



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03020

— समक्ष —

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

श्रीमती संध्या गुप्ता, पति—श्री शेखर गुप्ता,
पता—409, शुभकामना हाईट्स,
रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

शुभ लाभ एसोसिएट्स,
द्वारा—(1) श्री एम.कै. साहू,
(2) श्री दिनेश बाजपेयी, पिता—श्री लक्ष्मण प्रसाद बाजपेयी,
पता—शुभ लाभ एसोसिएट्स, कृष्णा टॉकीज रोड,
रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“शुभकामना हाईट्स”, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA300618000430

आदेश

(दिनांक—05 / 01 / 2026)

आवेदिका श्रीमती संध्या गुप्ता, पति—श्री शेखर गुप्ता, पता— 409, शुभकामना हाईट्स, रिसाली, भिलाई, 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 आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आधिपत्य के तुरंत बाद डायनिंग एरिया दीवारों में तथा बाथरूम के समीप रास्ते में तथा वॉश बेसिन के नीचे कतिपय रिसाव/दरारें पाई गई। आवेदिका द्वारा निर्माता को सूचित किया गया था, परन्तु उनके द्वारा कहा गया कि यह रिसाव संनिर्माण के कारण हो सकता है और जल्द ही सुख जायेगा। आवेदिका अनावेदक पर विश्वास किया गया और फ्लैट की सुसज्जता करवाता रहा। आवेदिका महंगी लकड़ी के संकर्मों तथा वाल पेपरों के साथ ड्राईंग, डायनिंग, किचन एवं शयनकक्ष को सुसज्जित करवाया गया। कुछ समय पश्चात् रिसाव और धब्बे शयन कक्ष, ड्राईंग

कक्ष एवं डायनिंग कक्ष तथा किचन के दीवालों में दिखने लगे। आवेदिका को दिखाने के लिये निर्माता को निवेदन किया गया एवं समस्या को दूर करने के लिये आवश्यक कदम उठाने का निवेदन किया गया था। आवेदिका अपना संदेह उठाया गया था कि अनुचित ज्वाईंट सीलिंग अथवा कुछ दरार पाईप लाईन में मामूली छेद होने से जलापूर्ति लाईन में कुछ रिसाव हो सकता है। रिसाव जल ब्रिक संकर्म द्वारा शोषित हो सकता है और सभी दीवालों में फैल गया है। विनिर्माता द्वारा नवम्बर, 2023 में स्नान कक्ष क्षेत्र और बालकनी क्षेत्र में वाटर प्रुफिंग कम्पाउंड के साथ टाईल्स के सभी जोड़ों को भर दिया गया था तथापि रिसाव के मूल कारण को दूर करने के लिये कुछ नहीं किया गया है। जोड़ों के भराव से समस्या हल नहीं हुई और रिसाव वृहतर क्षेत्र में तथा दीवालों के भीतर उच्चतर स्तर में फैलता गया। अक्टूबर, 2024 से मार्च, 2025 के मध्य विनिर्माता द्वारा स्नान कक्ष तथा बालकनी के कुछ क्षेत्र के टाईल्स एवं प्लास्टर को हटाया गया है और जोड़ों पर कुछ सीलिंग कम्पाउंड का उपयोग किया गया था, परन्तु पुनः उसने रिसाव के श्रोत का पहचानने तथा रिसाव को नियंत्रित करने के लिये प्रभावी रूप से कुछ नहीं किया गया है। यह रिसाव दिन-प्रतिदिन बढ़ रहा है :-

- (1) किचन, डायनिंग, बेडरूम, ड्राईंग रूम तथा बालकनी के कलर वॉश तथा वॉल पुट्टी को क्षतिग्रस्त कर रहा है।
- (2) ड्राईंग रूम के वॉल पेपर, डायनिंग रूम के किचन के वॉल पेपर एवं वाल इकाई को क्षतिग्रस्त कर रहा है।
- (3) बालकनी के रेलिंग जंग लगना।

डायनिंग एवं ड्राईंग रूम में कतिपय गंदे फ्लोर टाईल्स जोड़ों से पता चलता है कि रिसाव फर्स के टाईल्स के नीचे फैल चुका होगा। रिसाव के कारण आवेदिका दूसरी समस्याओं का सामना कर रही है। आवेदिका लगातार गीले वातावरण में रहने से स्वास्थ्य समस्याओं का भी सामना कर रहे हैं। आवेदिका द्वारा लगभग 50 लाख रुपये उक्त प्लैट को खरीदने तथा सुसज्जित करने में खर्च किये गये हैं और भारी मानसिक तनाव से गुजर रहे हैं। क्योंकि ऐसे घटिया स्तर के प्लैट को खरीदने के लिये इतना अधिक खर्च किया गया। आवेदिका कई बार कॉल करके व्यक्तिगत रूप से बैठक करके एवं ई-मेल द्वारा विनिर्माता एवं उसके स्टॉफ से अपनी शिकायत को उठाया गया है, तथापि उसके द्वारा कोई ठोस हल नहीं किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। रिसाव की जड़ तुरंत पहचान की अपेक्षा है। दीवालों की टाईल्स अथवा फ्लोर टाईल्स को हटाना या कोई दूसरी अद्यतन तकनीक यथा थर्मल स्कैनर के माध्यम से रिसाव के श्रोत को पाने का भी उपयोग किया जा सकता है। त्रुटि का सुधार और टाईल्स को लगाना, यदि हटाया जाता है। उसी रंग/प्रिंट/उसी छाप की

टाईल्स उपलब्ध नहीं है, तो विनिर्माता को आवेदिका के समाधान के अनुसार पूरे स्नान घर या पूर फ्लोर की टाईल्सों को बदलना चाहिये। सभी क्षतिग्रस्त की मरम्मत जैसे-वाल पुट्टी, दीवारों की पेटिंग, क्षतिग्रस्त वाल पेपर का बदलना, क्षतिग्रस्त सुसज्जता एवं वूड वर्क की मरम्मत। मरम्मत कार्य की अवधि के दौरान ओवदिका परिवार को वैकल्पिक आवास प्रदान करना। मरम्मत कार्य के पश्चात् विनिर्माता द्वारा यह कथन करते हुये घोषणा कि उसने समुचित रूप से कमियों को ठीक कर दिया गया है और सुधार के पश्चात् आगे कोई नहीं होगा।

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 अपार्टमेंटों से युक्त अनावेदक का प्रोजेक्ट प्रगति नगर, रिसाली, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में स्थित है। प्रोजेक्ट पूर्ण हो गया था और पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 28.05.2021 को जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 24.02.2021 को जारी किया गया था। प्रश्नगत फ्लैट की दीवारों की मुख्यतया कथित रिसाव की शिकायत के संबंध में वर्तमान परिवाद आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा प्रस्तु विक्रय विलेख के अनुसार यह स्पष्ट है कि विक्रय विलेख दिनांक 08.02.2016 को निष्पादित किया गया था और समय के साथ यह पूरी तर संभव है कि वॉश रूम एवं वास के स्थानों में रिसाव हो सकता है। यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि फ्लैट आधिपत्य के लिये दिनांक 01.02.2021 को तैयार था और लगातार अनावेदक द्वारा आधिपत्य देने के लिये आवेदिका को सूचित किया गया था, परन्तु आवेदिका दिनांक 20.02.2022 को अधिपत्य प्राप्त किया गया था। अनावेदक एक प्रतिष्ठित व्यक्ति है और गुणवत्तापूर्ण कार्य की अवधारणा में विश्वास करता है। पूर्व में जब वार प्रुफिंग की समस्या उद्भूत हुई थी, अनावेदक विनिर्माता द्वारा उपाय किय गया था, जिसे आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद के पैराग्राफ-4 में उल्लेखित है। यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका का पति अर्थात् श्री शेखर गुप्ता एक सिविल इंजीनियर है और जब 2023 में जो मरम्मत किया गया था, वह आवेदिका के पति के निर्देशों, अनुदेशों के अनुसार किया गया था। यह कहा जा सकता है कि आदमी, सामग्री तथा भुगतान अनावेदक द्वारा किया गया था, परन्तु संपूर्ण कार्य आवेदिका के पति के पर्यवेक्षण में उसके द्वारा विहित रीति एवं ढंग से किया गया था। यदि आज भी यह समस्या बनी रहनी है, तो अनावेदक बिल्डर इसका समाधान करवायेगा। परन्तु इस बार अनावेदक को आवेदिका के पति के हस्तक्षेप के बिना, अपनी समझ के अनुसार समस्या का समाधान करने की पूरी स्वतंत्रता दी जाये।

अनावेदक द्वारा पूर्व ही एक जलरोधक ठेकेदार को नियुक्त किया गया है, जो जलरोधक संबंधी समस्या को ठीक करने के लिये जिम्मेदार है। उक्त ठेकेदार दोष दायित्व खंड की अवधि के दौरान भविष्य में भी समस्या उत्पन्न होने पर उसे ठीक करवायेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को रिसाव की समस्या को दूर करने का अवसर दिया जाये।

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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट "शुभकामना हाईट्स" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA300618000430 द्वारा पंजीकृत है, अनावेदक शुभ लाभ एसोसिएट्स उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका दिनांक 02.08.2021 को उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लैट नंबर 409 बी टाईप चतुर्थ तल रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका के प्लैट में संरचनात्मक त्रुटि के कारण सीलन एवं सीपेज की समस्या है, जिसको अनावेदक द्वारा दूर नहीं किया जा रहा है, अतः अनावेदक को प्राधिकरण के द्वारा निदेश दिया जाए, कि सीपेज के स्रोत को ढूढकर वॉल टाईल और फ्लोर के टाईल को बदला जाए एवं खराब हुए पुट्टी वॉल पेपर इत्यादि को बदला जाए, संरचनात्मक त्रुटि को सुधार कर दूर किया जाए। अनावेदक द्वारा वॉटर प्रूफिंग का प्रयोग करते हुए समस्या को दूर कर दिया गया था, संरचनात्मक त्रुटि की कालवधि के बाध्य सीमा तक उक्त त्रुटि पुनः दिखाई पड़ने पर अनावेदक द्वारा दूर कर दी जायेगी। इससे स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य अधिनियम की धारा-14(3) के प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 24.08.2025 को आवेदन किया गया एवं प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य अनावेदक के जवाब अनुसार आधिपत्य प्रमाण पत्र दिनांक 20.02.2022 को आवेदिका को प्रदान 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 कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि प्रश्नगत भू-संपदा में निर्माण में संरचनात्मक त्रुटि हुई है, जिसके कारण सीपेज की समस्या फलतः निर्माण के अन्य सामग्री खराब हो रहे हैं, सीलन की समस्या बनी हुई है, यद्यपि अनावेदक द्वारा जवबा में यह स्वीकार किया गया है, कि दिनांक 28.05.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, किंतु अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन संरचनात्मक त्रुटि के लिए 05 वर्ष की समय-सीमा है, अनावेदक द्वारा जवाबदावा की कंडिका-03 में उल्लेख किया गया है, कि फ्लैट का विक्रय विलेख दिनांक 08.02.2016 को निष्पादित हुआ। जिसके कारण वॉशरूम और निकटवर्ती स्थानों पर सीपेज की समस्या उत्पन्न हो सकती है, फ्लैट दिनांक 01.02.2021 को आधिपत्य हेतु तैयार था, किंतु अनावेदक द्वारा दिनांक 20.02.2022 को आधिपत्य लिया गया। अनावेदक एक ख्यातिलब्ध व्यक्ति है, जो उत्तम गुणवत्ता में विश्वास करता है, आवेदिका की शिकायत पर अनावेदक द्वारा कदम उठाया गया है एवं आवेदिका के पति के मार्गदर्शन में सुधार कार्य किया गया है, आज की तिथी में समस्या उठने पर अनावेदक द्वारा सुधार कार्य किया जाएगा। किंतु अनावेदक को अपने अनुसार सुधार की छूट आवेदिका की ओर से दिया जाना होगा एवं आवेदिका के पति का हस्तक्षेप नहीं रहेगा।

आवेदिका का तर्क है कि अनावेदक द्वारा सुधार कार्य करवाया जाए इसमें आवेदिका की ओर से कोई हस्तक्षेप नहीं होगा। किंतु पुनः वहीं सीपेज की समस्या उत्पन्न होती है, उस स्थिति में काल-सीमा का प्रश्न अनावेदक द्वारा उठाया नहीं जाए।

चूँकि संरचनात्मक त्रुटि के कारण सीपेज की समस्या उत्पन्न हो रही है, अतः अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन सुधार करवाना अनावेदक का दायित्व है, इसके लिए अनावेदक राजी भी है, यह भी औचित्यपूर्ण है, कि सुधार कार्य में आवेदिका की ओर से हस्तक्षेप न किया जाए। किंतु यदि सुधार कार्य करवाने के उपरांत भी एक वर्ष के अंतराल तक यदि वहीं समस्या पुनः उत्पन्न होती है, उस

स्थिति में सुधार कार्य शून्य माना जाकर अनावेदक द्वारा पुनः करवाया जाना होगा और उसके लिए आवेदिका को कालसीमा के लिबर्टी प्राप्त होगी साथ ही साथ अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन समुचित प्रतिकर प्राप्त करने की भी पात्रता होगी।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक पक्ष, आवेदिका के प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक-409 चतुर्थ फ्लोर में सीपेज एवं सीलन की समस्या को दूर करें एवं खराब हुए सामग्री को बदले आगामी एक वर्ष तक सीपेज की समस्या यदि पुनः उत्पन्न होती है, उस स्थिति में उक्त सुधार कार्य को शून्य माना जाकर सुधार के लिए आवेदिका को कालसीमा की लिबर्टी प्राप्त होगी।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष