा इसके लिये कौन जिम्मेदार है? स्पष्ट प्रतिवेदन कमिश्नर से लिया जाए, दिनांक 13.05.2024 को कमिश्नर का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त हुआ। कमिश्नर रिपोर्ट पर आवेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई आवेदक द्वारा फ्लैट में सीपेज के लिये कौन जिम्मेदार है, स्पष्ट नहीं किया गया है, इस पर आपत्ति की गई जिस प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर से स्पष्ट प्रतिवेदन की अपेक्षा की गई, दिनांक 10.06.2024 को कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया।
5. प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा विचारण पश्चात् निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किए जाते हैं:—
1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
  6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य यह है कि अनावेदक छ.ग. गृह निर्माण मंडल की ओर से अनावेदक क्रमांक-01, 02 एवं 03 संप्रवर्तक है, उनके द्वारा नवा रायपुर अटल नगर में भू-संपदा परियोजना सेक्टर-27 विकसित की गई है, उभय पक्ष के मध्य स्ट्रक्चरल डिफेक्ट होने के कारण आबंटिती के रूप में अनावेदक के कृत्य से व्यथित होकर आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, अतः प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि छ.ग. गृह निर्माण मंडल, छ.ग. शासन का उपक्रम होने एवं प्रस्तुत वाद सिविल प्रकृति का होने के कारण प्रस्तुत परिवाद विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।
  7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा नवा रायपुर, सेक्टर-27 आवासीय योजना वर्ष 2008 में दिनांक 24.03.2009 को आबंटन

आदेश जारी किया गया है, अनावेदक का तर्क है, कि आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 23.02.2021 एवं दिनांक 08.09.2021 के माध्यम से फ्लैट क्रमांक एफ2सी-20/104 के निर्माण कार्य से संबंधी कमियों एवं त्रुटि के संबंध में आवेदन पर आवश्यक कार्यवाही करते हुए सहायक अभियंता द्वारा त्रुटियों का निराकरण कर दिनांक 09.06.2022 मंडल कार्यालय प्रेषित किया गया, आबंटिती द्वारा दिनांक 08.01.2022 को संतुष्टि प्रमाण पत्र भी प्रेषित किया गया, दिनांक 18.06.2022 को आवेदक द्वारा पुनः पानी का रिसाव होने से दीवारों में सीपेज, दरवाजा उखड़ जाने, दरवाजे चौखट सड़ने, के कारण भवन अनुरक्षण प्रभार निरस्त करने की माँग की गई, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में संलग्न आवेदन पृष्ठ क्रमांक 05 दिनांक 26.08.2017 के अनुसार आवेदक द्वारा पूर्व में शिकायत का हवाला देते हुए, फ्लैट की दीवारों में सीपेज, दरवाजा चौखट सड़ने, पानी रिसाव होने की शिकायत की गई थी, उक्त शिकायत में यह भी उल्लेख है, कि तत्कालीन उप अभियंता श्री साहू एवं श्री लांजेवार द्वारा समस्या देखी गई थी और आवेदक के फ्लैट के ठीक उपर वाले फ्लैट में तकनीकी खराबी होने के कारण पानी रिसने का आधार बताकर कुछ करना बताया गया था, शेष कार्य बाद में करेंगे यह भी अवगत कराया गया था, किंतु समस्या जस के तस बनी हुई है।

आवेदक को अनावेदक पक्ष द्वारा दिनांक 19.08.2014 को आधिपत्य प्रदान किया गया व रिसाव संबंधी संरचनात्मक दोष के संदर्भ में आवेदक द्वारा दिनांक 26.08.2017 के पूर्व से ही अनावेदक को अवगत कराया गया है, अधिनियम की धारा-14 (3) "यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म, कौशल क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है, तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा, कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।"

यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अंतर्गत समय-सीमा में शिकायत प्रस्तुत की गई, जिसका समाधान अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, लगातार आवेदक द्वारा अनावेदक से वैकल्पिक उपचार कराये जाने हेतु आग्रह किया गया, इस संबंध में आवेदक द्वारा दिनांक 23.02.2021 को प्रस्तुत आवेदन की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। अनावेदक द्वारा सुधार का कुछ उपक्रम किया गया, किंतु समस्या का समाधान नहीं होने के कारण एवं

परिवेदना का कारण सतत् निरंतर जीवित होने के कारण आवेदक द्वारा दिनांक 02.02.2024 को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत परिवाद समय-सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदकगण द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक द्वारा दिनांक 08.01.2022 को अनावेदकगण के उपचार करने के पश्चात् संतुष्टि प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, अतः अनुतोष की पात्रता नहीं है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। वर्ष 2016 से लगातार शिकायत करने के उपरांत अनावेदक द्वारा दिनांक 17.09.2021 को सुधार करने हेतु भार साधक अभियंता द्वारा सहायक अभियंता को निर्देशित किया गया अर्थात् सीपेज एवं अन्य समस्या को लगातार शिकायत के पश्चात् 05 वर्ष बाद अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा ध्यान दिया गया, कुछ मरम्मत किया गया, जिस पर दिनांक 08.01.2022 को आवेदक द्वारा सुधार कार्य के प्रति स्वीरोक्ति दी गई, संतुष्टि प्रमाण पत्र नहीं दी गई, अपितु सुधार कार्य करने का प्रमाण पत्र दिया गया है, किंतु समस्या का समाधान नहीं हुआ, आवेदक की शिकायत है, कि आवेदक को आबंटित फ्लैट के ठीक ऊपर वाली फ्लैट के मल-मूत्र विसर्जन का पानी का रिसाव आवेदक के फ्लैट में होता है, जिसके कारण फ्लैट रहने योग्य नहीं है, अनावेदक द्वारा ग्राउटिंग भी किया गया, किंतु सुधार नहीं हुआ।

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि सीपेज की समस्या है एवं सीपेज का कारण द्वितीय फ्लोर से प्रथम फ्लोर की ओर जल का प्रवाह है, सीपेज के कारण दीवाल की पेंट भी खराब हो गई है, यद्यपि द्वितीय फ्लोर में ग्राउटिंग किया गया है, तथापि सीपेज की समस्या बनी हुई है, सीपेज के कारण स्टील दरवाजे जंग लग गये हैं, लकड़ी के दरवाजे, चौखट खराब हो चुके हैं, पाईप लाईन में लिकेज के कारण सीपेज की समस्या है। प्राधिकरण द्वारा स्पष्ट कारण की अपेक्षा किये जाने पर कमिश्नर द्वारा स्पष्ट प्रतिवेदन दिया गया, कि आवेदक द्वारा ठीक से अनुरक्षण नहीं किये जाने के कारण सीपेज की समस्या नहीं है, किंतु जल वाहिनी में लिकेज के आंतरिक समस्या के कारण यह सीपेज है, अनावेदक द्वारा दो बार मरम्मत की गई है, तथापि सीपेज की समस्या बनी हुई है, सीपेज की समस्या दीवालों से होकर बनी हुई है, छत से सीपेज नहीं हो रहा है, इस प्रकार स्पष्ट है, कि अनावेदक का यह तर्क सही नहीं है, कि आवेदक द्वारा सही रखरखाव नहीं किये जाने के कारण सीपेज की स्थिति निर्मित हो रही है, अनावेदक द्वारा उच्च गुणवत्ता पूर्ण तथा सही निर्माण नहीं किये जाने के कारण संरचनात्मक दोष के कारण सीपेज की समस्या है, जिसके लिये आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है। चूँकि आवेदक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य धारी है, अतः प्राधिकरण



का अभिमत है, कि अनावेदक पूर्ण गंभीरता एवं उच्चतम प्रयास के साथ आवेदक की व्यथा के कारण सीपेज एवं अन्य संरचनात्मक त्रुटि को समय-सीमा में दूर करें।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक पक्ष आवेदक की संतुष्टि के अनुरूप 90 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन पलैट के सीपेज एवं अन्य संरचनात्मक दोष को दूर करें।
  2. आवेदक पक्ष सीपेज एवं अन्य संरचनात्मक दोष के सुधार से संतुष्ट न हो, तो पुनः प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत कर सकेगी।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष