JHARKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

IN THE COURT OF MEMBER, RERA

Present………. Birendra Bhushan

दिनांक– 13 जुन, 2023

शिकायतवाद सं0– 71/2022

वादीः-

Corrected vadi 11.7.23 Member JHARERA

अनिल कुमार चौधरी, पिता– स्व0 गोपाल चन्द्र चौधरी

क्वाटर नं0-C-13, N.I.T कैम्पस, पोस्ट- RIT

पता- ~~SF3/109, बासड्डारी फ्लैट न्यू बीरीद्वारी, पो0– साकची– 831001~~,

RIT, आदित्यपुर, जमशेदपुर - 831014

थाना– ~~सीतारामडेरा, जमशेदपुर~~

-बनाम -

प्रतिवादीः–

विशाल गुप्ता, प्रबंध निदेशक

M/s Ashiana Housing Ltd.,

पता– आशियाना ट्रेड सेन्टर,

पो0– आदित्यपुर– 831013 जमशेदपुर, झारखण्ड

वादी के तरफ से – स्वयं

प्रतिवादी के तरफ से अधिवक्ता– दीपक सिन्हा व राखी शर्मा

एवं आसियाना आदित्य के प्रतिनिधि– एस.गांगुली

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

निर्णय

वादी के द्वारा आदित्यपुर औद्योगिक क्षेत्र में आसियाना हाउसिंग लिमिटड के द्वारा निर्मित आसियाना आदित्य नाम के प्रोजेक्ट में अपना फ्लैट नं0 T-332, (3rd Floor Tulip model Block- 04 Phase- 01), 26 अक्टूबर 2019 को बुक किया था।

वादी के द्वारा रू0 49,71,000/–(Excluding taxes) के विरूद्ध रू0 46,97,000/– दिया गया है जो एग्रीमेंट पेमेंट सेडयूल के अनुसार है। उनके द्वारा शिकायत है कि बुकिंग के समय में बिल्डर के द्वारा बिल्डिंग प्लान Lay out नहीं दिया गया और झारेरा का वेबसाइट भी उपलब्ध नहीं कराया गया जो झारेरा के रूल 2017, खंड सं0– 16.1.2.1.2. का उल्लंघन है।

प्रतिवादी के द्वारा जब स्वीकृत प्लान वादी को नहीं दिया गया तो इनके द्वारा आदित्यपुर नगर निगम के वेबसाइट से स्वीकृत प्लान डाउनलोड किया गया। प्रतिवादी के द्वारा Void Space जगह था वहाँ पर Garbage Chute का निर्माण जो 3/4 एलॉटी के अनुमति के बिना किया गया है जो कि झारेरा के मानदंड का उल्लंघन है।

वादी के द्वारा यह भी कहा गया था कि बिल्डिंग निर्माण के दौरान वादियों को साइट विजिट नहीं करने दिया गया। इसके लिए उन्होंने ईमेल भी किया लेकिन फिर कुछ एलॉटी जिसमें श्री अनील कुमार चौधरी, श्री चाणक्य आर मेहता, श्री द्वारिका प्रसाद खण्डेलवाल, श्री प्रमोद कुमार सिंह, श्री राजेश कुमार द्विवेदी, श्री राजीव रंजन इत्यादि को साइट विजिट करने का अनुमति दिया गया। साइट विजिट के दौरान उन्हें पता चला कि Garbage Chute का निर्माण किया जा रहा है वह उनके कॉर्नर प्लॉट के प्रवेश द्वार के पास है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority * Ranchi

450 फ्लैट में 150 फ्लैट टयूलिप मॉडल है। जिसमें ब्लॉक 01 से ब्लॉक 04 में लगभग 100 बुकिंग होल्डर को दिया गया है जिसमें कॉमन स्पेस और अन्य सुविधाएँ समान नहीं है। जबकि ये सारी अन्तर को बुकिंग के समय में नहीं बताया गया था। इनके द्वारा Garbage Chute के स्थान पर भी आपत्ति जतायी गयी है।

वादी के द्वारा यह भी बताया गया है कि Garbage Chute जो BSI Code (IS6924-1e973) और नेशनल बिल्डिंग कोड 2016 का पालन नहीं किया गया है।

वादी का यह भी कहना है कि Garbage Chute होने से सीढ़ी और आपातकालीन आग निकास में वो अवरोध पैदा कर रहा है।

वादी के द्वारा बताया गया है कि बिहार फायर सर्विस अधिनियम का भी उल्लंघन किया गया है।

वादी के द्वारा कहा गया है कि उन्हें विश्वास है आसियाना हाउसिंग लिमिटेड ने संरचनात्मक/वास्तु परिवर्तन किया है अपने स्वीकृत बिल्डिंग

प्लान में और इसके बाद उन्होंने Garbage Chute को बनाया है। जिससे कॉर्नर फ्लैट के एलॉटी का दीवाल अवरोधित हो रहा है जिससे संकट, शान्ति और सौहार्द भी बिगड़ने की सम्भावना है। Garbage Chute का दीवाल जो कॉमन है और फ्लैट के साथ सटा हुआ है इसलिए कूड़ा जब फेका जाएगा तो कूड़ा गिरने का आवाज अंदर भी आएगा ऐसा अलॉटी का कहना है।

वादी के द्वारा बिल्डिंग के मेटेरियल क्वालिटी पर भी आपत्ति जतायी गयी है। दीवाल में खराब क्वालिटी की ईंट का इस्तेमाल हुआ है।

वादियों के द्वारा संयुक्त रूप से एडिसनल नगर निगम आदित्यपुर को दिनांक – 08.02.2022 को भी इन त्रुटियों के लिए सम्मिलित रूप से आवेदन किया था। आदित्यपुर नगर निगम ने बिल्डर को नोटिस देकर उचित तरीके से काम करने का आदेश दिया था।

राहत

1. वादी के द्वारा यह राहत्त की माँग की गई है कि एक उपयुक्त टीम बनाकर जो शिकायत है उसकी ज़ाँच करायी ज़ाय।
2. जहाँ Garbage Chute वर्तमान में बनाया गया है वहाँ से उसे हटाया जाय।
3. बिल्डर को आदेश दिया ज़ाय कि ज़ो बकाया पैसा है उसपर उनके द्वारा कोई ब्याज न लगाया जाय।
4. ब्लॉक 01 से ब्लॉक 04 और ब्लॉक 05 का चार्ज अन्य ब्लॉक से ज्यादा है इसलिए वादी को मुआवज़ा दिया जाय।
5. मानसिक उत्पीडन के लिए मुआवज़ा दिया जाय।
6. अभियोग (litigation) के लिए पैसे दिए जाये।

प्रतिवादी का पक्ष

प्रतिवादी के द्वारा कहा गया है कि वर्तमान प्रोजेक्ट जो है 2019 में लॉन्च हुआ था और 2 साल तक पूरे देश में लॉकडाउन और कोविड का प्रकोप रहा, कोविड प्रोटोकॉल के कारण ज्यादा लोगों को प्रोजेक्ट देखने का अनुमति नहीं दिया गया। फ्लैट का काम उस समय चल ही रहा था जिसके कारण ग्राहकों की सुरक्षा और स्वास्थ्य भी देखना आवश्यक था। बगैर परेशानी के लिए पूर्व से निर्धारित सेडयूल के अनुसार 1,000 से ज्यादा लोगों को देखने की अनुमति मिली थी। खतरे में डालकर ग्राहकों को देखने की अनुमति नहीं दी गयी थी। साइट पर दुर्घटना भी हो सकती थी।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

प्रतिवादी की कम्पनी शुरू से ही रेरा अधिनियम का अनुपालन करते रही है प्रतिवादी ने कहा कि जब रेरा के वेबसाइट पर दस्तावेज अपलोड करना चालू नहीं हुआ था उस समय भी उनके द्वारा सारे नियम का पालन किया गया था। जब रेरा का वेबसाइट चालू हो गया उसके बाद प्रोजेक्ट का डिटेल अपलोड करने के लिए कोशिश किया गया था लेकिन वो अपलोड नहीं हो सका इसके लिए संबंधित पदाधिकारी को मौखिक व लिखित रूप से दिया गया था।

बिल्डिंग नक्शा प्लान और ले आउट के संबंध में कम्पनी द्वारा हमेशा ही पारदर्शिता बनाये रखा गया और हमेशा बिल्डिंग नक्शा प्लान और ले आउट का पालन किया गया है रेरा और आदित्यपुर नगर निगम के वेबसाइट पर भी इसे अपलोड किया गया है जो आज भी उपलब्ध है।

स्वीकृत नक्शे के अनुसार हमेशा स्पष्टता रही है, जो बिना कई अन्य शाफ्टों की तरह, शाफ्ट के लिए चिन्हित है विशेष रूप से वर्तमान शाफ्ट को भी चिन्हित किया गया था।

हमारा ड्राइंग पूर्ण रूप से अनुमोदित और सत्यापित है। शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा कंस्ट्रक्शन का परमिट जारी किया गया है। इस कारण कोई भी विचलन नहीं है।

जमशेदपुर में यह प्रक्रिया है कि प्रमोटर सबसे पहले ड्राइंग को सत्यापित करता है उसके बाद अग्निशमन विभाग द्वारा उसे अग्नि सलाह जारी की जाती है। इसी प्रक्रिया के तहत प्रतिवादी ने अग्निशमन विभाग से अग्नि सलाह प्राप्त कर के इस प्रोजेक्ट के प्लान को आदित्यपुर नगर निगम में जमा किया गया था। जिसके उपरान्त उन्हें निर्माण का परमिट मिला और इसके अलावे भी कई बार इस प्रोजेक्ट की जाँच शहरी स्थानीय निकाय द्वारा की गयी है।

Garbage Chute के बारे में इनके द्वारा कहा गया है कि Garbage Chute फ्लैट के बेक साइड है और जिसे वाल के द्वारा अलग किया गया है जिससे कूडे का निस्तारण यूनिट मालिक द्वारा आसानी से किया जा सके। Garbage Chute निस्तारण विंडो फ्लैट से विजीबल नहीं है। कहा गया है कि फ्लैट के दरवाजे के निकट Garbage Chute नहीं बल्कि उसका दीवाल है और इसका स्वीकृत नक्शा जमा किया हुआ है इसलिए प्रमोटर द्वारा संरचना मे कोई भी विचलन नहीं किया गया है। ब्लॉक बी–1 से ब्लॉक बी–5 का संरचनात्मक अन्तर है वो उचित है। यह केवल अनुमान है कि Garbage

Chute में कूड़ा डालने से आवाज आएगा और परेशानी होगी। जबकि Garbage Chute फ्लैट से बाहर और अलग है। Garbage Chute का दीवाल भी ठोस (सोलिड) है। 200mm ब्रिक एवं प्लास्टर का भी काम किया है जो साउन्ड को कम कर देता है।

सुविधाओं में जो अन्तर है कीमत निर्धारण कार्यनीति के तहत प्रमोटर के द्वारा पहले से ही अधिसूचित है। किस फ्लैट में क्या–क्या सुविधाएँ होगी। फ्लैट के कीमत में जो अन्तर है वह उसके लोकेशन, डिमांड और पसंद के कारण है।

जो लिफ्ट है वह भी स्वीकृत प्लान के अनुसार ही बनाया गया है। उपभोक्ता भी सभी दस्तावेजों को देखने के बाद ही फ्लैट को बुक करते है। इसलिए यह मेनटेनेबल नहीं है। प्रमोटर द्वारा यह भी कहा गया है कि अग्नि सुरक्षा मानदंड जो राज्य अग्निशमन पदाधिकारी के द्वारा दिया गया है उसका पूरी तरह पालन किया जा रहा है। अग्निशमन विभाग के द्वारा भी N.O.C. देने के पूर्व उसको सत्यापित किया गया है। प्रोजेक्ट जब पूर्ण हो जाएगा तब अधिभोग प्रमाण पत्र (Occupancy Certificate) भी U.L.B. के द्वारा दिया जाएगा। बिहार फायर सर्विस अधिनियम चेपटर 05 क्लाउस 27 के उल्लंघन के संबंध में वादी के द्वारा जो बताया गया है वह अग्निशमन विभाग के द्वारा N.O.C. मिलने के बाद इसका कोई मतलब नहीं रहता है।

यूनिट होल्डर के पास एक विकल्प यह भी है कि मेनुअल डोर टू डोर कूड़ा कलेक्शन कराया जाए जो Garbage Chute के विरूद्ध में एक विकल्प है इसमें उनका कहना है कि मेनपावर बिल्डर के द्वारा लगाया जाय पर उसका पैसा फिर फ्लैट खरीदारों को ही देना होगा। इसके लिए 450 इकाइयों में मतदान किया गया था जिसमें से 120 आवंटियों ने प्रस्ताव के पक्ष में मतदान किया है। जो अपेक्षित 2/3 बहुमत नहीं है। अधिनियम के प्रावधान के अनुसार Garbage Chute को हटाना संभव नहीं था फिर भी यदि प्राधिकार का ऐसा निर्णय देती है तो प्रतिवादी को इसे निर्रथक बनाने में कोई कठिनाई नहीं होगी।

प्रमोटर के द्वारा निर्माण में खोखली ईंट का इस्तेमाल नहीं हुआ है और इसलिए इस्तेमाल की जाने वाली विधि सीमेंट, कंक्रीट का उपयोग कर जो प्रशांगिक पृष्ठाओं के अनुरूप भवन के निर्माण में उपयोग है। वर्तमान में प्रतिवादी कास्ट कंक्रीट ब्रिक का उपयोग कर रहा है जो भारतीय मानव ISO विनिर्देशों के अनुरूप है। साइट रेगुलार पर भी परीक्षण किया गया है और साइट पर भी इसका परीक्षण किया गया है वास्तव में प्रत्येक दीवाल के होलो

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

ईंट के बारे मे सभी ग्राहकों को सूचना दी गयी थी लेकिन किसी ने भी इसका विरोध नहीं किया था।

कम्पलेन के वादी के रिक्वेस्ट पर आदित्यपुर नगर निगम द्वारा एक कमिटि का गठन किया गया था जिसमें प्रमोटर द्वारा पूरा सहयोग किया गया था कमिटि के द्वारा भी कोई एडवर्स रिपोर्ट नहीं दिया गया बल्कि केवल डायरेक्शन दिया गया था कहाँ पर क्या करना है कोई निश्चित दिशा निर्देश नहीं दिया गया था इसलिए प्रमोटर बिल्डिंग बाय लोज और नार्मस और जो स्वीकृत प्लान है उसके अनुसार ही बिल्डिंग को बनाया गया।

वर्तमान में खरीदी गयी यूनिट के मालिको द्वारा भुगतान में लगातार चूक की जा रही है। वर्तमान शिकायत की आड़ में शिकायतकर्ता अनुचित लाभ को सही साबित करने का कोशिश किया जा रहा है।

Findings

उभ्य पक्षों को सुना। वादी के द्वारा अपने शिकायतपत्र में Garbage Chute के स्थान और उससे होने वाली कठिनाइयों के लिए न्यायालय द्वारा कमिटि गठित कर उसका स्थल जाँच कराने का अनुरोध किया गया था वादी के इस अनुरोध पर न्यायालय द्वारा दिनांक– 11.01.2023 को नीरज कुमार श्रीवास्तव, विशेष कार्य पदाधिकारी, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार एवं संतोष कुमार महतो, कनीय अभियंता, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार के साथ संयुक्त रूप से स्थल जाँच कराया गया। इस जाँच में आदित्यपुर नगर निगम के प्रतिनिधि, वादी, आसियाना आदित्य के प्रतिनिधि एस गांगुली भी उपस्थित थे इन लोगों की उपस्थिति में जाँच की गयी। जाँच मुख्य रूप से केवल दो बिन्दुओं पर ही आधारित था, जो वादी के लिए सबसे महत्वपूर्ण था।

1. गारबेज सूट को कही अन्य जगह सिफ्ट किया जा सकता है या नहीं।
2. एलॉटी को वाकई गारबेज सूट से परेशानी हो रही है या नहीं।

वादी श्री अनिल कुमार चौधरी का फ्लैट सं0– 332 है। जाँच में पाया गया कि फ्लैट के दरवाजे के दायी ओर Garbage Chute का निर्माण है जबकि उसका ओपनिंग इनक दरवाजे के Opposite सीढ़ी की ओर है। वादियों के द्वारा Garbage Chute को अन्य जगह बदलने का सुझाव दिया

गया और सुझाव में लाये गये स्थल की जाँच उक्त टीम के द्वारा की गयी और उनके द्वारा पाया गया कि आदित्यपुर नगर निगम द्वारा अनुमोदित भवन प्लान में उक्त स्थल पर Garbage Chute संभव नहीं है।

Garbage Chute का प्रयोग वर्तमान में नहीं हो रहा है। Garbage Chute को हटाने या बिल्डिंग में कुछ बदलाव लाने के लिए 2/3 आवन्टी की बहुमत आवश्यक है। Garbage Chute को बिना सहमति के हटाना संभव नहीं है और दिए गए रिपोर्ट से यह स्पष्ट होता है कि आवंटियों के द्वारा जो स्थल का सुझाव दिया गया वह स्थल उपर्युक्त नहीं है। ऐसी स्थिति में केवल एक ही समाधान बचता है कि Garbage Chute को बन्द कर दिया जाय। Garbage Chute के डक्ट को बन्द करने के लिए प्रतिवादी को भी कोई आपति नहीं है। अतः प्रतिवादी को आदेश दिया जाता है कि 01 माह में Garbage Chute को स्थायी रूप से बन्द कर दिया जाय।

वादी के द्वारा ब्याज खत्म करने की बात है यह न्यायोचित प्रतीत नहीं हो रहा है क्योंकि केवल वाद दायर करके भुगतान रोकना यह उचित नहीं है। साथ ही साथ वाद दायर करने का मुख्य बिन्दु Garbage Chute है इसलिए ब्याज पर कोर्ट कोई आदेश नहीं देगी। यह आपस में वादी बिल्डर के साथ बैठकर इसका निर्णय स्वयं कर लें।

वादी के द्वारा भवन में लगाये गये ईंट की गुणवत्ता के बारे में दी गई आपत्ति के संबंध में प्रतिवादी द्वारा ईंट की टेस्टिंग रिपोर्ट दाखिल किया है, जिसमें उसे संतोषजनक पाया गया है। इसलिए इस बिन्दु को अस्वीकृत किया जाता है।

वादी द्वारा अग्निशमन विभाग के नियमों के उल्लंघन के बारे में भी कहा गया है। जब अग्निशमन विभाग ने प्रोजेक्ट को N.O.C. निर्गत कर दिया है, तो निश्चित रूप से जाँच पड़ताल के बाद ही N.O.C. निर्गत हुआ होगा, इसलिए इस पर भी कोई कार्रवाई नहीं किया जा सकता है।

इस तरह सभी अनुतोष (राहत) को अस्वीकृत किया जाता है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★