



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02862

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री तरुण कुमार ठाकुर, पिता—श्री गणेश प्रसाद ठाकुर,
पता—मकान नं.—05, राजा रेसीडेन्सी, स्ट्रीट नं.—01,
आदर्श नगर, वार्ड नं.—43, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स ईस्कॉन बिल्डर्स,
पार्टनर—श्री भागचंद जैन एवं अन्य,
पता—बसंतपुर रोड, कौरिनभाठा,
वार्ड नं.—46, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ईस्कान वाटिका”, कौरिनभाठा, जिला—राजनांदगांव)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180718000589

आदेश

(दिनांक—12 / 12 / 2025)

आवेदक श्री तरुण कुमार ठाकुर, पिता—श्री गणेश प्रसाद ठाकुर,
पता— मकान नं.—05, राजा रेसीडेन्सी, स्ट्रीट नं.—01, आदर्श नगर, वार्ड नं.—43,
जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक एक आबंटिती है, जिन्होंने दिनांक
18.06.2020 को ईस्कॉन वाटिका नामक आठ मंजिला अपार्टमेंट परिसर की दूसरी
मंजिल पर स्थित फ्लैट नंबर—2019 क्रय किया गया थां उक्त फ्लैट के लिये
आवेदक को बैंक ऑफ महाराष्ट्र से गृह ऋण लेना पड़ा। अनावेदक एक साझेदारी
फर्म है, जिसका नाम और शैली मेसर्स ईस्कान वाटिका है। आवेदक द्वारा संबंधित
आवासीय परियोजना में ब्लॉक—ए की दूसरी मंजिल पर फ्लैट क्रमांक—209 निर्मित
क्षेत्रफल 100.28 वर्गमीटर 3बी.एच.के. फ्लैट रूपये 19,25,000/- के विक्रय मूल्य

पर क्रय किया गया था और दिनांक 08.06.2020 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त परियोजना में दिनांक 18.06.2020 से रहना प्रारंभ कर किया गया। हाँलाकि कुछ ही दिनों की बात है कि जुलाई की बारिश में आबंटिती द्वारा उक्त फ्लैट के लिविंग रूम, किचन और बालकनी की दीवारों अनावेदक से उक्त रिसाव को ठीक करने का अनुरोध किया गया, जिस पर अनावेदक द्वारा उन्हें यह कहकर आश्वासन दिया गया कि इस प्रकार के रिसाव पहली बारिश में होने ही है और समय के साथ कम हो जायेंगे। हाँलाकि अनावेदक द्वारा केवल आबंटिती को झूठा आश्वासन देकर जवाबदेही से बचने की कोशिश की गई और इस मुद्दे को हल करने का कोई प्रयास भी नहीं किया गया। अनावेदक के आश्वासनों के विपरीत शुरूआती बारिश के बाद रिसाव की समस्या कम नहीं हुई। परन्तु समय के साथ वह समस्या और भी बदत्तर होती गई और गर्मियों के महीनों में भी बनी रही। परिणामस्वरूप आबंटिती द्वारा बालकनी क्षेत्र में रिसाव से उत्पन्न रिसाव देखा, जो बाद की बारिश में और भी गंभीर हो गया, इसलिये आवेदक द्वारा मामले को अनावेदक के ध्यान में लाने के लिये अनावेदक को रिसाव की तस्वीरें भेजी गईं। दिनांक 12.10.2024 के लिखित पत्रों सहित विभिन्न अनुस्मारकों और अनुवर्ती कार्रवाई के बाजवूद, अनावेदक आवेदक के फ्लैट के बाथरूम, हाल, रसोई और बालकनी में रिसाव की समस्या का समाधान करने में लगातार विफल रहा है, इसलिये आवेदक की ओर से लंबे समय से की उपेक्षा और निष्क्रियता के कारण, रिसाव के कारण प्रभावित दीवारों पर लगातार नमी और फफूंद लग रही है, जिससे आबंटिती के जीवन में भारी कठिनाईयों आ रही हैं। गंभीर एवं निरंतर रिसाव की समस्या के कारण वर्तमान में एक चिंताजनक स्थिति उत्पन्न हो गई है, जहाँ नम दीवारों से विद्युत धारा रिस रही है, जिससे सभी आबंटितियों के लिये अत्यधिक खतरनाक वातावरण उत्पन्न हो रहा है। यह विद्युत अतिप्रवाह, लगातार जल रिसाव के साथ मिलकर जीवन और सुरक्षा के लिये तत्काल खतरा पैदा करता है। बच्चों और बुजुर्गों सहित निवासी बिजली के झटके, शार्ट सर्किट और संभावित आग के खतरे के निरंतर भय में जी रहे हैं। बार-बार शिकायतों के बावजूद कोई ठोस कार्रवाई नहीं की गई है, जिससे आबंटिती व्यथित, असहाय और अपने ही मकानों में जीवन घातक परिस्थितियों के संपर्क में है।

रिसाव के उपर्युक्त मुद्दों को आगे बढ़ाते हुये अनावेदक द्वारा फ्लैट खरीदने से पूर्व आवेदक से वादा किया गया था कि परियोजना के अंतर्गत हर समय निरंतर जलापूर्ति उपलब्ध रहेगी। इस आश्वासन पर भरोसा करते हुये आबंटिती द्वारा फ्लैट क्रय कर लिया गया। हाँलाकि आवेदक को यह जानकर गहरा धक्का लगा कि पानी की आपूर्ति केवल सुबह और शाम के निश्चित समय पर ही की जाती है, इसलिये परियोजना के संबंध में इस तरह के झूठे दावे स्पष्ट रूप से प्रमोटर द्वारा अपने आबंटितियों का दुर्भावनापूर्ण शोषण करने के लिये अपनाई गई

गलतबयानी की प्रथा को दर्शाते हैं। आवेदक द्वारा विकसित उपरोक्त आवासीय परियोजना के लिये आबंटिती को वार्षिक रखरखाव शुल्क रूपये 10,000/- की राशि का भुगतान करना आवश्यक है। आबंटिती द्वारा इस आवश्यकता का विधिवत् पालन किया गया और इस अपेक्षा के साथ आवश्यक भुगतान किया गया कि अनावेदक परियोजना का उचित रखरखाव सुनिश्चित करेगा। हाँलाकि रखरखाव शुल्क प्राप्त करने के बावजूद अनावेदक अपनी जिम्मेदारियों का निर्वहन करने में बुरी तरह विफल रहा है। इस प्रकार परियोजना में रिसाव की समस्या का समाधान नहीं किया गया, जिससे आबंटिती को भारी कठिनाईयों का सामना करना पड़ा। आवेदक को रिसाव का उपचार न करने और प्रमोटर द्वारा निरर्थक रखरखाव शुल्क वसूलने की शोषणकारी प्रथाओं के कारण भारी कठिनाईयों और वित्तीय नुकसान का सामना करना पड़ा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आबंटितियों द्वारा खरीदी गई संपत्ति अर्थात् आवास परियोजना "ईस्कान वाटिका" के ब्लॉक-ए की दूसरी मंजिल स्थित फ्लैट क्रमांक-209 में आ रही रिसाव संबंधी समस्याओं को ठीक करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवास परियोजना "ईस्कान वाटिका" में हर समय पानी की आपूर्ति सुनिश्चित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नाधीन फ्लैट में सभी विद्युत लाईनें और फिटिंग, जो रिसाव के कारण खराब हो गई थी, उचित रूप से सुरक्षित है और मानक सुरक्षा मानदंडों और विनियमों के अनुरूप अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवासीय परियोजना "ईस्कान वाटिका" के ब्लॉक-ए के द्वितीय तल स्थित फ्लैट क्रमांक-209 में वाटर प्रुफ पेंट कराने के लिये अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् 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। शिकायत के विरुद्ध तत्काल जवाब प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2025-02862 है, जिसका कारण शीर्षक ऊपर उल्लेखित है, जिसमें आवेदक द्वारा आरोप लगाया गया है कि अनावेदक अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहे हैं, जिसमें बसंतपुर रोड, कौरिन भाठा, जिला-राजनांदगांव (छ.ग.) में स्थित "ईस्कान वाटिका" नामक परियोजना के ब्रोशर के अनुसार रिसाव और जल आपूर्ति से संबंधित मुद्दों की मरम्मत और समाधान करना शामिल है, जो कि रेरा के तहत विधिवत् पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक- PCGRERA180718000589

है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14 के अंतर्गत प्रस्तुत वर्तमान शिकायत न तो कानूनन और न ही तथ्यों के आधार पर विचाराधीन है। यह प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) के तहत अनावेदक को किसी भी दोष या शिकायत की पूर्व सूचना नहीं दी है, जो आबंटिती को किसी भी कथित दोष को पहले प्रमोटर के ध्यान में लाने और उसके सुधार के लिये 30 दिनों की अवधि के लिये बाध्य करती है। आवेदक द्वारा उक्त वैधानिक आवश्यकता का पालन किये बिना सीधे प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, जिससे वर्तमान शिकायत समय से पहले, गलत और रेरा अधिनियम की धारा-14(3) का उल्लंघनकारी हो गई है। चूँकि उक्त फ्लैट आवेदक को दिनांक 18.06.2020 को सौंपा गया था, इसलिये धारा-14(3) के तहत शिकायत पर आगे कोई प्रतिबंध नहीं है और वर्तमान शिकायत कब्जे की तिथि से निर्धारित पांच वर्ष की अवधि समाप्त होने के पश्चात् प्रस्तुत की गई है। अतः धारा-14(3) के तहत प्रतिवादी का वैधानिक दायित्व यदि कोई हो, कानून के प्रभाव से समाप्त हो जाता है और अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण शेष नहीं है। उपर्युक्त के प्रतिकूल बिना किसी पूर्वाग्रह के वर्तमान शिकायत अन्यथा तुच्छ, कष्टदायक और गलत है, जो माननीय प्राधिकारी को गुमराह करने और अनावेदक से अनुचित लाभ उठाने के इरादे से प्रस्तुत की गई है। यह शिकायत किसी भी प्रकार के वाद कारण से रहित है और प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधानों और पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध के अंतर्गत एक प्रमोटर के रूप में अपने सभी दायित्वों का विधिवत् निर्वहन किया गया है। फ्लैट क्रमांक-209 का निर्माण कार्य विधिवत् पूरा करके वर्ष 2020 में आवेदक को सौंप दिया गया था। उक्त फ्लैट सुपुर्दगी के समय उचित और दोषरहित स्थिति में था, जैसा कि आवेदक द्वारा बिना किसी विरोध के कब्जा स्वीकार करने से स्पष्ट होता है। उक्त फ्लैट का कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् से लंबे समय तक आवेदक द्वारा कोई शिकायत या शिकायत दर्ज नहीं की गई। इससे स्पष्ट रूप से सिद्ध होता है कि उक्त फ्लैट का निर्माण, कारीगरी और गुणवत्ता संतोषजनक थी और फ्लैट की डिलीवरी के समय उसमें कोई दोष या कमी नहीं थी। उक्त फ्लैट एक वर्ष से अधिक समय से खाली और प्रयुक्त पड़ा है, जिसके परिणामस्वरूप रखरखाव के अभाव और आवेदक की लापरवाही के कारण प्राकृतिक टूट-फूट और जन निकासी एवं पाईप लाईन प्रणालियों में संभावित रुकावट आई है। एक बार कब्जा सौंप दिये जाने के बाद, नियमित रखरखाव और रखरखाव की जिम्मेदारी पूरी तरह से आबंटिती की है, इसलिये कोई भी कथित रिसाव या सीलन आवेदक की ओर से उपयोग न करने और लापरवाही का परिणाम है और यह कोई संरचनात्मक या कारीगरी संबंधी दोष नहीं है, जिसके लिये अनावेदक को जिम्मेदार ठहराया जा सके। उपरोक्त के बावजूद और पूर्णतः सदभावना के आधार पर अनावेदक द्वारा

आवेदक की शिकायत पर ध्यान दिया गया और दोनों पक्षों की उपस्थिति में प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही के दौरान किये गये संयुक्त निरीक्षण के अनुसार आवश्यक मरम्मत और सुधार कार्य किया गया। उक्त कार्रवाई अनावेदक की ओर से किसी भी प्रकार की गलती या दायित्व स्वीकार किये बिना स्वेच्छा से और सद्भावनापूर्वक की गई थी। कथित रिसाव की समस्या को पहले ही पूरी तरह से ठीक कर दिया गया है और आवेदक की संतुष्टि के अनुसार उसका समाधान कर दिया गया है। उक्त कार्य के पूरा होने के साक्ष्य के चित्र आवेदक के साथ विधिवत् साझा किये गये थे। तदनुसार अब कोई दोष या वाद का कारण शेष नहीं है और शिकायत निष्फल हो गई है। वर्तमान शिकायत दुर्भावनापूर्ण तरीके से अनावेदक से अनुचित लाभ प्राप्त करने के गुप्त उद्देश्य से दर्ज की गई है, जिससे अनावेदक के खर्च पर मरम्मत कार्य कराने की मांग की गई है, जबकि यह स्पष्ट है कि कथित मुद्दे पूरी तरह से आवेदक की लापरवाही और असावधानी के कारण उत्पन्न हुये हैं। यह किसी प्रकार का सारहीन है, कानून के स्थापित सिद्धांतों द्वारा वर्जित है और प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक, आवेदक द्वारा शिकायत में लगाये गये सभी कथनों और आरोपों को झूठा, निराधार, गलत और तथ्यों एवं परिस्थितियों के विपरीत बताते हुये उनका पुरजोर खंडन किया गया है। यह भी निवेदन किया गया है कि ऐसे सभी कथनों का विशेष रूप से खण्डन किया गया माना जाये, सिवाय उनके जिन्हें यहाँ स्पष्ट रूप से सत्य माना गया है। पैराग्राफ-4.4 में उल्लेखित सभी बातें पूरी तरह से झूठी और असत्य है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा उक्त परियोजना में प्लैट क्रमांक-209 का कब्जा सौंपे जाने के बाद से किसी भी समय रिसाव की समस्या के संबंध में अनावेदक से संपर्क किया गया था, उसे सूचित किया गया। कब्जे के समय उक्त प्लैट पूरी तरह से ठीक और दोषरहित स्थिति में था। यह भी निवेदन किया जाता है कि प्लैट एक वर्ष से अधिक समय से खाली और अप्रयुक्त रहा है, इसलिये कथित रिसाव या नमी पूरी तरह से आवेदक द्वारा उपयोग न किये जाने और नियमित रखरखाव की कमी के कारण है। संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवा प्रदान करने में किसी अन्य दोष का कोई मामला नहीं है और अनावेदक द्वारा बिक्री समझौते के अनुसार प्रमोटर के रूप में अपने किसी भी दायित्व के निर्वहन में कभी भी चूक नहीं की है। पैराग्राफ-4.5 में उल्लेखित बातें झूठी और भ्रामक है। यह निवेदन किया जाता है कि रिसाव की कोई भी कथित समस्या पूरी तरह से आवेदक की स्वयं की लापरवाही के कारण हैं, क्योंकि उक्त प्लैट एक वर्ष से अधिक समय से खाली और अप्रयुक्त पड़ा है, जिसके परिणामस्वरूप प्राकृतिक टूट-फूट हुई है और रखरखाव की कमी तथा आवेदक के लापरवाह और असावधान व्यवहार के कारण जल निकासी और प्लंबिंग प्रणालियों में संभावित अवरोध उत्पन्न हो गये हैं। इसमें कभी

भी कोई संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान में कोई अन्य दोष नहीं रहा है। अतः अनावेदक इस समस्या के लिये उत्तरदायी नहीं है और इसके विपरीत लगाये गये सभी आरोप पूर्णतः झूठे हैं। पैराग्राफ-4.6 की विषयवस्तु को गलत, भ्रामक और सही होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि दोनों पक्षों की उपस्थिति में उक्त फ्लैट के संयुक्त निरीक्षण और प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 14.08.2025 को हुई सुनवाई के अनुसरण में अनावेदक द्वारा उक्त फ्लैट में कोई संरचनात्मक या कारीगरी संबंधी दोष न होने पर भी आवेदक की संतुष्टि सुनिश्चित करने के लिये स्वेच्छा से उक्त मरम्मत कार्य को वास्तविक आधार पर किया गया। तदनुसार अनावेदक द्वारा कथित रिसाव की समस्या का विधिवत् समाधान किया गया और पूरा होने पर मरम्मत किये गये फ्लैट की तस्वीरें भी दिनांक 12.09.2025 को ई-मेल के माध्यम से आवेदक के साथ साझा की गईं। यह भी दलील दी गई है कि कथित पत्र दिनांक 12.10.2024 को अनावेदक द्वारा कभी प्राप्त नहीं किया गया है, चूँकि इसकी सेवा का कोई सबूत नहीं है, इसलिये आवेदक को इसका सख्त सबूत देना होगा, इसलिये यह आरोप लगाना गलत और निराधार है कि अनावेदक, आवेदक को संबोधित करने में निष्क्रिय अनुत्तरदायी या लापरवाह रहा है।

आवेदक के साथ साझा किये गये मरम्मत किये गये फ्लैट की तस्वीरें सामूहिक रूप से संलग्न हैं। अनावेदक द्वारा आवेदक को दिनांक 12.09.2025 को भेजी गई ई-मेल की प्रति, जिसमें उक्त तस्वीरें शामिल हैं।

पैराग्राफ-4.7 की सामग्री को झूठा, भ्रामक और पूरी तरह से मनगढ़ंत बताकर खारिज किया जाता है। यह विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया है कि रिसाव की कथित समस्या को अनावेदक द्वारा सद्भावना के आधार पर विधिवत् हल कर लिया गया है, भले ही वह अनावेदक के कारण न हो। रिसाव के आगे के सभी आरोप गलत और निराधार हैं। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बिजली के ओवरफलों या जीवन को किसी भी तरह के खतरे के बारे में आरोप पूरी तरह से झूठे हैं, क्योंकि सभी आवश्यक मरम्मत पूर्व ही की जा चुकी है, जैसा कि यहाँ संलग्न तस्वीरों से स्पष्ट है। कोई भी लगातार समस्या यदि है भी, तो पूरी तरह से आवेदक द्वारा फ्लैट के रखरखाव में की गई लापरवाही और असावधानी के कारण है, इसलिये आवेदक को इन दावों का सख्त सबूत देना होगा।

यह भी प्रस्तुत किया गया है कि संयुक्त निरीक्षण के माध्यम से प्रकरण के समाधान में आवेदक स्वयं लापरवाह और असहयोगी रहा और बार-बार स्मरण दिलाने के बावजूद उपस्थित नहीं हुआ। परिणामस्वरूप अनावेदक द्वारा दिनांक 23.07.2025 को एक पत्र जारी कर उससे सहयोग का अनुरोध किया गया।

यह आचरण प्लैट के रखरखाव के प्रति आवेदक के लापरवाह रवैये को स्पष्ट रूप से दर्शाता है।

पैराग्राफ-4.8 में उल्लेखित तथ्यों को इस आधार पर अस्वीकार किया जाता है कि वादा की गई सुविधाओं और व्यवस्थाओं में किसी भी प्रकार की भिन्नता की जानकारी नहीं है और आवेदक को इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। विशेष रूप से यह निवेदन किया जाता है कि सभी सुविधायें और व्यवस्थाएँ ब्रोशर और बिक्री समझौते के अनुसार ही प्रदान की गई हैं, इसलिये आवेदक द्वारा इसके विपरीत लगाये गये किसी भी आरोप का कोई आधार नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि यह प्राधिकरण को गुमराह करने और अनावेदक से अनुचित लाभ प्राप्त करने के इरादे से लगाया गया है।

पैराग्राफ-4.9 में उल्लेखित आरोप झूठे, असत्य और निराधार होने के कारण अस्वीकृत किये जाते हैं आवेदक को इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। यह विशेष रूप से निवेदन किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के प्रति अपने सभी दायित्वों का सर्वथा पूर्ण निर्वहन किया गया है। अनावेदक द्वारा भरण-पोषण शुल्क का संग्रह वैध और न्यायसंगत है। क्योंकि यह शुल्क परियोजना के सार्वजनिक क्षेत्रों, सुविधाओं और सुख-सुविधाओं के रखरखाव, देखभाल और सुचारु संचालन के लिये निर्धारित है।

पैराग्राफ-4.10 में उल्लेखित आरोप अस्वीकृत किये जाते हैं और यह विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि रखरखाव शुल्क लेना शोषणकारी है। उक्त शुल्क उचित है और समझौते के अनुसार केवल सार्वजनिक क्षेत्रों और सेवाओं के उचित रखरखाव के लिये हैं। इसके अतिरिक्त रिसाव की कथित समस्या का विधिवत् समाधान हो चुका है, इसके विपरीत कोई भी झूठा, भ्रामक और अस्वीकृत है।

पैराग्राफ-4.11 में उल्लेखित कथनों को इस जवाब में दिये गये कथनों के आलोक में अस्वीकार किया जाता है। विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि आवेदक द्वारा की गई शिकायत पूरी तरह निराधार, भ्रामक और परियोजना की वास्तविक स्थिति के विपरीत है, अतः इसे खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत भारी लागत सहित खारिज किये जाने 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 करने का क्षेत्राधिकार है?

2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि भू-संपदा आवासीय प्रोजेक्ट "ईस्कान वाटिका", कौरिनभाठा, जिला-राजनांदगांव, जो कि प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA180718000589 से पंजीकृत है, का संप्रवर्तक अनावेदक पक्ष है एवं उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में फ्लैट नंबर-209, द्वितीय तल क्रय कर आवेदक उक्त प्रोजेक्ट का आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक के भू-संपदा में निरंतर सीपेज की समस्या बनी हुई है, अधिनियम की धारा-14(3) के प्रावधानों का अनुपालन नहीं करते हुए संप्रवर्तक द्वारा चूक की जा रही है, उक्त चूक से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, अतः अनावेदक एवं आवेदक के मध्य विवाद की स्थिति है। अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन किए जाने के संदर्भ में प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा मई, 2025 में आवेदन प्रस्तुत किया गया एवं आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा दिनांक 08.06.2020 को क्रय किया गया। 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।" अतः प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है एवं विचारण योग्य है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को आवेदक के भू-संपदा फ्लैट नंबर-209 में सीपेज की समस्या दूर करने का निर्देश दिया जाए एवं सतत् जल आपूर्ति बनाए रखने व सीपेज की समस्या के कारण विद्युत परिपथ में आए खराबी को दूर करने का निदेश अनावेदक को दिया जाए।

अनावेदक द्वारा आवेदक के परिवाद को अस्वीकार करते हुए कथन किया गया है, कि प्रश्नगत भू-संपदा जून, 2020 में क्रय किया गया 05 वर्ष की अवधि व्यतीत हो चुकी है, इस मध्य कई वर्षों तक उक्त प्लैट आवेदक द्वारा बंद रखा गया एवं नियमित रूप से अनुरक्षण नहीं किया गया। जिसके कारण नियमित अनुरक्षण न होने की वजह से सीपेज की समस्या निर्मित हुई यह समस्या संरचनात्मक त्रुटि का नहीं है, अपितु अनुरक्षण के लापरवाही के कारण है।

सुनवाई के अनुक्रम में आवेदक के आवेदन पर अधिनियम की धारा-35 के अधीन सीपेज स्थल का निरीक्षण कर कमिश्नर प्रतिवेदन का आदेश पारित किया गया। उक्त कमिश्नर निरीक्षण प्रतिवेदन में कमिश्नर को स्पष्ट जॉच बिंदु दिया गया कि सीपेज का कारण संरचनात्मक त्रुटि है अथवा रख-रखाव की कमी है, इस संबंध में स्पष्ट प्रतिवेदन दिया जाए।

कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया कि

| S.No. | Issues | Status |
|-------|---|--|
| 1. | Seepage issues in Flat no. 209, 2 nd floor of Block A of the housing project 'iskon vatika'. | Seepage patches can be seen at some places in the flat. |
| 2. | Seepage issues in the common areas of the housing project iskon vatika. | Minor seepage patches can be seen lobby area. Which is due to rainwater coming from Lobby balcony. |

The Seepage observed in the flat is not Structural in nature. As no major structural cracking, deformation or reinforcement exposure was seen during the inspection.

The seepage issue is arising from deterioration of waterproofing and joint filler layers over the time and maintenance lapses in adjoining wet areas.

अनावेदक का तर्क है कि चूँकि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा संरचनात्मक त्रुटि नहीं पाई गई है। अतः आवेदक अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है। जबकि आवेदक का तर्क है, कि कमिश्नर के प्रतिवेदन में वॉटर प्रूफिंग एवं ज्वाइंट फिलिंग लेयर के खराब होने के कारण सीपेज की समस्या बताई गई है, वॉटर प्रूफिंग एवं ज्वाइंट फिलिंग लेयर आवेदक के पक्ष में अनुरक्षण का भाग नहीं है, वॉटर प्रूफिंग छत पर होना है एवं ज्वाइंट फिलिंग लेयर आवेदक के प्लैट में न होकर अन्यत्र होना है, जिसके लिए आवेदक दायित्वधीन नहीं है। अतः यह संरचनात्मक त्रुटि ही है।

प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन पश्चात् यह निष्कर्ष निकाला गया है, कि समय के क्रम में ज्वाइंट फिलिंग लेयर खराब हो गया है एवं वॉटर प्रूफिंग भी खराब हो चुका है, जिसके कारण आवेदक के प्लैट में सीपेज की समस्या उत्पन्न हो रही है, यद्यपि यह संरचनात्मक त्रुटि नहीं है, अनुरक्षण संबंधी त्रुटि है, किंतु यह अनुरक्षण आवेदक के

दायित्व में न होकर संप्रवर्तक के दायित्व में है, चूँकि अनावेदक द्वारा एक बार आवेदक के अनुरोध पर अनुरक्षण करवाया जा चुका है, तथापि सीपेज की समस्या बनी हुई है, यदि मान भी लिया जाए कि प्लैट बंद रहने के कारण सीपेज की समस्या निर्मित हुई उस स्थिति में चूँकि अनुरक्षण का कार्य स्वतः अनावेदक के प्लैट में किया जा चुका है, किंतु समस्या यथावत् है, इसलिए प्रस्तुत समस्या अनुरक्षण की होकर भी आवेदक के अनुरक्षण दायित्व में नहीं है, अपितु यह अनावेदक के दायित्व भाग में अन्यत्र ठहरता है, क्योंकि अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज कथन अथवा तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट विधिवत् रहवासियों के सहकारी समिती को हस्तांतरित किया जा चुका है, जिसके अभाव में अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन अनुरक्षण संप्रवर्तक का दायित्व है, चूँकि अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि आवेदक के प्लैट में सीपेज की समस्या को अनावेदक द्वारा दूर किया गया था, किंतु कमिश्नर प्रतिवेदन स्पष्ट है, कि सीपेज की समस्या अभी भी बनी हुई है। अतः ज्वाइंट फिलिंग लेयर व वॉटर प्रूफिंग क्षेत्र का निरीक्षण कर अनावेदक द्वारा उक्त अनुरक्षण की कमियों को दूर किया जाना उचित होगा।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक 30 दिवस के भीतर प्लैट भवन के छत पर वॉटर प्रूफिंग का कार्य करवाए एवं ज्वाइंट फिलिंग लेयर में भली-भांति ज्वाइंट फिलिंग किया जाना सुनिश्चित करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष