

**JHARKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY**

**IN THE COURT OF MEMBER, RERA**

**Present..... Birendra Bhushan**

दिनांक— 06 जुलाई, 2023

शिकायतवाद सं०— 53/2021

वादी:-

रवि अग्रवाल, पिता— श्री राजेन्द्र कुमार अग्रवाल

पता— फ्लैट नं०— 9/4, बोस्टन ब्लॉक,

आस्था हाईटैक सिटी, सोनारी, जमशेदपुर

-बनाम -

प्रतिवादी:-

कृतिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड,

आस्था ट्रेड सेंटर, क्यू रोड, बिस्टुपुर, जमशेदपुर

वादी के तरफ से — स्वयं

प्रतिवादी के तरफ से अधिवक्ता— रोहित रंजन प्रसाद एवं जयप्रकाश

निर्णय

यह शिकायतवाद दिनांक— 01.10.2021 को दाखिल किया गया था। दिनांक— 22.10.2021 को इस वाद को प्रारम्भ किया गया।

वादी के द्वारा निम्नलिखित अनुतोषों की माँग की गयी है।

वादी जिसका फ्लैट सं०- 9/4, बोस्टन ब्लॉक, आस्था हाईटैक सिटी, सोनारी, जमशेदपुर दिनांक- 26.11.2007 में बुक कराया गया था जिसको 02 साल में डिलीवरी करने का वादा किया गया था लेकिन उन्हें यह फ्लैट 27.02.2018 को हैंड ओवर किया गया। इस तरह 98 महीने के बाद उन्हें फ्लैट हैंड ओवर किया गया। जिसके लिए उन्होंने रुपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र प्रति महीने की दर से 98 महीने के लिए रुपये कुल 19,60,000/- (उन्नीस लाख साठ हजार) मात्र की माँग की गयी है।

2. उनके द्वारा प्रतिवादी को रुपये 10,000/- (दस हजार) मात्र डीजल जेनरेटर और रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र सोसाइटी डिपोजीट के लिए माँगा गया है। लेकिन अभी तक जेनरेटर भी स्थापित नहीं किया और न ही डिपोजीट पैसे को सोसाइटी फंड में जमा किया गया।

3. निम्नलिखित सुविधाएं जो बिल्डर के द्वारा रजिस्ट्री के समय कहा गया था पर अब तक नहीं दिया गया।

- a. गैस पाइप लाईन कनेक्शन
- b. सी.सी.टी.वी.
- c. सोलर सिस्टम
- d. इंटरनेट कनेक्शन

4. बिल्डर द्वारा किये गये कार्य की गुणवत्ता भी खराब है। छत में दरारें आ गई हैं, चूँकि वादी का फ्लैट सबसे ऊपरी मंजिल पर है जिसके कारण छत और दीवारों से रिसाव का पानी सीधा उनके फ्लैट में आ

जाता है जिसके कारण फर्नीचर खराब हो रहा है। वादी के द्वारा छत और दीवारों का वाटर प्रुफिंग का कार्य किया गया है। जिसमें उन्हें लगभग रूपये 94,000/- (चौरानबे हजार) मात्र लगा है। रिफर्निशिंग में रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र लगा है।

5. अगर यह फ्लैट उन्हें 2009 में मिलता तो उस वक्त रजिस्ट्री सर्कल रेट रूपये 1,500/- (पंद्रह सौ) मात्र थी जो 2018 में रूपये 4,000/- (चार हजार) हो गया है। इस तरह लगभग रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र रजिस्ट्री के रूप में ज्यादा देना पड़ा। वादी के द्वारा कुल रूपये 30,79,000/- (तीस लाख उनासी हजार) मात्र का दावा किया गया है।

### प्रतिवादी का पक्ष

प्रतिवादी के द्वारा दायर किये गये WS में कहा गया है कि वादी के अलावा अन्य किसी भी आवंटी द्वारा इस तरह की शिकायतवाद नहीं दायर किया गया है। वादी के द्वारा फ्लैट हैंड ओवर लेने के 03 साल बाद यह शिकायतवाद दायर किया गया है जो केवल प्रतिवादी को तंग करने और उनसे पैसे वसूलने के नियत से किया गया है।

प्रतिवादी के द्वारा कहा गया है कि बिल्डिंग का फ्लैट पूर्ण रूप से नहीं बना हुआ था प्रतिवादी इनके द्वारा दिये गये पैसे को ब्याज के साथ वापस देने चाहते थे लेकिन वादी के द्वारा पैसा लेने से मना कर दिया गया।

ऐसी स्थिति में प्रतिवादी का यह कहना कि वादी के द्वारा 2007 से 2018 तक शिकायत नहीं किया गया इस संबंध में इसलिए इनके द्वारा किराये के रूप में माँगी गयी राशि वह सही नहीं है। चूँकि प्रोजेक्ट



काफी विलम्ब से तैयार हुआ ऐसे में प्रतिवादी को भी इसमें नुकसान हुआ है। वादी का फ्लैट रजिस्ट्री पहले की दर पर ही किया गया है।

प्रतिवादी के द्वारा 80 KVA का जेनरेटर पहले से इनके द्वारा लगाया गया जो ठीक है साथ ही 120 KVA का जेनरेटर लगाने पर भी कार्रवाई चल रही है। वादी के द्वारा यह कहा गया है कि सोसाइटी में पैसे डिपोजीट नहीं किया गया है जिसके जवाब में प्रतिवादी का कहना है कि उनके द्वारा दिनांक— 27.01.2022 को फंड वापिस कर दिया गया था। इसके संबंध में सोसाइटी के साथ किया हुआ एग्रीमेंट है जिसकी कॉपी संलग्न है।

सी.सी.टी.वी. कैमरा भी लगा हुआ है।

गैस पाइप लाईन कनेक्शन भी पहले से स्थापित किया गया है इसकी कॉपी संलग्न है।

सोलर सिस्टम लगाने के लिए कोई एग्रीमेंट किसी से नहीं किया गया था।

प्रतिवादी द्वारा यह भी दावा किया गया है कि बिल्डिंग में इस्तेमाल करने वाले सामान, उच्च गुणवत्ता के हैं। दो-तीन साल रहने के बाद इनके द्वारा थोड़ा बहुत काम किया गया है।

प्रतिवादी के द्वारा वादी को फ्री कर दिया गया था कि वह चाहे तो अपने द्वारा दिये गये पैसे को ब्याज के साथ वापिस ले सकते हैं लेकिन वादी के द्वारा ही पैसे वापिस नहीं लिया गया। ऐसे में प्रतिवादी का कोई जवाबदेही नहीं है।

वादी के द्वारा इसमें मुख्य रूप से अपने फ्लैट में कराये गये कार्य का बकाया राशि का भुगतान हेतु माँग की गयी है।

वाद में बहस के दौरान वादी के द्वारा कहा गया है कि वर्ष 2018 में बिल्डर के द्वारा फ्लैट रजिस्ट्री किया गया। रजिस्ट्री के समय फ्लैट केवल ढांचा के रूप खड़ा था। फ्लैट में वाटर पाइपलाईन, इलेक्ट्रिकल वाइरिंग, फ्लोरिंग, दीवाल पूटी, वाटर प्रूफिंग का कार्य स्वयं वादी के द्वारा कराया गया। बिल्डर के द्वारा कुछ नहीं कराया गया है। वादी के द्वारा संबंधित फोटोग्राफ भी संलग्न किया गया है। उक्त फोटोग्राफ की सत्यता जाँच के लिए और स्थल निरीक्षण हेतु श्री संतोष कुमार महतो, कनीय अभियंता को आदेश दिया गया कि वह फ्लैट पर जाकर वादी के द्वारा दिये गये फोटोग्राफ की जाँच करे और अपना प्रतिवेदन न्यायालय को समर्पित करे।

दिनांक— 13.06.2023 को वादी और प्रतिवादी द्वारा बहस किया गया साथ ही श्री संतोष कुमार महतो, कनीय अभियंता द्वारा स्थल जाँच प्रतिवेदन समर्पित किया गया जिसका अवलोकन न्यायालय द्वारा किया गया।

### निष्कर्ष

दोनों पक्षों के द्वारा किये गये बहस और जाँचकर्ता श्री संतोष कुमार महतो, कनीय अभियंता के द्वारा समर्पित प्रतिवेदन का अवलोकन न्यायालय द्वारा किया गया। जाँचकर्ता श्री संतोष कुमार महतो, कनीय अभियंता ने अपने जाँच प्रतिवेदन में कहा है कि न्यायालय को समर्पित फोटोग्राफ सं० 18 एवं 19 की जाँच की गयी जिसमें किसी भी तरह का रिसाव नहीं पाया गया, स्थल सूखा पाया गया और फ्लैट के छत का फोटो जो फोटोग्राफ सं०— 30—35 तक की जाँच में स्थल फोटोग्राफ से बिल्कुल भिन्न पाया गया। छत बिल्कुल साफ सुथरा पाया गया। वादी के द्वारा कहा गया कि फ्लैट में वाटर पाइपलाईन, इलेक्ट्रिकल वाइरिंग,



फ्लोरिंग, दीवाल पूटी, वाटर प्रूफिंग का कार्य स्वयं उनके द्वारा कराया गया है ऐसा उन्होंने जाँच के दौरान जाँचकर्ता को बताया। वैसी स्थिति में उस कार्य की गुणवत्ता खराब होने के संबंध में बिल्डर को दोषी नहीं ठहराया जा सकता और अगर रजिस्ट्री के समय बिल्डिंग का कार्य पूर्ण नहीं हुआ था तो वादी को उस फ्लैट का निबंधन नहीं कराना चाहिए था। 2018 में निबंधन लेने के बाद 2021 में शिकायतवाद दायर करना यह किसी भी दृष्टिकोण से उचित नहीं प्रतीत होता है। फ्लैट में सी.सी. टी.वी. कैमरा, गैस पाइप लाईन कनेक्शन पहले से ही लगाया जा चुका है साथ ही सोलर सिस्टम लगाने को लेकर प्रतिवादी द्वारा किसी से भी कोई एग्रीमेंट नहीं किया गया था। प्रतिवादी के द्वारा यह भी दावा किया गया कि बिल्डिंग में इस्तेमाल करने वाले सामान, उच्च गुणवत्ता के हैं। फ्लैट में अगर कुछ कमी थी या जबरदस्ती वादी को फ्लैट का निबंधन कराना पड़ा तो वादी उस समय ही न्यायालय में शिकायतवाद दाखिल कर सकते थे। इन सभी बिन्दुओं पर विचार करते हुए न्यायालय द्वारा इस वाद को निरस्त किया जाता है।

