



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03500

— समक्ष —

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

श्रीमती स्वागता डे,  
पता—सी/ओ डॉ अमरेन्द्र डे,  
103, श्रीजी कल्पतरु हाईट्स,  
अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

श्री अनंत सिंह,  
द्वारा—प्रोपराईटर मेसर्स श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि.  
पता— शॉप नं.—513, पांचवा तल,  
शुभम कार्पोरेट, तेलीबांधा स्टेशन के पास,  
रिंग रोड नं.—1, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

### आदेश

(दिनांक—11 / 05 / 2026)

आवेदिका श्रीमती स्वागता डे, पता—सी/ओ डॉ अमरेन्द्र डे, 103, श्रीजी कल्पतरु हाईट्स, अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.) के माध्यम से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा निम्नलिखित गंभीर, तीव्र एवं संरचनात्मक त्रुटियों को अनुभव किया गया और आधिपत्य लेने के दिनांक से अनावेदक के जानकारी में लाया गया था:—

- (1) बाथरूम फ्लोरिंग में संरचनात्मक त्रुटियाँ:— टूटी हुई टाईल्स एवं प्रतिकूल ढलान से अनुचित ड्रेनेज का संनिर्माण :- प्रश्नगत अपार्टमेंट की बाथरूम फ्लोरिंग गंभीर संनिर्माण त्रुटियों से ग्रस्त जैसे— घटिया कारीगरी और त्रुटिपूर्ण निष्पादन का उपारोपित है। बाथरूम के फ्लोर की बहुत टाईल्स में दृश्य रूप से दरारें हैं, जो ठीक से सतह की तैयारी न होने का संकेतक है, संस्तरों में अपर्याप्त मामला, विषम सतह एवं संस्थापन के समय उचित परिरक्षण का अभाव है। ऐसी दरारें सतह नहीं

है, अपितु स्वरूप में संरचनात्मक है और आगे क्षति, रिसाव या क्षरण के लिये फ्लोर को और कमजोर कर दिया गया है। आवेदिका का निवेदन है कि बाथरूम के फ्लोर को अनुचित एवं विपरीत ढाल से बनाया गया है अर्थात् फ्लोर ट्रेप/ड्रेन की ओर ढाल नहीं बनाया गया, अपितु इससे दूर कर दिया गया, जिससे पानी का जमाव एवं ठहराव बन गया है। मानक संनिर्माण रीति एवं स्वीकार्य इमारत मानदंडों के अनुसार उचित ड्रेनेज को सुनिश्चित करने के लिये फ्लोर ट्रेप की ओर उचित ढलान बाथरूम फ्लोरिंग में दी जानी चाहिये। विपरीत ढाल के होने से स्पष्ट संनिर्माण त्रुटि हुई है और मूलभूत इंजीनियरिंग मानकों से विचलन है। यहाँ परिगणित त्रुटियाँ और कमियाँ केवल आधारहीन आरोप नहीं हैं, अपितु समकालीन अभिलेखों, फोटोग्राफों तथा समर्थनकारी सामग्री से प्रमाणित हैं, जो वर्तमान परिवाद का अभिन्न भाग हैं।

उपरोक्त त्रुटियों के कारण जल नाली से सुगमतापूर्वक निकलने में कठिनाई होती है, जिससे अनवरत जल ठहराव बना रहता है और स्लैब तथा संलग्न दीवारों में रिसाव का खतरा बढ़ गया है, अस्वास्थ्यकर दशाएँ, फिसलनयुक्त फ्लोर होने से दुर्घटना कारित होने एवं इमारत के ढाँचागत तत्वों को महत्वपूर्ण हानि होने का जोखिम है। इन त्रुटियों द्वारा वास स्थल, सुरक्षा एवं अपार्टमेंट के आशायित उपयोग को विपरीत रूप से प्रभावित किया गया है।

आवेदिका द्वारा बार-बार लिखित आश्वासनों तथा ई-मेलों के माध्यम से टूटी टाईल्स के बदलने एवं टाईल्स जोड़ के उचित सुधार हेतु निवेदन करते हुये अनावेदक के जानकारी में उक्त कमियों को लाया गया था, अनावेदक अनवरत स्मरणों के बावजूद किसी सुधारात्मक कार्यवाही करने में असफल हुआ एवं लापरवाही किया गया है। उक्त कमियाँ “त्रुटिपूर्ण कारीगरी एवं “संनिर्माण की गुणवत्ता” के क्षेत्र के भीतर आती हैं एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) की त्रुटि दायित्व प्रावधानों के अंतर्गत अच्छादित हैं, जिसके लिये अनावेदक उसके जानकारी में लाने के विहित समय के भीतर अपने स्वयं की लागत में उसे ठीक कराने के लिये विधिक रूप से आबद्ध है।

- (2) त्रुटिपूर्ण संनिर्माण एवं घटिया कारीगरी के कारण कमरों के आंतरिक दीवारों में सतत् दरारें :- प्रश्नगत अपार्टमेंट के कमरों की आंतरिक दीवारों में सतत् एवं आवर्ती दरारें दर्शित हैं, जो आधिपत्य लेने के कुछ समय बाद ही दिखने लगी। उक्त दरारें केवल बारीक सतह नहीं हैं, अपितु स्वरूप में आवर्ती हैं, इससे संनिर्माण में रेखांकित त्रुटियों इंगित होती हैं, जिसमें अनुचित परिरक्षण, सामग्री ही खराब गुणवत्ता, अपर्याप्त प्लास्टर की मोटाई, असमतल सतत् का निर्माण तथा अकुशल कारीगरी समाहित हैं, परन्तु यह इतने तक ही सीमित नहीं हैं। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि स्वीकृत संनिर्माण रीतियों तथा इमारत मानकों के अनुसार

आंतरिक दीवारों को संनिर्मित किये जाने की आवश्यकता है एवं इस प्रकार ठीक करने की अपेक्षा है कि टिकाऊपन, स्थायित्व एवं उपयोग की सामान्य दशाओं के अंतर्गत दरार के विरुद्ध प्रतिरोधकता सुनिश्चित हो सके। सतह दरारों की उपस्थिति से निम्न स्तरीय संनिर्माण तथा स्वीकृत विशिष्टियों तथा अनुमोदित गुणवत्ता मानकों से विचलन परिलक्षित होता है। जहाँ शिकायत की गई त्रुटियाँ, कमियाँ या विचलन पूरी तरह विस्तार से वर्णित की गई है, दस्तावेजों तथा फोटोग्राफ्स से समर्थित है, जिसमें आवेदिका निर्भर होने की अभिलाषा करती है और वर्तमान परिवाद के अभिन्न एवं अपृथकरणीय भाग के रूप में मानता है। उपरोक्त त्रुटियों से न केवल अपार्टमेंट का दृश्य सौंदर्य क्षतिग्रस्त हुआ है, बल्कि रिसाव, नमी का प्रवेश तथा दीर्घ अवधि के लिये संरचनात्मक अखण्डता के संबंध में चिन्ताएँ खड़ी हुई हैं, तद्वारा पास उपयुक्तता तथा परिसर का आशयित उपयोग विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। आवेदिका द्वारा बार-बार उक्त त्रुटियों को स्थायी रूप से ठीक कराने के लिये अनावेदक से निवेदन किया गया था। प्रत्येक अवसर में अनावेदक द्वारा केवल पुट्टी, प्लास्टर एवं पेंट का प्रयोग किया गया, जो त्रुटि के मूल जड़ को समाप्त किये बिना केवल सतह और अस्थायी कदम था। ऐसे आवर्ती सौंदर्य मरम्मतों के बावजूद, दरारें बनी हुईं और दीवार के दोनों तरफ से पुनः दिख रही हैं और आज दिनांक तक लगातार बनी हुई है, जिससे त्रुटिपूर्ण कारीगरी एवं समुचित मरम्मत किये जाने में असफलता स्पष्ट रूप से इंगित होती है। उक्त त्रुटियाँ पूरी तरह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 14(2), 14(3) के अंतर्गत यथा समाहित "त्रुटिपूर्ण कारीगरी" एवं "संनिर्माण की गुणवत्ता" की परिधि में आती है और उसे विधिवत अधिसूचित करने पर विहित अवधि के भीतर अपनी स्वयं की लागत पर ठीक कराने के लिये संप्रवर्तक सांविधिक रूप से आबद्ध है।

- (3) फॉल्स सीलिंग में संरचनात्मक एवं कारीगरी त्रुटियों के कारण दरारें एवं क्षति :- प्रश्नगत अपार्टमेंट में ड्राईंग कक्ष एवं मास्टर बेडरूम में की गई फॉल्स सीलिंग सारभूत संरचनात्मक एवं कारीगरी कमियों से ग्रस्त है, जो दृश्य दरारें, जोड़ों का अलगाव, सतह का डिलामिनेटिंग तथा धसकन के रूप में परिलक्षित होती है। उक्त कमियों से ठीक से फ्रेमिंग संरेखन का न होना, स्लैब को मजबूत करने के लिये अपर्याप्त सदृढ़ शासन, निम्न स्तरीय फिनिशिंग सामग्री एवं मानक संस्थापन रीतियों से समरूपता का न होना इंगित होता है। दरारों के समरूप एवं पैटर्न से प्रमाणित होता है कि त्रुटियाँ सतह या प्रसाधन से संबद्ध नहीं हैं और न ही सामान्य टूट-फूट है, अपितु त्रुटिपूर्ण निष्पादन, घटिया गुणवत्ता, सामग्री तथा संनिर्माण के दौरान तकनीकी पर्यवेक्षण की कमी का सीधा परिणाम है। ऐसी कमियों के कारण संरचनात्मक स्थायित्व, टिकाऊपन एवं फॉल्स सीलिंग व्यवस्था की सुरक्षा से समझौता हुआ है। फॉल्स सीलिंग में यह दरारें अनावेदक की तरफ से कमजोर

कारीगरी एवं ढाँचागत लापरवाही का संकेत है एवं दस्तावेजी एवं फोटोग्राफस साक्ष्य से पूर्णतया प्रमाणित है, जिन पर आवेदक को निर्दिष्ट करने एवं निर्भरता करने की याचना है। त्रुटिपूर्ण फॉल्स सीलिंग कार्य प्रयोज्य संनिर्माण मानकों के उल्लंघन में है, जिसमें स्वीकृत व्यवसायिक रीतियों तथा भारतीय राष्ट्रीय इमारत संहिता के सुसंगत प्रावधान समाहित है, परन्तु जो इतने तक ही सीमित नहीं है तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-धारा-11(4)(क), 14(2), 14(3) के अंतर्गत यथा समाहित कारीगरी त्रुटि एवं दिनांक कभी गठित करती है। कई मौखिक एवं लिखित संसूचनाओं तथा सम्यक नोटिस के बावजूद अनावेदक त्रुटिपूर्ण फॉल्स सीलिंग की उचित मरम्मत, बदलाव या ढाँचागत सुधार करवाने में असफल हुआ है, जिससे त्रुटि बनी हुई है एवं आवेदिका की सुरक्षा जोखिम असुविधा एवं वित्तीय हानि कारक हुई है। उक्त लोप सेवा में कमी के तुल्य है तथा रेरा अधिनियम एवं विक्रय अनुबंध के अंतर्गत सांविधि दायित्वों के उल्लंघन है।

- (4) निर्धारित मानकों का अनुपालन न करने के कारण दोषपूर्ण औ असुरक्षित विद्युत संस्थापन :- उक्त अपार्टमेंट में लगाये गये विद्युत उपकरण दोषपूर्ण, असुरक्षित और निर्धारित सुरक्षा मापदंडों एवं मानक अभियांत्रिकी पद्धतियों का घोर उल्लंघन करते हैं। इनमें वायरिंग का ले-आउट अनुचित है, तार ढीले और खुले हैं, फिटिंग घटिया हैं, अर्थिंग अपर्याप्त है, केबलों का जोड़ ठीक से नहीं है और आवश्यक सुरक्षा तंत्र मौजूद नहीं है। कई बिजली के पाईट एक ही स्विच से जुड़े हैं, स्विचबोर्ड खुले स्थानों पर छिपे हुए हैं और कुछ बिजली के पाईट बिना स्विच के ही लगाये गये हैं, जिससे विद्युत प्रणाली अनुचित और असुरक्षित हो जाती है। विद्युत प्रणाली का निर्माण भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 भाग-8 भवन सेवाएँ संबंधित आई एस मानकों और लागू स्थानीय विद्युत सुरक्षा विनियमों के अनुरूप नहीं किया गया है। इस प्रकार की अनुपालन की कमी से बिजली के झटके, शॉर्ट सर्किट, आग लगने का गंभीर खतरा है, जिससे भवन की रहने की स्थिति प्रतिकूल रूप से प्रभावित होती है और जान माल को नुकसान पहुँचता है। संबंधित इकाई के छिपे हुए स्विचबोर्डों में पाई गई खामियों को विधिवत् रूप से दस्तावेजीकृत किया गया है और इन्हें अनुलग्नक-16 और अनुलग्नक-17 के रूप में संलग्न किया गया है, जो इस शिकायत के अभिन्न अंग है। यह दोष प्रणालीगत और अंतर्निहित प्रकृति के हैं, जो खराब कारीगरी, घटिया सामग्री के उपयोग और निर्माण के दौरान तकनीकी पर्यवेक्षण की कमी के कारण उत्पन्न हुई हैं और इन्हें मामूली या सतही खामियों की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है। यह दोष भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 11(4)(घ), 14(2) और 14(3) के अंतर्गत गुप्त दोष और कारीगरी दोष माने जाते हैं।

आवेदिका द्वारा बार-बार शिकायतें, अनुरोध और नोटिस जारी किये जाने के बावजूद, अनावेदक दोषपूर्ण विद्युत उपकरणों के सुधार, परीक्षण, प्रमाणीकरण या

प्रतिस्थापन, जिसमें अनिवार्य सुरक्षा सत्यापन भी शामिल है, को करने में विफल रहा है और उसने लापरवाही बरती है। ऐसी विफलता यह सेवा में कमी, वैधानिक कर्तव्य का उल्लंघन और बिक्री समझौते तथा रेरा अधिनियम की शर्तों का उल्लंघन माना जायेगा।

- (5) मुख्य प्रवेश द्वार के फ्रेम और ताले में संरक्षण की गड़बड़ी और कारीगरी संबंधी दोष:- अनावेदक द्वारा उक्त अपार्टमेंट में लगाये गये दरवाजे के फ्रेम और उनके ताले दोषपूर्ण हैं, गलत तरीके से स्थापित किये गये हैं और स्वीकृत विनिर्देशों और मानक निर्माण मानदंडों के अनुरूप नहीं हैं। पश्चिम शयनकक्ष का दरवाजा फ्रेम अंदर से ऊपर और बाहर से नीचे की ओर झूका हुआ, गलत तरीके से लगा हुआ और दोषपूर्ण स्थिति में है, जो स्पष्ट रूप से गलत स्थापना को दर्शाता है, दोषपूर्ण फिटिंग, घटिया कारीगरी और सामग्री की गुणवत्ता के कारण इतने कम समय से सभी दरवाजे के फ्रेम क्षतिग्रस्त हो गये हैं। आवेदिका द्वारा अनावेदक को कई बार दरवाजे के फ्रेम में खामियों की ओर ध्यान दिलाया और उचित सुधार का अनुरोध किया गया। बार-बार अनुरोध करने के बावजूद अनावेदक द्वारा दोषपूर्ण दरवाजे के फ्रेम की उचित और स्थायी मरम्मत या प्रतिस्थापन करने में विफल रहा और लापरवाही बरती। अस्थायी समाधान खोजने के प्रयास में, आवेदिका द्वारा एक स्थानीय बढ़ई के काम पर रखा और समस्या को अस्थायी रूप से हल करने के लिये काफी खर्च किया गया। अनावेदक की निरंतर उदासीनता, जान-बूझकर की गई लापरवाही और खामियों को ठीक करने के अपने वैधाकि और संविदात्मक दायित्वों का पूर्णतः निर्वहन न करने के कारण, आवेदिका के पास आगे की क्षति, सुरक्षा जोखिम और असुविधा को कम करने के लिये अपने स्वयं के खर्च पर अस्थायी उपचारात्मक उपाय करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था। दोषपूर्ण दरवाजे के फ्रेम और ताले के कारण दरवाजे काम नहीं कर रहे हैं, जिससे अपार्टमेंट की सुरक्षा और टिकाऊपन खतरे में पड़ गया है और आवेदिका को लगातार असुविधा हो रही है, जिसके परिणामस्वरूप प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है।

परिसर की रहने योग्य स्थिति। इसके अतिरिक्त एक बार आवेदिका खराब दरवाजे के ताले के कारण कई घंटों तक एक कमरे में फंसी रही और आठ घंटे से अधिक समय बाद उसके पति ने उसे बचाया, जिससे वह अत्यधिक संकट, चिंता और जोखिम की स्थिति में आ गई। अनावेदक के उपर्युक्त कृत्यों और चूक से सेवा में कमी और स्वीकृत योजनाओं, विशिष्टताओं और गुणवत्ता मानकों के अनुसार अपार्टमेंट वितरित करने के वैधानिक दायित्वों का उल्लंघन होता है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 14(2) और 14(3) के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, क्योंकि अपार्टमेंट दोषपूर्ण कारीगरी के साथ वितरित किया गया था और नोटिस के बावजूद निर्धारित वैधानिक अवधि के भीतर दोषों को ठीक नहीं किया गया है।

(6) गंभीर और व्यापक फ्लैट में रिसाव जिसके परिणामस्वरूप फर्नीचर और फिटिंग को नुकसान पहुँचा है :- उक्त फ्लैट में गंभीर और व्यापक जल रिसाव की समस्या है, जिसका कारण दीवारों, छतों बालकनियों और उपयोगिता क्षेत्रों में दोषपूर्ण निर्माण, अपर्याप्त जलरोधीकरण और घटिया कारीगरी है। यह रिसाव हर जगह व्याप्त है और इसके परिणामस्वरूप लगातार नमी अंदर आती रहती है, जिससे आंतरिक सतहों पर सीलन के धब्बे, पेंट का उखड़ना, सफेदी और दाग पड़ गये हैं। यह अनावेदक द्वारा दोषपूर्ण निर्माण, अपर्याप्त जलरोधीकरण और घटिया कारीगरी के कारण है। उक्त व्यापक दोषों को संलग्नक-22, अनुलग्नक-23, अनुलग्नक-24, और अनुलग्नक-25, के रूप में समकालीन तस्वीरों और अभिलेखों द्वारा स्पष्ट रूप से स्थापित किया गया है, जिन पर आवेदिका भरोसा करनी चाहती है और जो अनावेदक के वैधानिक दायित्वों के गंभीर उल्लंघन को स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं।

उपरोक्त रिसाव के प्रत्यक्ष परिणामस्वरूप, फ्लैट के फर्नीचर, अलमारियाँ, वार्डरोब, मॉड्यूलर यूनिट, रसोई के उपकरण, बिजली के उपकरण और अन्य स्थायी फिटिंग में भौतिक क्षति, रंग परिवर्तन, विकृति और कार्यक्षमता में कमी आई है। इसके परिणामस्वरूप पूरे फ्लैट में दुर्गंध और अस्वच्छता फैल गई है, जिससे गंभीर शारीरिक असुविधा और स्वास्थ्य संबंधी खतरे उत्पन्न हो गये हैं। उक्त क्षति के कारण प्रभावित वस्तुएँ सामान्य उपयोग के कलिये अनुपयुक्त हो गई हैं और आवेदिका और उसके परिवार को आर्थिक हानि, शारीरिक असुविधा और मानसिक उत्पीड़न को सामना करना पड़ रहा है। जलरोधन और निर्माण में पाई गई कमियाँ अंतर्निहित और अनावेदक द्वारा निम्न गुणवत्ता वाली सामग्रियों के उपयोग, दोषपूर्ण निष्पादन और भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 संबंधित आई. एस. कोड और स्वीकृत उद्योग प्रथाओं के तहत निर्धारित मानकों का अनुपालन करने के कारण हैं। यह कमियाँ सामान्य टूट-फूट के कारण नहीं हैं और स्पष्ट रूप से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 14(2), 14(3) और 18 के तहत सेवा में कमी का गठन करती है, जिसके तहत आवेदिका सुधार, मुआवजा और जुर्माना सहित उचित राहत पाने का हकदार है। बार-बार मौखिक और लिखित अनुरोधों और उचित नोटिसों के बावजूद, अनावेदक दोषपूर्ण जलरोधक को ठीक करने, उसकी मरम्मत करने या उसे बदलने में विफल रहा है और उसने फर्नीचर और फिटिंग को हुये नुकसान की भरपाई करने में भी लापरवाही बरती है। अनावेदक की आरे से यह निरंतर चूक सेवा में कमी, वैधानिक दायित्वों का उल्लंघन और बिक्री समझौते तथा रेरा अधिनियम का उल्लंघन है।

आंतरिक दीवारों और पेंट को हुये निरंतर रिसाव और उसके परिणामस्वरूप होने वाली क्षति का आकलन और निवारण करने के लिये आवेदिका बर्जर पेंट्स नामक एक पेशेवर और प्रतिष्ठित एजेंसी से संपर्क करने के लिये विवश होना पड़ा। तकनीकी मूल्यांकन और उपचारात्मक उपाय। निरीक्षण करने पर, उक्त

एजेंसी के हिसाब से संबंधित क्षति की सीमा का आकलन किया गया और रिसाव उपचार और प्रभावित क्षेत्रों की पुनः रंगाई के लिये रुपये 96,000/- की राशि का प्रस्ताव दिया गया।

- (7) विक्रय विलेख में शामिल होने के बावजूद सोसायटी सदस्यता शुल्क की अवैध और अनाधिकृत वसूली :- यह दर्ज है कि आवेदिका और अनावेदक के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से यह कहा गया है कि रिकार्ड में सोसायटी सदस्यता शुल्क आवेदिका द्वारा संबंधित अपार्टमेंट के लिये भुगतान किये गये कुल विक्रय मूल्य में शामिल है, जिसे अनुलग्नक-26 के रूप में संलग्न किया गया है। उपरोक्त संविदात्मक प्रावधान के बावजूद, आवेदिका को बाद में सोसायटी की सदस्यता प्राप्त करते समय अधिकृत अधिकारी को सोसायटी सदस्यता शुल्क का पुनः भुगतान करने के लिये मजबूर किया गया, इस आधार पर कि सोसायटी निधि में ऐसा कोई राशि उपलब्ध नहीं थी, जिसका एकमात्र कारण अनावेदक द्वारा सदस्यता शुल्क जमा या हस्तांतरित न करना था। आवेदिका से एकत्र की गई राशि को जमा न करना अवैध और जबरदस्ती था। अनावेदक का उक्त कृत्य अवैध वसूली, अनुचित लाभ और पंजीकृत विक्रय विलेख की शर्तों का उल्लंघन है, जिससे गलत वित्तीय हानि हुई, अनुबंध का उल्लंघन जारी रहा और आवेदिका को बार-बार नुकसान हुआ। अनावेदक द्वारा वैधानिक दायित्वों का निर्वहन करने में विफल रहने के साथ-साथ अनुचित व्यापारिक संविदात्मक और सेवा में कमी का भी उल्लंघन किया गया है। इस कारण आवेदिका उचित राहत, जिसमें धन वापसी और मुआवजा शामिल है, का हकदार है। अनावेदक का उपरोक्त आचरण अवैध वसूली, अनुचित संवर्धन और अनुचित व्यापार प्रथा के समान है और स्पष्ट उल्लंघन है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 11(4)(घ) और 18 के साथ-साथ विक्रय विलेख की स्पष्ट शर्तों का उल्लंघन। यह रेरा अधिनियम के तहत सेवा में कमी भी मानी जायेगी।
- (8) सिंकिंग फंड की राशि का हस्तांतरण न होना :- अनावेदक द्वारा उक्त अपार्टमेंट की बिक्री के समय आवेदिका से सिंकिंग फंड की राशि को प्रतिफल और वैधानिक शुल्कों के हिस्से के रूप में वसूल किया गया। आवेदिका से उक्त सिंकिंग फंड की राशि प्राप्त करने के बावजूद, अनावेदक द्वारा आज तक उक्त राशि को सोसायटी या किसी भी वैध प्राधिकारी को जमा करने, हस्तांतरित करने या सौंपने में विफल रहा है और लापरवाही बरती है। अनावेदक द्वारा सिंकिंग फंड की राशि हस्तांतरित न करने से आवेदिका और सोसायटी को वित्तीय हानि हुई है और यह वैधानिक उद्देश्यों के लिये एकत्रित धन का गलत तरीके से रोकना और दुरुपयोग है। अनावेदक के उपर्युक्त कृत्य और चूक संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन, सेवा में कमी और अनावेदक पर आरोपित वैधानिक कर्तव्यों का उल्लंघन है। इससे आर्थिक हानि और मानसिक उत्पीड़न हुआ है। आवेदिका को भू-संपदा (विनियमन और

विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 11(4)(घ), 18 और 19(4) के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिये मुआवजे का हकदार ठहराया गया है, जिसके तहत आवेदिका ब्याज सहित प्राप्त करने का हकदार है।

(9) घटिया और निम्न गुणवत्ता वाली सामग्री और स्थापना के कारण जल पंप खराब होना :- अनावेदक द्वारा आबंटितियों को प्रदान की जाने वाली आवश्यक सेवाओं के हिस्से के रूप में परियोजना में एक जल पंप स्थापित किया गया था। हाँलाकि बहुत कम समय में ही आवेदिका द्वारा उक्त अपार्टमेंट पर कब्जा लेने की तारीख यानी दिनांक 01.03.2024 से थोड़े समय के भीतर घटिया और निम्न गुणवत्ता वाली सामग्री और दोषपूर्ण कारीगरी के कारण उक्त वाटर पंप काम करना बंद कर दिया गया। अनावेदक द्वारा अपेक्षित गुणवत्ता की आवश्यक सेवाएँ प्रदान करने और बनाये रखने में विफलता के प्रत्यक्ष परिणामस्वरूप, आवेदिका को पानी के पंप को नए से बदलने के लिये रुपये 2,333/- का अनुपातिक वित्तीय बोझ वहन करने के लिये मजबूर होना पड़ा, जिसे अन्यथा पूरी तरह से अनावेदक द्वारा वहन किया जाना चाहिये था। पानी के पंप के खराब होने से पानी की आपूर्ति बाधित हुई और आवेदिका को कठिनाई और असुविधा हुई, जिससे सेवा में कमी आई। अनावेदक का यह कृत्य और चूक आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने और बनाये रखने में विफलता और वैधानिक दायित्वों का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के तहत बताये गये अनुसार स्टैंडबाय पानी का पंप और निर्बाध आवश्यक सेवाएँ प्रदान करने में विफल रहा है, जिसके परिणामस्वरूप खराबी के दौरान जलआपूर्ति प्रणाली निष्क्रिय हो जाती है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क), 11(4)(घ) और 18 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, जिससे आवेदिका को धनवापसी, मुआवजा और अन्य उचित राहत प्राप्त करने के अधिकार है। उपरोक्त वर्णित तथ्यों और परिस्थितियों का ध्यान में रखते हुये, आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के तहत प्राधिकारी के अधिकार क्षेत्र का आह्वान करते हुये अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन करती है कि यह माननीय प्राधिकरण निम्नलिखित कार्रवाई करने की कृपा करे :-

(1) भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ए), 11(4)(घ), और 14(3) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुये रेरा अधिनियम, 2016 के तहत अनावेदक को उक्त प्लैट और साझा सेवाओं और विकास में सभी निर्माण, संरचनात्मक और कारीगरी संबंधी दोषों का व्यापक और तकनीकी रूप से सुदृढ़ सुधार करने का निर्देश दिया जाये, जिसमें निम्नलिखित शामिल है, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं है :-

- (क) बाथरूम के फर्श में निर्माण संबंधी दोष, जिनमें टाइलों में दरारें और अनुचित जल निकासी का कारण बनने वाला उल्टा ढलान शामिल है।
- (ख) दोषपूर्ण निर्माण और घटिया कारीगरी के कारण कमरों की आंतरिक दीवारों में लगातार दरारें पड़ना।
- (ग) फॉल्स सीलिंग में संरचनात्मक और कारीगरी संबंधी दोषों के परिणामस्वरूप दरारें और क्षति।
- (घ) निर्धारित सुरक्षा मानकों का अनुपालन न करने के कारण दोषपूर्ण और असुरक्षित विद्युत व्यवस्था।
- (ङ) मुख्य प्रवेश द्वार के फ्रेम, शटर और लॉकिंग तंत्र के संरचनात्मक विसंगति और कारीगरी दोषों को ठीक करना।
- (एफ) संबंधित फ्लैट में व्यापक और गंभीर रिसाव जिसके परिणामस्वरूप फर्नीचर और फिटिंग को नुकसान पहुँचा है।
- (जी) घटिया और निम्न गुणवत्ता वाली सामग्रियों और स्थापना के कारण जल पंप की विफलता और गैर कार्यक्षमता।
- (2) अधिनियम की धारा-11(4)(क) और 14(3) के तहत यह निर्देश दिया जाये कि सभी सुधार, मरम्मत और प्रतिस्थापन कार्य केवल योग्य, लाईसेंस प्राप्त और सक्षम विशेषज्ञों/इंजीनियरों द्वारा ही स्वीकृत योजनाओं, लागू प्रावधानों, संबंधित आई.एस कोड और निर्धारित निर्माण मानकों के अनुसार ही किये जायेंगे और यह कार्य पूरी तरह से अनावेदक के खर्च और जम्मेदारी पर निर्धारित समय सीमा के भीतर निष्पादित किये जायेंगे।
- (3) माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाये कि अधिनियम की धारा-11,14(3) और 18 के तहत अनावेदक को माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने और आवेदिका को एक योग्य तकनीकी पेशेवर द्वारा जारी सुधार, पूर्णता और अनुपालन प्रमाण पत्र प्रदान करने का निर्देश दिया जाये, जो प्रमाणित करता हो कि सभी दोषों के स्थायी रूप से ठीक कर दिया गया है और संबंधित फ्लैट संरचनात्मक रूप से सुरक्षित, रहने योग्य और रहने के लिये उपयुक्त है।
- (4) भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1), 11(4)(घ), और 31 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुये, अनावेदक को निर्देश दिया जाये कि वह रुपये 11,100/- की राशि वापस करें, जो कि अवैध और अनाधिकृत रूप से वसूल की गई सोसायटी सदस्यता शुल्क के रूप में 1,100/- है, क्योंकि इसे पहले ही विक्रय विलेख के मूल्य में शामिल किया जा चुका है और रुपये

10,000/- की गैर-हस्तांतरित सिंकिंग फंड राशि, छ.ग. रेरा नियमों के तहत निर्धारित दर पर ब्याज सहित वसूली की तारीख से वास्तविक प्राप्ति तक।

- (5) अधिनियम की धारा-18(1) के तहत अनावेदक को निर्देश दिया जाये कि वह निर्माण और जलरोधक दोषों के परिणामस्वरूप गंभीर और व्यापक रिसाव के कारण आवेदिका के फर्नीचर और फिटिंग को हुये परिणामी नुकसान के मुआवजे के रूप में रूपये 50,000/- का भुगतान करे।
  - (6) अधिनियम की धारा-18(1) के तहत अनावेदक को निर्माण दोषों, सुरक्षा खतरों, बार-बार फॉलो-अप करने और जबरन दोहरी वसूली के कारण आवेदिका को हुई मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और असुविधा के मुआवजे के रूप में रूपये 50,000/- का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये।
  - (7) अनावेदक को एक राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये आवेदिका किये गये आकस्मिक खर्चों, निरीक्षण लागतों और मुकदमेंबाजी संबंधी व्यय के लिये मात्र रूपये 20,000/- का भुगतान किया जाये।
  - (8) माननीय प्राधिकरण द्वारा मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में तथा न्याय के हित में अधिनियम की धारा-18 और 31 के तहत उचित समझे जाने वाले अन्य या आगे के आदेश जिनमें ब्याज, मुआवजा और जुर्माना शामिल है, पारित किये जा सकते हैं।
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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि यह शिकायत पूरी तरह से निराधार, योग्यताहीन और न तो विधिवत और न ही तथ्यों के आधार पर स्वीकार्य है, इसलिये इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। शिकायत में लगाये गये आरोप गलत धारणाओं और भू-संपदा (विनियमन और और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत अनावेदक के वैधानिक दायित्वों की गलत समझ पर आधारित है। अनावेदक का कथन है कि विचाराधीन परियोजना सभी दृष्टियों से विधिवत् पूर्ण कर ली गई थी और सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं और लागू भवन मापदंडों के अनुसार किये गये निर्माण से संतुष्ट होने के पश्चात् वर्ष 2017 में उक्त परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के बिना बिके इन्वेन्ट्री में से उक्त अपार्टमेंट को वर्ष 2024 में ही बुक किया गया और प्राप्त किया गया। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर और स्वेच्छा से एक ऐसी परियोजना में यूनिट खरीदने का विकल्प चुना गया, जो सात साल पूर्व 2017 में पूरी तरह से निर्मित, पूर्ण और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाणित हो चुकी थी। विक्रय

विलेख निष्पादित करने और संपत्ति पर कब्जा लेने से पूर्व आवेदक को सात वर्ष पुराने परिसर का भौतिक निरीक्षण करने का पर्याप्त अवसर प्राप्त था। आवेदिका निर्माण की आयु और भवन की प्राकृतिक स्थिति से पूरी तरह अवगत होने के कारण उसकी स्थिति के संबंध में स्वतंत्र रूप से संतुष्ट होने पर संपत्ति का अधिग्रहण किया गया, इसलिये खरीद के समय इकाई की प्रत्यक्ष स्थिति पर खरीदार सावधान रहे का सिद्धांत पूर्णतः लागू होता है। यह बात पूरी तरह से नकार दिया जाता है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) उल्लंघन किया गया है। अधिनियम की धारा-14(3) 'संरचनात्मक दोषों या कारीगरी में दोषों' के लिये दायित्व निर्धारित करती है। वर्ष 2017 से संरचनात्मक रूप से सुदृढ़ और पूर्णतः कार्यरत भवन उचित कारीगरी का प्रमाण है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2024 में लगाये गये सभी आरोप प्राकृतिक क्षरण, पर्यावरणीय टूट-फूट और सात वर्षों से अधिक समय में सामग्रियों के पुराने होने के कारण हैं, जिनमें से कोई भी अधिनियम के अंतर्गत कारीगरी में दोष की श्रेणी में नहीं आता है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2024 में संपत्ति का कब्जा लेते समय इकाई का पूरी तरह से निरीक्षण किया गया और बिना किसी आपत्ति, विरोध या किसी भी छिपे या स्पष्ट दोष को बताये कब्जा पत्र/हस्तांतरण ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये गये। संपत्ति को बिना शर्त स्वीकार कर लेने के पश्चात्, आवेदिका अब अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये बाद में तुच्छ शिकायतें उठाने से प्रतिबंधित है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर वर्ष 2017 में निर्मित संरचना की निगमित रखरखाव संबंधी समस्याओं और प्राकृतिक रूप से पुरानी हो जाने की समस्या को "निर्माण दोषों" से जोड़ने का प्रयास कर रहा है। रेरा का वैधानिक आदेश किसी प्रमोटर को भवन निर्माण सामग्री प्लंबिंग या फिक्स्चर के प्राकृतिक टूट-फूट के विरुद्ध सात वर्षों तक स्थायी वारंटी प्रदान करने के लिये बाध्य नहीं करता है, जो पर्यावरणीय तत्वों के संपर्क में रहे हो। यह रिकार्ड में दर्ज है कि परियोजना वर्ष 2017 में पूरी हो गई थी और सार्वजनिक क्षेत्रों, बाहरी दीवारों और सार्वजनिक सुविधाओं का रखरखाव न तो प्रमोटर के नियंत्रण में है और न ही प्रमोटर द्वारा किया जा रहा है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय से इसकी जिम्मेदारी रायपुर नगर निगम की है। बाहरी रिसाव, सार्वजनिक प्लंबिंग या भवन के बाहरी हिस्से के सामान्य रखरखाव से संबंधित कोई भी शिकायत पूरी तरह से आर.डब्ल्यू.ए के अधिकार क्षेत्र और जिम्मेदारी के अंतर्गत आती है, न कि प्रतिवादी के। यह शिकायत आवेदिका द्वारा अनावेदक पर दबाव डालने का एक तरीका है, ताकि वह 9-10 वर्ष पुरानी इकाई के लिये मुफ्त नवीनीकरण और रखरखाव का काम करे, जिसका खर्च सही मायने में आवेदक को ही वहन करना चाहिये। आवासीय इकाई के कुछ तत्व जैसे आंतरिक वायरिंग, प्लंबिंग उपकरण और प्लास्टर की एक निश्चित जीवन अवधि होती है और इकाई के खाली रहने पर भी उनमें टूट-फूट हो सकती है। अनावेदक को उन घटकों को बदलने या मरम्मत करने के लिये कानूनी रूप से बाध्य नहीं किया जा सकता है,

जो स्वभाविक रूप से खराब हो चुके हैं, केवल इसलिये कि आवेदिका द्वारा इकाई को बाद में खरीदा गया था। इस बात को साबित करने के लिये कोई ठोस सामग्री या तकनीकी साक्ष्य मौजूद नहीं है कि कथित मुद्दे “संरचनात्मक दोष” या कारीगरी में खामी” की श्रेणी में आते हैं। आवेदिका अपने दावों को साबित करने के लिये कोई विशेषज्ञ रिपोर्ट, वास्तुकार का आकलन या संरचनात्मक अभियंता के निष्कर्ष प्रस्तुत करने में विफल रहा है। पूरी तरह शिकायत अस्पष्ट, निराधार और निराधार कथनों पर आधारित है, जो अनावेदक पर किसी भी प्रकार का दायित्व थोपने का कानूनी आधार नहीं बन सकते हैं। यह शिकायत पूरी तरह से क्षेत्राधिकार से बाहर है और विचारणीय नहीं है, क्योंकि विचाराधीन परियोजना चालू परियोजना नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2017 में विधिवत रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। यह सर्वविदित सिद्धांत है कि एक बार कोई परियोजना पूर्ण हो जाने और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो जाने के बाद, वह अधिनियम के दायरे में चालू परियोजना नहीं रह जाती है। परिणामस्वरूप माननीय प्राधिकरण के पास लगभग एक दशक पुरानी परियोजना से संबंधित सामान्य शिकायतों पर विचार करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस तथ्य के बावजूद कि वैधानिक दोष दायित्व अवधि बहुत पहले समाप्त हो चुकी है, अधिनियम की धारा-14(3) का सरसरी तौर पर अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि यह सभी प्रकार की टूट-फूट के लिये व्यापक वारंटी नहीं है। यह प्रावधान प्रमोटर के दायित्व को सिद्ध संरचनात्मक दोषों या कारीगरी में दोषों को ठीक करने तक ही सीमित रखता है। यदि दोष ठीक करने में विफलता होती है, तो अधिनियम स्पष्ट रूप से कहता है कि केवल मुआवजा ही राहत के रूप में दिया जा सकता है; कोई अन्य मनमानी राहत स्वीकार्य नहीं है। इसके अतिरिक्त इस प्रावधान का उपयोग करने के लिये भी आवेदिका के लिये आवश्यक वैधानिक तत्वों – विशेष रूप से संरचनात्मक या कारीगरी दोष के वास्तविक अस्तित्व को स्थापित करना अनिवार्य है। चूंकि आवेदिका इन आवश्यक तत्वों को स्थापित करने में पूरी तरह विफल रहा है और इस मामले में इनमें से कोई भी तत्व मौजूद नहीं है, इसलिये धारा-14(3) के तहत किसी भी सुधार का निर्देश देने, मुआवजा देने या कोई अन्य राहत प्रदान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। प्रपत्र “एम” में प्रस्तुत की गई शिकायत प्रक्रियात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है और मांगी गई राहतों के लिये स्पष्ट रूप से स्वीकार्य नहीं है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत माननीय प्राधिकरण के पास मुआवजा देने और उस पर निर्णय करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। अधिनियम के तहत मुआवजे का निर्णय और मात्रा निर्धारित करने का अनन्य अधिकार क्षेत्र जिसमें धारा-14(3) के तहत कथित मुआवजा भी शामिल है, केवल धारा-71 के तहत निर्णय अधिकारी के पास है, इसलिये इस माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रपत्र “एम” में वर्तमान शिकायत के

माध्यम से मुआवजा मांगने का आवेदिका का प्रयास पूरी तरह से भ्रामक, कानूनी रूप से निराधार और तत्काल खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि फर्श में दरारें और बाथरूम में ढलान न होने से संबंधित आरोप पूरी तरह से निराधार और गलत है। अनावेदक का यह भी कहना है कि आवेदिका को अपार्टमेंट का कब्जा लेने से पहले उसका निरीक्षण करने का अवसर दिया गया था और उचित निरीक्षण के बाद ही यूनिट को स्वीकार किया गया था। इस संबंध में अनावेदक पंजीकृत विक्रय विलेख के खंड पर भरोसा करता है :-

14. उक्त आवासीय इकाई का स्वयं निरीक्षण करने के बाद उसका भौतिक कब्जा ले लिया है और पाया है कि निर्माण की गुणवत्ता, परिसर की सभी अंतर्निहित साज-सज्जा और फिटिंग तथ संदर्भित परिसर का डिजाइन और योजना संतोषजनक है तथा रायपुर नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार है तथा सभी आवश्यक दस्तावेजों, परमिटों और अन्य विवरणों का निरीक्षण कर लिया है।

अनावेदक का कथन है कि वर्तमान में दिखाई देने वाली कोई भी दरार निर्माण दोष के कारण नहीं है, बल्कि आवेदिका द्वारा अपार्टमेंट पर कब्जा करने के बाद हुई किसी गड़बड़ी या हाथापाई के कारण प्रतीत होती है। बाथरूम में ढलान न होने के आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। यह निवेदन किया जाता है कि बाथरूम का निर्माण पूरा होने के समय ही जल निकासी के लिये आवश्यक ढलान के साथ किया गया था, ताकि पानी नाली की ओर ठीक से बह सके। आवेदिका कथित दोष को साबित करने वाली कोई तकनीकी निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने में विफल रहा है। यह भी निवेदन किया जाता है कि शिकायत के साथ संलग्न तस्वीरें काले और सफेद रंग में हैं और कथित दोषों को स्पष्ट रूप से नहीं दर्शाती हैं। अनावेदक का कथन है कि सद्भावना के तौर पर और आवेदिका की चिंताओं को दूर करने के लिये अनावेदक द्वारा कुछ मरम्मत कार्य भी किये गये थे। हाँलाकि इन प्रयासों के बावजूद आवेदिका द्वारा अपनी शिकायतें उठाना जारी रखा है और असंतुष्ट बना हुआ है, जिससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि वर्तमान आरोप अनावश्यक मुद्दों को उठाकर मामले को लंबा खींचने का प्रयास है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि निर्माण कार्य और गुणवत्ता में कोई खामी है, क्योंकि परियोजना का वर्ष 2017 में पूर्णता प्रमाण पत्र दिया गया था और आवेदिका द्वारा उक्त अपार्टमेंट को वर्ष 2024 में लगभग 7 वर्ष बाद और अपार्टमेंट के उचित निरीक्षण के बाद खरीदा था। आवेदिका द्वारा इसे साबित करने के लिये कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये उक्त अपार्टमेंट में दरारों और खामियों का आरोप लगाना अधिनियम की धारा-14(3) के अंतर्गत नहीं आता है।

अनावेदक का कथन है कि प्लास्टर की सतहों में छोटी दरारें समय के साथ इमारतों में स्वभाविक रूप से उत्पन्न होती हैं, जो संरचनात्मक धंसाव,

तापीय विस्तार और संकुचन, आर्द्रता में भिन्नता और प्लास्टर सामग्री के प्राकृतिक रूप से पुराने होने जैसे कारकों के कारण होती हैं। इमारत का निर्माण पूरा होने के बाद वर्ष 2017 में निर्मित और कई वर्षों से निरंतर कब्जे में रहने के कारण, ऐसी दरारों का दिखना अनावेदक की ओर से दोषपूर्ण निर्माण या घटिया कारीगरी का परिणाम नहीं माना जा सकता। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका को कब्जा लेने से पहले अपार्टमेंट का निरीक्षण करने का अवसर मिला था और उचित निरीक्षण के बाद ही यूनिट को स्वीकार और अनुमोदित किया गया था। यह विशेष रूप से कहा गया है कि आवेदिका को उक्त अपार्टमेंट खरीदते समय यह जानकारी थी कि यह परियोजना नई नहीं है और उसने निरीक्षण के बाद ही इसमें निवेश किया गया था, इसलिये कथित दोषपूर्ण निर्माण और घटिया कारीगरी के कारण आंतरिक दीवारों में दरारों से संबंधित आरोप निराधार है। यह भी कहा गया है कि अनावेदक द्वारा सद्भावनापूर्वक कार्य किया गया और समस्या के समाधान के लिये संबंधित क्षेत्रों में प्लास्टर, पुट्टी और रंगाई जैसे आवश्यक सुधारात्मक उपाय किये गये। अनावेदक द्वारा सद्भावना के तौर पर आवेदिका के साथ सौहार्दपूर्ण संबंध बनाये रखने के हित में ही यह सुधार कार्य किया गया, जबकि परियोजना काफी समय पूर्व ही पूरी हो चुकी थी और वैधानिक दोष दायित्व अवधि समाप्त हो चुकी थीं।

अनावेदक का कथन है कि फाल्स सीलिंग आंतरिक साज-सज्जा के ऐसे तत्व हैं, जो समय के साथ पर्यावरणीय परिस्थितियों जैसे आर्द्रता, तापमान में उतार-चढ़ाव, नियमित उपयोग से उत्पन्न कंपन और सामग्रियों के प्राकृतिक रूप से पुराने होने के कारण खराब हो जाते हैं। लंबे समय तक उपयोग के दौरान, जिप्सम या बोर्ड आधारित फॉल्स सीलिंग सिस्टम में सामग्रियों के बैठने, विस्तार और संकुचन तथा परिसर के दीर्घकालिक उपयोग से जुड़े सामान्य टूट-फूट के कारण छोटी दरारें, जोड़ो का अलग होना या स्थानीय रूप से झुकना जैसी समस्याएँ उत्पन्न हो सकती हैं। वर्तमान मामले में परियोजना के पूरा होने के बाद कई वर्षों बाद आरोप लगाये गये हैं, इसलिये यदि कोई समस्या है, तो वह स्पष्ट रूप से निर्माण दोष के बजाय समय बीतने और आंतरिक साज-सज्जा की सामग्रियों के सामान्य क्षरण के कारण है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 पर भरोसा करना अनुचित और भ्रामक है। भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा जारी यह संहिता मुख्य रूप से निर्माण पद्धतियों के लिये एक आदर्श दिशानिर्देश के रूप में कार्य करती है और जब तक इसे लागू नगरपालिका भवन उपनियमों में विशेष रूप से शामिल नहीं किया जाता, तब तक यह एक स्वतंत्र रूप से लागू होने योग्य वैधानिक प्रावधान के रूप में कार्य नहीं करती है। विचाराधीन परियोजना स्वीकृत योजनाओं और लागू स्थानीय नियमों के अनुसार निर्मित की गई थी और

वर्ष 2017 में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण किया गया था। इन परिस्थितियों में आवेदिका भवन के निर्माण और कब्जे के कई वर्षों बाद उक्त संहिता के प्रावधानों का चयनात्मक रूप से हवाला देकर अनावेदक पर दायित्व नहीं डाल सकता है। कई वर्षों के कब्जे के बाद जोड़ों का अलग होना या फाल्स सीलिंग का झुकना अनावेदक की ओर से दोषपूर्ण निर्माण या कारीगरी का परिणाम नहीं माना जा सकता है और यह वैधानिक प्रावधानों के अर्थ में निर्माण दोष नहीं है। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका झूठी छत को ठीक करने या बदलने के उद्देश्य से अनावेदक से कोई संचार किया गया।

अनावेदक का कथन है कि परियोजना में सभी विद्युत प्रतिष्ठान निर्माण के समय प्रचलित लागू सुरक्षा मानकों और इंजीनियरिंग पद्धतियों के अनुसार किये गये थे। भवन में कब्जे से पहले विद्युत प्रणालियों का विधिवत् परीक्षण और सत्यापन किया गया था। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2017 में भवन और उसकी सेवाओं, जिनमें विद्युत प्रतिष्ठान भी शामिल थे, के विधिवत् निरीक्षण और सत्यापन के बाद परियोजना को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। इस पूर्णता प्रमाण पत्र का प्रदान होना ही यह दर्शाता है कि भवन में निर्माण और प्रदान की गई सेवाएँ पूर्णता के समय लागू नियामक और तकनीकी आवश्यकताओं के अनुरूप थी।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा भारत के राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 और अन्य तकनीकी मानकों या वैधानिक प्रावधानों पर भरोसा करना निराधार और भ्रामक है। यह निर्माण और इंजीनियरिंग प्रथाओं के लिये एक आदर्श दिशानिर्देश है और जब तक इसे लागू नगरपालिका या वैधानिक विनियमों में विशेष रूप से शामिल नहीं किया जाता, तब तक यह स्पष्ट रूप से लागू होने योग्य वैधानिक प्रावधान के रूप में कार्य नहीं करता है, इस प्रकार आवेदिका द्वारा विद्युत सुरक्षा मानकों या तकनीकी मानदंडों के सामान्य संदर्भ स्वतः ही अनावेदक पर दायित्व नहीं डालते हैं, जब तक कि स्वीकृत योजनाओं, लागू स्थानीय भवन उपनियमों या संविदात्मक विशिष्टताओं के किसी भी सिद्ध उल्लंघन के प्रमाण न हो। जब विद्युत प्रणालियाँ वर्ष 2017 में परियोजना पूर्ण होने के समय ही पूरी कर ली गई थी और चालू कर दी गई थी। यह भी ध्यान देने योग्य है कि वर्ष 2017 में निर्माण पूरा होने के बाद से भवन कई वर्षों से निरंतर उपयोग में है। विद्युत प्रणालियाँ और फिटिंग जैसे स्विच, सॉकेट, वायरिंग टर्मिनेशन और फिक्सचर ऐसे घटक हैं, जो नियमित उपयोग और समय के साथ प्राकृतिक रूप से पुराने होने के अधीन होते हैं, इसलिये परियोजना पूर्ण होने के कई वर्षों बाद स्विच, वायरिंग ले-आउट या फिटिंग से संबंधित कोई भी समस्या नियमित उपयोग, निवासियों द्वारा किये गये संशोधनों, फिक्सचर के प्रतिस्थापन या रखरखाव की कमी के कारण हो सकती हैं। वर्षों के उपयोग के बाद विद्युत प्रणालियों में उठाई गई कोई भी कथित समस्या अनावेदक की ओर से दोषपूर्ण निर्माण या कारीगरी के कारण नहीं

मानी जा सकती है और लागू वैधानिक प्रावधानों के अर्थ में निर्माण दोष नहीं है, इसलिये अनावेदक इस संबंध में आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोपों के लिये किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी से इंकार करता है। किसी भी स्थिति में आवेदिका द्वारा विद्युत फिटिंग या उपकरणों के संबंध में वर्षों के उपयोग के बाद लगाये गये आरोप रखरखाव और सामान्य टूट-फूट से संबंधित है, इसलिये अनावेदक के कारण किसी भी निर्माण दोष का गठन नहीं करते हैं। परिणामस्वरूप ऐसे मुद्दे भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के दायरे में नहीं आते हैं, इसलिये उक्त अधिनियम के तहत विचारणीय नहीं है। अनावेदक यह भी प्रस्तुत करता है कि वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने से पूर्व आवेदिका द्वारा कथित समस्या के समाधान के लिये अनावेदक को कोई पूर्व सूचना या शिकायत नहीं की गई थी।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका को कब्जा सौंपते समय दरवाजे के फ्रेम और ताले विधिवत रूप से लगाये गये थे, सही ढंग से लगे हुये थे और ठीक से काम कर रहे थे। अनावेदक इस बात से पूरी तरह इंकार किया जाता है कि उक्त अपार्टमेंट में लगे दरवाजे के फ्रेम या ताले दोषपूर्ण थे, गलत तरीके से स्थापित किया गया था। यह रिकार्ड में दर्ज है कि आवेदिका द्वारा वर्ष 2017 में यूनिट का भौतिक कब्जा प्राप्त किया गया था। सौंपे जाने के समय आवेदिका द्वारा परिसर का जिसमें सभी फिक्सचर, फिटिंग और दरवाजों की स्थापना शामिल थी, पूरी तरह से निरीक्षण किया गया और उन्हें संतोषजनक और कार्यात्मक स्थिति में स्वीकार किया गया। इस संबंध में अनावेदक पंजीकृत विक्रय विलेख के खंड पर निर्भर करता है :-

14. उक्त आवासीय इकाई का स्वयं निरीक्षण करने के बाद उसका भौतिक कब्जा ले लिया है और पाया है कि निर्माण की गुणवत्ता, परिसर की सभी अंतर्निहित साज-सज्जा और फिटिंग तथ संदर्भित परिसर का डिजाइन और योजना संतोषजनक है तथा रायपुर नगर निगम की स्वीकृत योजना के अनुसार है तथा सभी आवश्यक दस्तावेजों, परमिटों और अन्य विवरणों का निरीक्षण कर लिया है।

आवेदिका द्वारा दरवाजे के फ्रेम के टेढ़े होने, फ्रेम को नुकसान पहुँचाने और ताले खराब होने से संबंधित आरोप उक्त परियोजना के पूरा होने के कई वर्षों बाद लगाये गये हैं। दरवाजे के फ्रेम, कब्जे और ताले यांत्रिक और उपयोग पर आधारित पुर्जे हैं, जो लगातार खुलने और बंद होने, दैनिक उपयोग और पर्यावरणीय प्रभावों के अधीन होते हैं। लंबे समय तक उपयोग के बाद इन पुर्जों में टूट-फूट, फिटिंग का ढीला होना, बैठने के कारण थोड़ा विस्थापन या हार्डवेयर के पुर्जों का खराब होना स्वाभाविक है। यह समस्याएँ आम और आमतौर पर निवासी द्वारा नियमित रखरखाव के हिस्से के रूप में समय-समय पर समायोजन, मरम्मत या प्रतिस्थापन की आवश्यकता होती है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा स्वयं अपनी शिकायत में कहा है कि उसने एक स्थानीय बढ़ई को बुलाकर

दरवाजे के फ्रेम और ताला प्रणाली से संबंधित कुछ मरम्मत करवाई थी। अनावेदक का कथन है कि जब किरायेदार द्वारा बाहरी एजेंसियों के माध्यम से कोई बदलाव, समायोजन या मरम्मत की जाती है, तो ऐसे घटकों की मूल स्थिति और स्थापना में बदलाव हो सकता है और बाद में होने वाली किसी भी समस्या के लिये अनावेदक को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता। दरवाजे के फ्रेम या ताला प्रणाली की दोषपूर्ण स्थापना के आरोप निराधार है और अनावेदक की ओर से किसी भी निर्माण दोष या सेवा में कमी का गठन नहीं करते हैं। यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक की ओर से ऐसी कोई चूक नहीं हुई है, जो सेवा में कमी और अपार्टमेंट सौंपने के वैधानिक दायित्व का उल्लंघन हो, क्योंकि कब्जे के समय, आवेदिका द्वारा उचित निरीक्षण किया गया और स्वेच्छा से कब्जा स्वीकार किया गया, इसलिये रेरा अधिनियम के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन की कोई गुंजाइश नहीं है।

अनावेदक का कथन है कि उक्त फ्लैट में व्यापक और गंभीर जल रिसाव के आरोप पूरी तरह से निराधार और अतिरंजित है। यह दोहराया जाता है कि यह परियोजना एक दशक पुरानी इमारत है, जिसका निर्माण वर्ष 2017 में विधिवत् रूप से पुरा हुआ था और निरीक्षण के बाद निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। तब से यह इमारत निवासियों के निरंतर उपयोग में है। आवेदिका द्वारा परियोजना के पूरा होने के सात वर्ष बाद, वर्ष 2024 में अपार्टमेंट खरीदा था और उचित निरीक्षण के बाद उस पर कब्जा लिया था, इसलिये अपार्टमेंट में देखी गई किसी भी वर्तमान स्थिति को अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण से नहीं जोड़ा जा सकता है। लंबे समय तक उपयोग के कारण जलरोधक सामग्री और सुरक्षात्मक परतें स्वाभाविक रूप से खराब हो सकती हैं और निवासियों या इमारत का प्रबंधन करने वाली सोसायटी द्वारा समय-समय पर रखरखाव या नवीनीकरण की आवश्यकता हो सकती है। कई वर्षों से उपयोग में आने वाली इमारतों में ऐसी घटनाएँ असामान्य नहीं है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा फर्नीचर, फिटिंग और आंतरिक सतहों को हुये नुकसान का कारण कथित निर्माण दोषों को बताने की कोशिश की गई है। आवेदिका द्वारा स्वयं अपनी शिकायत में कहा गया है कि उसने कथित रिसाव के निरीक्षण और मूल्यांकन के लिये बर्जर पेंट्स नामक एक निजी एजेंसी से संपर्क किया गया था और प्रभावित क्षेत्रों के उपचार और पुनरंगाई के लिये एक कोटेशन प्राप्त किया गया था। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका के कहने पर किसी निजी व्यवसायिक संस्था द्वारा किया गया, ऐसा मूल्यांकन रिसाव के कारण का स्वतंत्र या निर्णायक निर्धारण नहीं माना जा सकता। उक्त संस्था किसी भी कानून के तहत कोई वैधानिक प्राधिकरण, संरचनात्मक लेखा परीक्षक या तकनीकी रूप से नियुक्त विशेषज्ञ नहीं है, इसलिये ऐसी निजी एजेंसी द्वारा दिया गया कोई भी कोटेशन या राय यह साबित नहीं कर सकता है कि

कथित रिसाव अनावेदक के कारण हुये किसी निर्माण दोष से उत्पन्न हुआ है। वर्तमान में जिस रिसाव की शिकायत की जा रही है, वह कोई "छिपा हुआ दोष" नहीं है, बल्कि सोसायटी/सक्षम कार्यालय द्वारा सोसायटी के साझा उपयोग क्षेत्रों के रखरखाव में लापरवाही के कारण उत्पन्न हुई समस्या है। जलरोधक परत को बरकरार रखने के लिये नियमित और उचित रखरखाव आवश्यक है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) का हवाला देना कानूनी रूप से गलत है, क्योंकि पांच साल की दोष दायित्व अवधि बहुत पहले ही समाप्त हो चुकी है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि भवन में कई निवासी काफी समय से रह रहे हैं और किसी विशेष इकाई में होने वाला रिसाव आस-पास के फ्लैटों में प्लंबिंग की खराबी, उपयोग के तरीकों या कब्जे के बाद निवासियों द्वारा किये गये बदलावों के कारण भी हो सकता है। ऐसे कारक अनावेदक के नियंत्रण से पूरी तरह बाहर हैं और भवन के रखरखाव और देखभाल की जिम्मेदारी निवासियों या सक्षम कार्यालय की है, इसलिये इस संबंध में आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोप अस्वीकृत हैं और अनावेदक के कारण किसी भी निर्माण दोष या सेवा में कमी का गठन नहीं करते हैं। अनावेदक द्वारा कहा गया है कि वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पहले आवेदिका द्वारा कथित समरू के समाधान के लिये अनावेदक से कोई पूर्व संचार या शिकायत नहीं की गई थी।

अनावेदक, आवेदिका द्वारा लगाये गये किसी भी अवैध वसूली या सदस्यता शुल्क के अनाधिकृत रूप से रोक जाने के आरोपों से इंकार करता है। आवेदिका द्वारा उल्लेखित शुल्क बिक्री की शर्तों के अनुसार एकत्र किये गये थे और पक्षों के मध्य अनुबंध के अनुसार कभी भी वापसी योग्य नहीं थे तथा इनका उपयोग आवास समिति के गठन से संबंधित खर्चों के लिये किया जाना था। अनावेदक का कथन है कि वर्ष 2017 में परियोजना के पूरा होने के समय, प्रमोटर को हाउसिंग सोसायटी के गठन और पंजीकरण को सुगम बनाने के लिये कई प्रशासनिक और संपर्कात्मक गतिविधियाँ करनी पड़ी। इस प्रक्रिया में दस्तावेजीकरण, जनशक्ति, कर्मचारियों, प्रशासनिक औपचारिकताओं और सोसायटी के गठन को शुरू करने और सुगम बनाने के लिये आवश्यक अन्य संबंधित आवश्यकताओं पर विभिन्न व्यय हुये। आबंटितियों से एकत्र किये गये शुल्क का उपयोग प्रमोटर द्वारा इन गतिविधियों के दौरान किये गये इन व्ययों के लिये किया गया। अतः पहले एकत्र की गई धनराशि का उपयोग सोसायटी गठन प्रक्रिया से संबंधित इन व्ययों के लिये किया गया।

अनावेदक का कथन है कि आवास समिति द्वारा गठन के बाद अपने सदस्यों से उठाई गई कोई भी मांग समिति और उसके सदस्यों का आंतरिक मामला है। समिति के गठन के बाद लिये गये वित्तीय निर्णयों या प्रशासनिक कार्रवाईयों में अनावेदक की कोई भूमिका नहीं है, इसलिये आवेदिका द्वारा लगाया

गया “दोहरी वसूली” का आरोप पूरी तरह से निराधार है और इसका आरोप अनावेदक पर नहीं लगाया जा सकता। उपरोक्त के मद्देनजर अनावेदक का निवेदन है कि संबंधित समय पर एकत्र की गई धनराशि का उपयोग प्रमोटर द्वारा सोसायटी के गठन और संबंधित प्रशासनिक प्रक्रियाओं को सुगम बनाने में पहले किये गये खर्चों के लिये विधिवत् किया गया था, इसलिये इस संबंध में आवेदिका द्वारा लगाये गये सभी आरोपों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है।

अनावेदक द्वारा “सिकिंग फंड” को गलत तरीके से अपने पास रखने का आरोप पूरी तरह निराधार, भ्रामक और इसलिये पूरी तरह से अस्वीकृत है। अनावेदक स्पष्ट रूप से कहता है कि आवेदिका या अन्य आबंटितियों से विक्रय मूल्य या विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से दर्ज शुल्कों के अतिरिक्त “सिकिंग फंड” के लिये कोई राशि कभी भी एकत्र नहीं की गई थी। आवेदिका यह साबित करने के लिये कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है कि अनावेदक को कोई विशिष्ट सिकिंग फंड राशि का भुगतान किया गया था या अनावेदक ऐसे किसी फंड को बनाये रखने या हस्तांतरित करने के लिये बाध्य था। अनावेदक का यह भी कहना है कि पक्षों के बीच निष्पादित विक्रय विलेख में आबंटनकर्ता द्वारा खरीद के समय देय शुल्क स्पष्ट रूप से दर्ज हैं और इसमें अनावेदक द्वारा रखे जाने या हस्तांतरित किये जाने वाले किसी भी सिकिंग फंड के लिये अलग से संग्रह का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक की ओर से किसी भी प्रकार की संविदात्मक देयता होने से इंकार किया जाता है और ऐसे किसी संविदात्मक या दस्तावेजी आधार के अभाव में, अनावेदक द्वारा सिकिंग फंड की राशि को रोके रखने का आरोप पूरी तरह निराधार है और बिना किसी तथ्यात्मक सत्यापन के उठाया गया प्रतीत होता है।

अनावेदक का कथन है कि शिकायत में उल्लेखित जल पंप परियोजना के साझा बुनियादी ढाँचे का हिस्सा है, न कि आवेदिका के अपार्टमेंट की कोई विशेष सुविधा। भवन के निर्माण और उपयोग के बाद ऐसी साझा सुविधाओं और उपयोगिताओं का रखरखाव और देखभाल सक्षम प्राधिकारी या आबंटितियों के संघ के अधिकार क्षेत्र में आता है। जल पंप और मोटर जैसे यांत्रिक उपकरण नियमित परिचालन भार के अधीन होते हैं और निरंतर संचालन, बिजली आपूर्ति में उतार-चढ़ाव, जल लाईनों में गाद जमा होने और यांत्रिक घटों के सामान्य रूप से पुराने होने के कारण समय के साथ स्वाभाविक रूप से घिस जाते हैं। परिणामस्वरूप, भवन प्रबंधन के लिये जिम्मेदार संस्था द्वारा किये जाने वाले नियमित रखरखाव के हिस्से के रूप में ऐसे उपकरणों को समय-समय पर सर्विसिंग, मरम्मत या प्रतिस्थापन की आवश्यकता हो सकती है। कई वर्षों से उपयोग में आने वाले परियोजनाओं में, रखरखाव संबंधी कारकों लंबे समय तक उपयोग या समय पर सर्विसिंग की कमी के कारण पंपों या अन्य यांत्रिक उपकरणों

में परिचालन संबंधी समस्याएँ आमतौर पर उत्पन्न होती हैं। जल पंप की खराबी के संबंध में आवेदिका द्वारा लगाया गया आरोप निराधार है और स्पष्ट रूप से परियोजना की साझा सुविधाओं के नियमित रखरखाव और परिचालन प्रबंधन से संबंधित है। इससे अनावेदक की ओर से किसी प्रकार की निर्माण संबंधी त्रुटि या सेवा में कमी नहीं मानी जायेगी।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों पर भरोसा करना पूरी तरह से गलत है। यह परियोजना चालू नहीं है, बल्कि एक पूर्ण हो चुकी परियोजना है, जिसका परियोजना पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2017 में निर्माण और प्रदान की गई सेवाओं के उचित निरीक्षण के बाद जारी किया गया था। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम की धाराओं, जिनमें धारा-11(4)(क), 11(4)(घ), 14(3) और 18 शामिल है, का हवाला देने की मांग की गई है। अधिनियम की धारा-11 मुख्य रूप से परियोजना के विकास और निष्पादन चरण के दौरान प्रमोटर के दायित्वों से संबंधित है, जिसमें स्वीकृत योजनाओं का पालन और परियोजनाओं संबंधी जानकारी का खुलासा शामिल है। वर्तमान मामले में, परियोजना स्वीकृत योजनाओं के अनुसार पूरी की गई थी और सभी वैधानिक स्वीकृतियाँ विधिवत् प्राप्त की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2017 में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। वर्तमान मामले में, भवन का निर्माण पूरा हो चुका है और कई वर्षों से इसमें लोग रह रहे हैं। आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोप सामान्य टूट-फूट, सामग्री के पुराने होने और रखरखाव संबंधी पहलुओं से संबंधित है, जो परियोजना के पूरा होने के काफी समय बाद उत्पन्न हुये हैं और निर्माण में किसी भी दोष के कारण नहीं है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-18 का सहारा लेने की कोशिश की गई है, जो परियोजना के पूरा होने में देरी या समझौते की शर्तों के अनुसार कब्जा न सौंप पाने की स्थिति में प्रमोटर द्वारा आबंटिती से प्राप्त राशि वापस करने के दायित्व से संबंधित है। उक्त प्रावधान वर्तमान मामले में किसी भी तरह से लागू नहीं होता है, क्योंकि परियोजना विधिवत् रूप से पूरी हो चुकी थी और आवेदिका द्वारा वर्ष 2024 में अपार्टमेंट खरीदने से बहुत पहले ही कब्जा उपलब्ध थी। अतः अनावेदक का निवेदन है कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत उल्लेखित विभिन्न प्रावधान और धाराएँ वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर पूर्णतः लागू नहीं होती। आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोप एक दशक पुरानी इमारत में वर्षों के कब्जे के बाद उत्पन्न हुई समस्याओं से संबंधित है और अनावेदक द्वारा वैधानिक दायित्वों के किसी उल्लंघन के बजाय प्राकृतिक क्षरण और रखरखाव संबंधी कारकों के कारण है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों का प्रयोग निराधार है और इन्हें स्पष्ट रूप से

अस्वीकार किया जाता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका ग्राम अमलीडीह, जिला-रायपुर में भू-संपदा आवासीय यूनिट क्रमांक-103 क्रय कर आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा स्थित भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक द्वारा विक्रीत भू-संपदा यूनिट क्रमांक-103 में कतिपय संरचनात्मक त्रुटि है, जिसको ठीक करवाने हेतु अनावेदक को बारम्बार नोटिस दिया गया। किंतु अनावेदक द्वारा सुधार नहीं करवाया गया, जिससे क्षुब्ध होकर आवेदिका द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है कि आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन फार्म-एम में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो कि विचारण योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा-14(3) के लिए आवेदिका को फार्म-एन में प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष धारा-71 में आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए। आवेदन विचारण योग्य नहीं होने से निरस्त किया जाए।

आवेदिका आबंटिती है, आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन कतिपय संरचनात्मक दोष होने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अधिनियम की धारा-71 के अधीन न्याय निर्णायक अधिकारी को अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन क्षतिपूर्ति की राशि निर्धारित करने की अधिकारिता है, किंतु प्रकरण क्षतिपूर्ति योग्य है अथवा नहीं यह विचारण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है।

माननीय उच्च न्यायालय मध्यप्रदेश (जबलपुर) के प्रकरण क्रमांक-020SCC Online MP 3021 : (2020) 3 MP LJ 619 : (2020) 216 AIC D 2817 (Sowmya R. and Another Versus State of M.P. and others (W.P. No, 2408 of 2020) decided on Febuary 25, 2020 की कंडिका-08 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“ On a conjoint reading of the above statutory provisions we do not find that sub rules (2), (3) and (5) of Rule 26 are inconsistent or ultra vires to section

71 of the Act. Before adjudging the compensation under section 12,14 18 and 19 the 'authority' has been conferred power to examine the admissibility of a complaint, if the authority prima facie finds that the complaint is without substance or beyond jurisdiction or beyond locus standi at this stage itself the authority may reject the complaint. The said power to the authority is with a rider by way of proviso of giving opportunity of hearing to the complainant or his authorized agent. If the authority finds that complaint is not liable to be rejected on the ground of prima facie case or jurisdiction or locus standi, the complainant shall be forwarded to the Adjudicating officer, appointed by the authority under section 71 for the purpose of adjudicating compensation under the aforesaid provision. The conferral of power to the Authority to examine the admissibility of a complainant is not inconsistent with the provisions of section 71 of the Act. The 'admissibility' of a complaint and 'adjudging' the compensation are different stages. The authority has been conferred the said power to find out the maintainability of the complainant itself and in case if the complainant is frivolous or without jurisdiction or without locus standi, the same can be rejected at the threshold without transferring it to the adjudicating officer for the purpose of adjudging the compensation. The determination of compensation would be at the subsequent stage if the complaint is found to be admissible by the authority. The power conferred to the 'authority' is well guided by the proviso to afford opportunity of hearing to the complainant or his attendant and further the said order is subject to the provisions of the appeal to the higher authorities. Thus, the impugned Rules are not inconsistent with the provisions of the Act." अतः इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति कि आवेदिका द्वारा फार्म-एम में प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है, अग्रहय की जाती है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नगत भू-संपदा का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख अनावेदक द्वारा दिनांक 01.02.2024 को निष्पादित किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान किया गया है। आवेदिका द्वारा कतिपय संरचनात्मक त्रुटि के संबंध में आवेदन दिनांक 02.02.2026 को प्रस्तुत किया गया है। अधिनियम की धारा-14(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“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।”

चूँकि आवेदिका द्वारा कब्जा सौंपे जाने के पाँच वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्रस्तुत संरचनात्मक एवं कौशल क्वालिटी (वर्कमेनशिप, क्वालिटी, प्रोविजन ऑफ सर्विस) के संबंध में की गई शिकायत का प्रतिवाद अनावेदक द्वारा इस आधार पर किया गया है कि विचाराधीन परियोजना सभी दृष्टियों से विधिवत् पूर्ण कर ली गई थी और सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं और लागू भवन मापदंडों के अनुसार किये गये निर्माण से संतुष्ट होने के पश्चात् वर्ष 2017 में उक्त परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। आवेदिका द्वारा अनावेदक के बिना बिके इन्वेन्ट्री में से उक्त अपार्टमेंट को वर्ष 2024 में ही बुक किया गया और प्राप्त किया गया। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर और स्वेच्छा से एक ऐसी परियोजना में यूनिट खरीदने का विकल्प चुना गया, जो सात साल पूर्व 2017 में पूरी तरह से निर्मित, पूर्ण और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाणित हो चुकी थी। विक्रय विलेख निष्पादित करने और संपत्ति पर कब्जा लेने से पूर्व आवेदक को सात वर्ष पुराने परिसर का भौतिक निरीक्षण करने का पर्याप्त अवसर प्राप्त था। आवेदिका निर्माण की आयु और भवन की प्राकृतिक स्थिति से पूरी तरह अवगत होने के कारण उसकी स्थिति के संबंध में स्वतंत्र रूप से संतुष्ट होने पर संपत्ति का अधिग्रहण किया गया, इसलिये खरीद के समय इकाई की प्रत्यक्ष स्थिति पर खरीदार सावधान रहे का सिद्धांत पूर्णतः लागू होता है। यह बात पूरी तरह से नकार दिया जाता है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) उल्लंघन किया गया है। अधिनियम की धारा-14(3) 'संरचनात्मक दोषों या कारीगरी में दोषों' के लिये दायित्व निर्धारित करती है। वर्ष 2017 से संरचनात्मक रूप से सुदृढ़ और पूर्णतः कार्यरत भवन उचित कारीगरी का प्रमाण है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2024 में लगाये गये सभी आरोप प्राकृतिक क्षरण, पर्यावरणीय टूट-फूट और सात वर्षों से अधिक समय में सामग्रियों के पुराने होने के कारण हैं, जिनमें से कोई भी अधिनियम के अंतर्गत कारीगरी में दोष की श्रेणी में नहीं आता है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2024 में संपत्ति का कब्जा लेते समय इकाई का पूरी तरह से निरीक्षण किया गया और बिना किसी आपत्ति, विरोध या किसी भी छिपे या स्पष्ट दोष को बताये कब्जा पत्र/हस्तांतरण ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये गये। संपत्ति को बिना शर्त स्वीकार कर लेने के पश्चात्, आवेदिका अब अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये बाद में तुच्छ शिकायतें उठाने से प्रतिबंधित है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर वर्ष 2017 में निर्मित संरचना की निगमित रखरखाव संबंधी समस्याओं और प्राकृतिक रूप से पुरानी हो जाने की समस्या को "निर्माण दोषों" से जोड़ने का प्रयास कर रहा है। रेरा का वैधानिक आदेश किसी प्रमोटर को भवन निर्माण

सामग्री प्लंबिंग या फिक्स्चर के प्राकृतिक टूट-फूट के विरुद्ध सात वर्षों तक स्थायी वारंटी प्रदान करने के लिये बाध्य नहीं करता है, जो पर्यावरणीय तत्वों के संपर्क में रहे हो। यह रिकार्ड में दर्ज है कि परियोजना वर्ष 2017 में पूरी हो गई थी और सार्वजनिक क्षेत्रों, बाहरी दीवारों और सार्वजनिक सुविधाओं का रखरखाव न तो प्रमोटर के नियंत्रण में है और न ही प्रमोटर द्वारा किया जा रहा है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय से इसकी जिम्मेदारी रायपुर नगर निगम की है। बाहरी रिसाव, सार्वजनिक प्लंबिंग या भवन के बाहरी हिस्से के सामान्य रखरखाव से संबंधित कोई भी शिकायत पूरी तरह से आर.डब्ल्यू.ए के अधिकार क्षेत्र और जिम्मेदारी के अंतर्गत आती है, न कि प्रतिवादी के। यह शिकायत आवेदिका द्वारा अनावेदक पर दबाव डालने का एक तरीका है, ताकि वह 9-10 वर्ष पुरानी इकाई के लिये मुफ्त नवीनीकरण और रखरखाव का काम करे, जिसका खर्च सही मायने में आवेदक को ही वहन करना चाहिये। आवासीय इकाई के कुछ तत्व जैसे आंतरिक वायरिंग, प्लंबिंग उपकरण और प्लास्टर की एक निश्चित जीवन अवधि होती है और इकाई के खाली रहने पर भी उनमें टूट-फूट हो सकती है। अनावेदक को उन घटकों को बदलने या मरम्मत करने के लिये कानूनी रूप से बाध्य नहीं किया जा सकता है, जो स्वभाविक रूप से खराब हो चुके हैं, केवल इसलिये कि आवेदिका द्वारा इकाई को बाद में खरीदा गया था। इस बात को साबित करने के लिये कोई ठोस सामग्री या तकनीकी साक्ष्य मौजूद नहीं है कि कथित मुद्दे "संरचनात्मक दोष" या कारीगरी में खामी" की श्रेणी में आते हैं। आवेदिका अपने दावों को साबित करने के लिये कोई विशेषज्ञ रिपोर्ट, वास्तुकार का आकलन या संरचनात्मक अभियंता के निष्कर्ष प्रस्तुत करने में विफल रहा है। पूरी तरह शिकायत अस्पष्ट, निराधार और निराधार कथनों पर आधारित है, जो अनावेदक पर किसी भी प्रकार का दायित्व थोपने का कानूनी आधार नहीं बन सकते हैं। यह शिकायत पूरी तरह से क्षेत्राधिकार से बाहर है और विचारणीय नहीं है, क्योंकि विचाराधीन परियोजना चालू परियोजना नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2017 में विधिवत रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। यह सर्वविदित सिद्धांत है कि एक बार कोई परियोजना पूर्ण हो जाने और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो जाने के बाद, वह अधिनियम के दायरे में चालू परियोजना नहीं रह जाती है। परिणामस्वरूप माननीय प्राधिकरण के पास लगभग एक दशक पुरानी परियोजना से संबंधित सामान्य शिकायतों पर विचार करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस तथ्य के बावजूद कि वैधानिक दोष दायित्व अवधि बहुत पहले समाप्त हो चुकी है, अधिनियम की धारा-14(3) का सरसरी तौर पर अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि यह सभी प्रकार की टूट-फूट के लिये व्यापक वारंटी नहीं है। यह प्रावधान प्रमोटर के दायित्व को सिद्ध संरचनात्मक दोषों या कारीगरी में दोषों को ठीक करने तक ही सीमित रखता है। यदि दोष ठीक करने में विफलता होती है, तो अधिनियम स्पष्ट

रूप से कहता है कि केवल मुआवजा ही राहत के रूप में दिया जा सकता है; कोई अन्य मनमानी राहत स्वीकार्य नहीं है। इसके अतिरिक्त इस प्रावधान का उपयोग करने के लिये भी आवेदिका के लिये आवश्यक वैधानिक तत्वों – विशेष रूप से संरचनात्मक या कारीगरी दोष के वास्तविक अस्तित्व को स्थापित करना अनिवार्य है। चूँकि आवेदिका इन आवश्यक तत्वों को स्थापित करने में पूरी तरह विफल रहा है और इस मामले में इनमें से कोई भी तत्व मौजूद नहीं है, इसलिये धारा-14(3) के तहत किसी भी सुधार का निर्देश देने, मुआवजा देने या कोई अन्य राहत प्रदान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।

अनावेदक का उक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार्य किया गया है, कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट के भू-संपदा के अविक्रीत अपार्टमेंट को वर्ष 2024 में बुक किया गया। रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 02.02.2024 को निष्पादित किया गया है। चूँकि अविक्रीत इन्वेंटरी से सीधे तौर पर संप्रवर्तक से भू-संपदा क्रय किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-14(3) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“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।”

अतः अनावेदक संरचनात्मक दोष अथवा त्रुटि को दूर करने के लिए उत्तरदायी है। चूँकि अनावेदक द्वारा तीस दिवस के भीतर आकर्षित किए गए त्रुटियों एवं दोषों को दूर नहीं किया गया है, अतः आवेदिका अधिनियम की धारा-71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

आवेदिका द्वारा सिकिंग फंड एवं सदस्यता शुल्क वसूल किए जाने के संबंध में शिकायत की गई है, सिकिंग फंड के संबंध में रहवासियों के विधि के अधीन पंजीकृत समिति द्वारा शिकायत प्रस्तुत किए जाने पर विचारणीय होगा। क्योंकि यह सामान्य निधि से संबंधित विषय है। सदस्यता शुल्क के संबंध में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने पर राशि भुगतान किए जाने का उल्लेख है, चूँकि आवेदिका द्वारा स्वतः ही रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। अतः इस संबंध में आवेदिका अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदिका प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा-71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष