



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02801

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

कुमारी सृष्टि खरे, पिता—श्री सूर्या खरे,
पता—मकान नं.—01, फेस—02, श्री रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क,
बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

प्रमोटर—मोनिका बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
प्रोपराईटर—श्री सतीश कुमार जैन,
पता—डी—432, MLA कॉलोनी के पास,
टैगोर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर—2”, बोरियाकला, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130718000535

आदेश

(दिनांक—25 / 02 / 2026)

आवेदिका कुमारी सृष्टि खरे, पिता—श्री सूर्या खरे, पता—मकान नं.—01, फेस—02, श्री रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क, बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका को आज दिनांक तक मकान निर्माण हुये महज 3 वर्ष 9 माह ही हुये हैं, जिसमें अचानक यह देखने में आ रहा है कि रोज दीवारों की दरारें बढ़ रही है तथा फ्लोर और एलेवेशन टाईल्स कहां से दबने एवं उखड़ने और टूटने लगे है। पूर्व में भी दीवारों की दरकने की समस्या से बिल्डर को अवगत कराया गया था, इस पर बिल्डर का कहना था कि यह एक सामान्य समस्या है, जो प्रायः सभी नये मकानों में आती है और उनके द्वारा दीवारों में आए दरारों का चालू मरम्मत कार्य किया गया था, किन्तु यह समस्या वर्तमान में वृहद रूप से नजर आने लगी है।

जैसे मकान के सामने का कालम तड़क कर तिरछा हो गया है एवं मकान के एक तरफ के सभी कॉलम धँसते जा रहे हैं, जिससे बाहर एवं अंदर से देखने पर पूरा मकान टेढ़ा नजर आ रहा है। उपरोक्त समस्त स्थितियों और समस्याओं की सूचना बिल्डर को दी जा चुकी है। बिल्डर द्वारा मरम्मत व सुधार का आश्वासन भी दिया गया था, किन्तु आज पर्यन्त तक समस्या का समाधान नहीं किया गया है। अब बार-बार फोन करने पर फोन भी नहीं उठाया जा रहा है, न ही कोई जवाब दिया जा रहा है, जिसके कारण आवेदिका सभी परिवार के सदस्यों के मन में भय हो गया है कि कभी कोई अनहोनी घटना घटित न हो जाये। मकान की अवस्था और समस्या से आवेदिका काफी डरे हुये हैं। आवास के नाम पर आवेदिका यही एक मात्र मकान है, जो कि एच.डी.एफ.सी. बैंक के द्वारा ऋण पर है तथा आवेदिका की आय का साधन भी सीमित है, क्योंकि आय का एक बड़ा भाग आवेदिका की माँ के ईलाज में खर्च करना पड़ता है। उपरोक्त समस्त विवरण से आवेदिका समस्या की गंभीरता कसे भलीभाँत समझ सकते हैं। अतः प्राधिकरण से अनुरोध है कि हमारी समस्या का त्वरित निराकरण करने का कष्ट करें। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। उक्त मकान के समस्त आंतरिक एवं ब्राह्य रूप से होने वाली क्षति की भरपाई बिल्डर द्वारा किया जाये। गुणवत्तायुक्त यथा स्थान यथास्थिति मरम्मत की जाये तथा इस पर लगने वाला समस्त खर्च बिल्डर द्वारा वहन की जाये। अक्टूबर, 2023 में मकान की बाहरी दीवारों में आवेदिका टेक्सचर एवं केमिकल पेंटिंग का कार्य कराया गया था, जिसकी अचल जीवन क्षमता 5-7 वर्ष पेंटर द्वारा बताई गई थी, परन्तु दीवारों में दरारों एवं होने वाली मरम्मत कार्य के चलते आवेदिका यह पेंटिंग का कार्य 02 साल के भीतर ही पुनः करवाना होगा, जिसकी भरपाई भी बिल्डर द्वारा होनी चाहिये। भविष्य में दृष्टिगत रखते हुये मकान की गुणवत्ता हेतु बिल्डर द्वारा रेरा नियमानुरूप एक लिखित डीड दिया जाये, जिस पर यह अंकित हो कि भविष्य में नियमानुरूप उक्त अवधि में यदि उक्त मकान पर किसी भी प्रकार की क्षति होती है, उसकी संपूर्ण जवाबदारी स्वयं मोनिका बिल्डर की होगी।

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 निवेदन किया गया है कि यह आवेदन अनावेदक के इस अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्रस्तुत किया जा रहा है कि वह प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर मामले की खूबियाँ, तथ्यों

और कानून पर विस्तृत उत्तर दाखिल कर सकता है। अनावेदक उक्त इकाई में आवेदिका द्वारा उठाये गये कथित दरारों और मुद्दों से संबंधित सभी आवश्यक सुधार और मरम्मत कार्य करने के लिये पूरी तरह से तैयार है। वर्तमान शिकायत दर्ज होने के बाद अनावेदक के अधिकृत प्रतिनिधि श्री मितेश जैन द्वारा आवेदिका से व्यक्तिगत रूप से मुलाकात की और मामले पर चर्चा की गई। आवेदिका द्वारा आश्वासन दिया गया कि वह मरम्मत और सुधार कार्य को सुविधाजनक बनाने के लिये अस्थायी रूप से किसी अन्य आवास में स्थानांतरित हो जायेगी। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि इस प्राधिकरण से संपर्क करने से पहले भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के तहत अनिवार्य रूप कोई औपचारिक नोटिस अनावेदक को नहीं दिया गया था। अतः प्रमोटर को उचित समय के भीतर संरचनात्मक दोष को सुधारने का अवसर प्रदान करने की पूर्व शर्त आवेदिका द्वारा पूरी नहीं की गई है। अनावेदक को संबंधित इकाई का कब्जा प्राप्त होने पर बिना किसी विलंब के पूर्ण सुधार कार्य प्रारंभ करना होगा। उक्त कार्य सामान्य कार्य परिस्थितियों और अप्रत्याशित घटना की अनुपस्थिति में सौंपे जाने की तिथि से तीन महीने से अधिक की अवधि के भीतर पूरा किया जाना चाहिये। दोनों पक्षों ने न्यायालय के बाहर इस कार्यवाही पर चर्चा की है और सहमति व्यक्त की गई है। आवेदिका द्वारा सुधार प्रस्ताव पर कोई आपत्ति नहीं जताई है और सहमति के अनुसार मरम्मत कार्य कराने की इच्छा व्यक्त की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण कथित दोषों को दूर करने की अनावेदक की तत्परता के संबंध में दिये गये बयान को दर्ज करने की कृपा करें और आपसी समझ और अनावेदक की सद्भावनापूर्वक शीघ्र कार्यवाही करने की तत्परता को ध्यान में रखते हुये वर्तमान शिकायत को उसी रूप में खारिज कर 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 की जा सकती है, 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 "रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर-02" बोरियाकला एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-

PCGRERA130718000535 पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में मकान नंबर-01 क्रय कर आबंटिती है। आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, कि आधिपत्य प्राप्त करने के तीन वर्ष 09 माह की अवधि में ही प्रश्नगत भू-संपदा मकान क्षतिग्रस्त होने लगा है, अतः आंतरिक एवं बाह्य रूप से होने वाली क्षतिपूर्ति की भरपाई व मरम्मत संप्रवर्तक द्वारा की जाए। अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन उभय पक्ष के मध्य संरचनात्मक त्रुटि के संबंध में विवाद होने पर प्राधिकरण को प्रस्तुत परिवाद की निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन आधिपत्य प्राप्त होने के पाँच वर्ष के भीतर ही आवेदिका द्वारा संरचनात्मक त्रुटि संबंधी शिकायत प्रस्तुत की गई है, अतः प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा भी सहमति व्यक्त की गई है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि निर्माण में कतिपय संरचनात्मक त्रुटि हुई है, दिनांक 23.06.2025 को अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि समस्त आवश्यक कार्य सुधार एवं मरम्मत जो कि आवेदिका द्वारा उठाए गए है कि मरम्मत कराए जाने हेतु अनावेदक राजी है, आवेदिका मरम्मत एवं सुधार किए जाने के दौरान वैकल्पिक आवास में जाने का आश्वासन दी है, अनावेदक प्रश्नगत ईकाई में जल्द से जल्द सुधार कर करवाना चाहता है एवं तीन माह के भीतर वापस सुधार कर भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान करना चाहता है। दिनांक 23.06.2025 को प्राधिकरण द्वारा स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया जिसमें दिवालों में क्रेक, फ्लोर और वॉल टाईल्स में क्रेक, एलिवेशन वॉल टाईल्स में क्रेक, कॉलम टिल्ट होना एवं फ्लोर धसना, परिवेदित किया गया। यह भी प्रतिवेदन दिया गया कि क्रेक का रिपेयर किया गया था, किंतु क्रेक चौड़े होकर पुनः आ गए है, फ्लोर धस रहा है, कॉलम तिरछा हो गया है, इस प्रकार गंभीर संरचनात्मक त्रुटि कमिश्नर प्रतिवेदन द्वारा इंगित किया गया। दिनांक 12.01.2026 को राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान, रायपुर से निरीक्षण करवाकर प्रतिवेदन प्रस्तुत किए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निर्देशित किया गया। अनावेदक द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत नहीं किया जा सका। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि वह आवश्यक मरम्मत करवाने हेतु राजी एवं उद्यत है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक 90 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट की संरचनात्मक त्रुटियाँ एवं दोष दूर कर शासकीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय, रायपुर अथवा राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान, रायपुर से मरम्मत के पूर्व एवं पश्चात् प्रश्नगत भू-संपदा का निरीक्षण करवाकर अधिभोग प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर आवेदिका से संतुष्टि प्रमाण पत्र प्राप्त कर आवेदिका को दोष रहित प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य उपलब्ध करावें।
 2. अनावेदक मरम्मत की अवधि तक के लिए आवेदिका को प्रश्नगत भू-संपदा के कारपेट एरिया के बराबर एवं स्तर पर वैकल्पिक आवास उपलब्ध करावें अथवा आवेदिका द्वारा सहमति से लिए गए वैकल्पिक आवास का वित्तीय भार वहन करें।
 3. आवेदिका द्वारा इस दौरान हुई क्षति के लिए अधिनियम की धारा-71 के अधीन पृथक से वाद प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष