



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2020-01089- 01096

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) श्री ईश्वर प्रसाद दुबे, पिता—श्री टेकराम दुबे,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—101, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (2) श्री विरेन्द्र देशमुख, पिता—श्री के.एल. देशमुख,  
निवासी—सी—103, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) श्रीमती अन्नु वर्मा, पति—श्री राकेश कुमार वर्मा,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—10, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (4) श्री संजय गुप्ता, पिता—श्री श्याम लाल गुप्ता,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—307, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (5) श्रीमती ललिता परमार, पति—श्री रतन सिंह परमार,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—15, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (6) श्री रविशंकर देशमुख, पिता—श्री फिरंगी लाल देशमुख,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—514, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (7) श्रीमती नीलिमा गौतम, पति—श्री राकेश गौतम,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—315, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (8) श्रीमती एम. बामा, पति—श्री मोहन कुमार,  
निवासी—फ्लैट नं.—सी—204, आनंद विहार फेस—2,  
पोटिया, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स लैण्डमार्क एसोसिएट्स,  
द्वारा-पार्टनर श्री सुभाष कुशवाहा,  
पता-स्मृति पुलिस चौकी के सामने,  
स्मृति नगर, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट-“आनंद विहार फेस-2 ग्रीन टॉवर” ग्राम-पोटिया, जिला-दुर्ग)

आदेश

(दिनांक-25/06/2021)

आवेदक श्री ईश्वर प्रसाद दुबे, पिता-श्री टेकराम दुबे, निवासी-फ्लैट नं.-सी-101, आनंद विहार फेस-2, पोटिया, जिला-दुर्ग (छ.ग.) एवं अन्य 7 आवेदकगण के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन समान वाद विषय पर एक ही अनावेदक के विरुद्ध होने के कारण सभी शिकायतों पर एक साथ सुनवाई की गई। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने निम्नलिखित तालिका अनुसार अनावेदक के प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय किया है :-

क्र.	आवेदक का नाम	फ्लैट क्रमांक	इकरारनामा दिनांक
1.	श्री ईश्वर प्रसाद दुबे, पिता-टेकराम दुबे,	सी-101	10.10.2014
2.	श्री विरेन्द्र देशमुख, पिता-श्री स्व. श्री के. एल. देशमुख	सी-103	29.10.2014
3.	श्री अन्नू वर्मा, पति-श्री राकेश कुमार वर्मा	सी-10	18.10.2014
4.	श्री संजय गुप्ता, पिता-श्री श्याम लाल गुप्ता	सी-307	18.10.2014
5.	श्रीमती ललिता परमार, पति-श्री रतन सिंह परमार	सी-15	16.10.2014
6.	श्री रविशंकर देशमुख पिता-श्री फिरंगी लाल देशमुख	सी-514	29.10.2014
7.	श्रीमती नीलिमा गौतम, पति-श्री राकेश गौतम	सी-315	19.10.2014
8.	श्रीमती एम.बामा, पति-श्री मोहन कुमार	सी-204	18.10.2014

आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्रों में लेख किया है कि अनावेदक ने ब्रोशर तथा इकरारनामा में उल्लेखित निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं किया है या निर्माण में कमी है :- ड्रेनेज प्रणाली में लगातार ब्लॉकेज की समस्या है, 4 हाई स्पीड लिफ्ट नहीं लगाई गई हैं, वायरिंग प्रणाली के कारण पार्किंग एरिया में दुर्घटना की आशंका है, विट्रीफाईट टाइल्स के स्थान पर फ्लोर में सेरेमिक टाइल्स का इस्तेमाल किया गया है, किचन में 8 x 8 की टाइल्स 4 फीट की ऊंचाई तक नहीं लगी है, मॉड्यूलर स्ट्रक्चर अनुपलब्ध है, सेनेटरी आइटम आई.एस.आई. मानक के नहीं है, दरवाजों व खिड़कियों की गुणवत्ता में कमी है, मुख्य द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है, अर्थ वायरिंग नहीं की गई है, कम्यूनिटी हॉल और मंदिर आज दिनांक तक अपूर्ण है, दो बगीचों के स्थान पर केवल एक अविकसित गार्डन उपलब्ध है, विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु पृथक से शुल्क प्राप्त करने के बावजूद भी उक्त सुविधा अनुपलब्ध है, नियमानुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली स्थापित नहीं की गई है, 65 प्रतिशत ओपन एरिया नहीं है, सभी बाथरूम में वॉल मिक्चर नहीं लगाया गया है, किचन में पॉलिशड ग्रीन मार्बल नहीं लगाया गया है और टॉयलेट में प्लास्टिक डोर विथ फ्रेम नहीं लगाये गये हैं। इस प्रकार अनावेदक ने ब्रोशर व इकरारनामा अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं कराते हुये इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया है। अनावेदक ने इकरारनामा अनुसार निर्धारित अवधि में आधिपत्य प्रदाय नहीं करते हुये विलंब से फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय किया है। आवेदकगण ने अनावेदक को दिनांक 23.02.2019 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया था, जो अनावेदक द्वारा लेने से इंकार किये जाने के कारण वापस प्राप्त हो चुका है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को सभी विसंगतियों के निराकरण तथा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने पश्चात् सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने, रहवासियों को रखरखाव व अन्य कार्यों हेतु रहवासी सहकारी समिति बनाने हेतु सहयोग प्रदान करने हेतु निर्देशित करने तथा आधिपत्य में विलंब व सुविधाओं में कमी हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विचाराधीन शिकायत एक समान प्राप्त अधिकारों के उल्लंघन से उत्पन्न हुई है, जिसका निराकरण भी एक ही फोरम के माध्यम से किया जाना चाहिये; जिससे

सभी शिकायतों में एक समान निष्कर्ष/राहत प्रदाय की जा सके। अनावेदक के अनुसार क्षतिपूर्ति का निर्धारण केवल न्याय निर्णायक अधिकारी के माध्यम से किया जा सकता है। अतः रहवासी समिति का गठन हो जाने के कारण आवेदकगण के व्यथित व्यक्ति नहीं होने की वजह से आवेदकगण का आवेदन पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट अनुसार ही ओपन एरिया की व्यवस्था की गई है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित ब्रोशर केवल दिनांक 05.10.2014 तक ही लागू था। अनावेदक ने आगे बताया है कि हाँलाकि आवेदकगण ने संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। परन्तु बैंक स्टेटमेंट व निर्धारित पेमेंट शेड्यूल छ.ग. रेरा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार विवादित सौदे के संदर्भ में इकरारनामा की कंडिका-41 लागू होती है। अनावेदक के अनुसार उसने दिनांक 30.09.2017 को भुगतान के संबंध में अभिस्वीकृति भी प्रदान की है। अनावेदक के अनुसार विवादित अपार्टमेंट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और उसने आवेदकगण को संबंधित फ्लैट्स की रजिस्ट्री करने हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है। इस प्रकार अनावेदक ने किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं की है। अनावेदक ने अपार्टमेंट/ब्लॉक में 90 प्रतिशत रहवासियों को विधिक आधिपत्य दिये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित समस्या से संबंधित 36 प्रकरण जिला उपभोक्ता प्रतिरोषण फोरम के समक्ष विचाराधीन हैं। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा व्यक्तिगत रूप से प्रस्तुत की गई शिकायत के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने विवादित शिकायत के निराकरण हेतु सक्षम न्यायालय, न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा होने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट का विकास कार्य की वर्तमान स्थिति जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट के निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
  5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या विवादित फ्लैट्स का विधिक आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट्स तथा प्रोजेक्ट का विकास/निर्माण ब्रोशर व इकरारनामा के अनुरूप किया गया है ?
4. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेखित किया गया है कि – "(1) That violations and causes of actions arising out of the same bundle of facts/rights giving rise to the multiple reliefs shall be placed before one and the same forum for adjudication in order to avoid the conflicting findings. (2) The complaints for the grant of relief of compensation can only be adjudicated by the adjudicating officer as per the provisions of section 71 of the Act and rule 36(1) of the rules. (3) Complainant not a aggrieved Person because Society is found." अनावेदक ने उक्त आधार पर विचाराधीन शिकायतों के प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरणों में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टतया अवलोकन व अध्ययन करने से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने निम्नलिखित प्रमुख समस्याओं की वजह से विचाराधीन शिकायतें प्रस्तुत की हैं :- 1. विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य प्राप्त होने में विलंब होना अथवा फ्लैट का निर्माण ब्रोशर/इकरारनामा के अनुरूप नहीं होना। 2. विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर/इकरारनामा अनुसार सुविधाओं का अनुपलब्ध होना/सुविधाओं में कमी होना। उपरोक्त दोनों विषय प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित विवाद है और ऐसे विवादों के त्वरित निराकरण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। साथ ही अधिनियम की धारा-31 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 व 36 में यह प्रावधानित है कि क्षतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्रों को भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा तथा प्राधिकरण, प्रथम दृष्टतया ग्राह्यता के संबंध में उक्त आवेदन पत्रों का परीक्षण कर परिवादों की क्षतिपूर्ति हेतु उपयुक्त पाये जाने पर ही आगे की कार्यवाही हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी को अंतरित करेगा। अतः अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के संबंध में किया गया क्षतिपूर्ति विषयक अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अपने परिवाद पत्रों में क्षतिपूर्ति के साथ-साथ अन्य राहतों की भी मांग की है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अधीन हैं। इसी प्रकार यह भी महत्वपूर्ण है कि कोई भी व्यथित व्यक्ति प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है तथा अधिनियम व उसके अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि सोसायटी के गठन पश्चात्

व्यक्तिगत शिकायतें प्रस्तुत नहीं की जा सकती हैं। अतः इस संबंध में भी अनावेदक के अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। कोई भी व्यथित व्यक्ति कॉमन/सामान्य अधिकारों के संबंध में भी व्यक्तिगत शिकायत प्रस्तुत कर सकता है तथा कॉमन सुविधाओं हेतु केवल व्यथित सोसायटी के माध्यम से प्राप्त आवेदनों पर ही सुनवाई करना नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है व न्यायहित में अनुचित है। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आवेदकगण व अनावेदक के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में निम्नलिखित निर्धारित अवधि/तिथि तक आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख है :-

क्र.	आवेदक का नाम	फ्लैट क्रमांक	इकरारनामा अनुसार निष्पादन दिनांक	आधिपत्य अवधि/दिनांक
1.	श्री ईश्वर प्रसाद दुबे, पिता-टेकराम दुबे,	सी-101	10.10.2014	2 वर्ष/ 10.10.2016
2.	श्री विरेन्द्र देशमुख, पिता-श्री स्व. श्री के.एल. देशमुख	सी-103	29.10.2014	18 माह/ 29.04.2016
3.	श्री अन्नू वर्मा, पति-श्री राकेश कुमार वर्मा	सी-10	18.10.2014	24 माह/ 18.10.2016
4.	श्री संजय गुप्ता, पिता-श्री श्याम लाल गुप्ता	सी-307	18.10.2014	2 वर्ष/ 18.10.2016
5.	श्रीमती ललिता परमार, पति-श्री रतन सिंह परमार	सी-15	16.10.2014	2 वर्ष/ 16.10.2016
6.	श्री रविशंकर देशमुख पिता-श्री फिरंगी लाल देशमुख	सी-514	29.10.2014	20 माह/ 29.06.2016
7.	श्रीमती नीलिमा गौतम, पति-श्री राकेश गौतम	सी-315	19.10.2014	24 माह/ 19.10.2016
8.	श्रीमती एम.बामा, पति-श्री मोहन कुमार	सी-204	18.10.2014	2 वर्ष/ 18.10.2016

साथ ही उक्त इकरारनामों के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि कंडिका क्रमांक-3 में उल्लेखित आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा में गवाह द्वारा हस्ताक्षर दिनांक व इकरारनामा के अन्य पृष्ठों पर अंकित दिनांक 07.03.2015 है। इस प्रकार उक्त इकरारनामा में दो अलग-अलग निष्पादन दिनांकों का उल्लेख है। ऐसी परिस्थिति में उक्त आवेदिका के संबंध में प्राधिकरण द्वारा इकरारनामा

निष्पादन दिनांक और इसके फलस्वरूप आधिपत्य अवधि के संबंध में विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त कंडिका क्रमांक-6 व 8 पर उल्लेखित आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा आवेदकगण के नाम से निष्पादित नहीं किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि सभी आवेदकगण द्वारा प्रकरणों की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि उन्हें रजिस्ट्री पश्चात् संबंधित फ्लैट्स का आधिपत्य विलंब से प्राप्त हुआ है। परन्तु किसी भी आवेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की गई है और ना ही किस दिनांक को आधिपत्य प्राप्त हुआ, के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। आवेदकगण ने सौदे की संपूर्ण राशि भुगतान किये जाने की दिनांक के संबंध में भी कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने पश्चात् भी फ्लैट के आधिपत्य में विलंब किया गया ? यदि हाँ, तो अनावेदक द्वारा विलंब की अवधि क्या है ? अतः साक्ष्य के अभाव में विलंब से आधिपत्य प्राप्त होने संबंधी आवेदकगण के अभिकथन पर कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में विवादित फ्लैट्स को क्रय करने हेतु निष्पादित इकरारनामा, प्रोजेक्ट ब्रोशर तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की स्थल जांच रिपोर्ट महत्वपूर्ण दस्तावेज है। कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जांच रिपोर्ट अनुसार विवादित फ्लैट्स में फ्लैट निर्माण के तयशुदा स्पेशिफिकेशन से निम्नलिखित भिन्नता उल्लेखित है :-

क्र.	आवेदक का नाम	फ्लैट क्रमांक	कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार कमी
1.	श्री ईश्वर प्रसाद दुबे, पिता-टेकराम दुबे,	सी-101	किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, बाथरूम में 7 फीट के ऊंचाई तक टाइल्स लगाने के स्थान पर DADO में 6.10 फीट की ऊंचाई तक टाइल्स लगाई गई है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.6 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है, टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है, दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है।
2.	श्री विरेन्द्र देशमुख, पिता-श्री स्व. श्री के. एल. देशमुख	सी-103	निरीक्षण के दौरान फ्लैट बंद पाया गया।

3.	श्री अन्नू वर्मा, पति-श्री राकेश कुमार वर्मा	सी-10	किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.8 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है, टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है। दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है।
4.	श्री संजय गुप्ता, पिता-श्री श्याम लाल गुप्ता	सी-307	किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.8 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर पलैटधारक द्वारा स्वयं मोरटाईस लॉक लगाया जाना बताया गया है, टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है। दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है।
5.	श्रीमती ललिता परमार, पति-श्री रतन सिंह परमार	सी-15	किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.8 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर पलैटधारक द्वारा स्वयं मोरटाईस लॉक लगाया जाना बताया गया है, टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है। दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है।
6.	श्री रविशंकर देशमुख पिता-श्री फिरंगी लाल देशमुख	सी-514	निरीक्षण के दौरान पलैट बंद पाया गया।
7.	श्रीमती नीलिमा गौतम, पति-श्री राकेश गौतम	सी-315	किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.6 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है, टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है। दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है।



8.	श्रीमती एम.बामा, पति-श्री मोहन कुमार	सी-204	निरीक्षण के दौरान फ्लैट बंद पाया गया।
----	---	--------	---------------------------------------

इस प्रकार उपरोक्त तालिका अनुसार विवादित फ्लैट्स में स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप सभी निर्माण कार्य नहीं किये गये हैं। चूँकि कमिश्नर के निरीक्षण के दौरान कुछ फ्लैट्स बंद पाये गये, अतः उक्त फ्लैट के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त कमिश्नर की निरीक्षण रिपोर्ट में विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में भी निम्नलिखित कमियों का भी उल्लेख किया गया है :- गर्मी से बचाव हेतु छत पर ब्रिक कोबा नहीं है, पृथक लाउंज नहीं है, पार्किंग एरिया में किया गया पी.सी.सी. कुछ स्थानों पर क्षतिग्रस्त है, ब्लॉक-सी के छत पर मेसेनरी ओव्हर हेड टैंक के स्थान पर 2000 लीटर क्षमता के 4 पी.वी.सी. ओव्हर हेड टैंक स्थापित हैं, परन्तु ब्लॉक-A, B, D और E में कोई ओव्हर हेड टैंक नहीं है। स्टील्ट फ्लोर में स्थित पैनल बोर्डस से संबंधित फ्लैट्स हेतु किया गया केबल कनेक्शन/व्यवस्था उचित रीति से नहीं की गई है। साथ ही ब्लॉक-सी में 4 लिफ्ट के स्थान पर दो लिफ्ट्स स्थापित की गई है, जिसमें से निरीक्षण के समय एक ही कार्यरत पाई गई। इसी प्रकार ब्लॉक-डी व ई में दो-दो स्थापित लिफ्ट्स में से केवल एक ही कार्यरत पाई गई। निष्कर्षतः कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक ने निरीक्षण किये गये पाँच फ्लैट्स व प्रोजेक्ट में कॉमन सुविधाओं का पूर्ण रूप से निर्धारित स्पेशिफिकेशन्स अनुसार निर्माण/विकास नहीं किया है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदकगणों के साथ निर्धारित स्पेशिफिकेशन के अनुरूप विवादित फ्लैट्स व प्रोजेक्ट का निर्माण/विकास नहीं किया है। चूँकि आवेदकगण विवादित फ्लैट्स में निवासरत हैं और अनावेदक द्वारा फ्लैट्स का स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप निर्माण नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण को हानि हुई है। अतः निरीक्षण किये गये पाँच फ्लैट्स के फ्लैटधारक/आवेदकगण इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 अंतर्गत क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के हकदार हैं। क्षतिपूर्ति निर्धारण हेतु निर्धारित प्रारूप में आवेदन प्राप्त कर उक्त पाँच प्रकरणों को न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा को प्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट "आनंद विहार फेस-2 ग्रीन टॉवर" का स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः अनावेदक स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप विकास पूर्ण करने हेतु भी उत्तरदायी है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर/स्पेशिफिकेशन्स अनुसार सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि क्षतिपूर्ति निर्धारण हेतु नियमानुसार आवेदन प्राप्त कर निरीक्षण किये गये पाँच फ्लैट्स से संबंधित प्रकरणों को मय आवेदन पत्र न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा को प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष