छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01139**

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

श्री सचिन दीक्षित, पिता–स्व. श्री शशीकांत राव,
निवासी–बी–303, अनुग्रह रेसीडेंन्सी,
रिंग रोड नं.–2 के पास, रिलायंस पेट्रोल पंप के पीछे,
गुढ़ियारी रोड, गोंदवारा, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा–भागीदार श्री अतुल जैन, पिता–श्री रेखचंद जी जैन,
पता–114, प्रथम तल, ऋषभ कॉम्पलेक्स,
एम.जी.रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री आकाश गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''अनुग्रह रेसीडेंसी'', गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270718000638
आदेश
(दिनाँक–08/09/2021)

आवेदक श्री सचिन दीक्षित, पिता–स्व. श्री शशीकांत राव, निवासी–बी–303, अनुग्रह रेसीडेंन्सी, रिंग रोड नं.–2 के पास, रिलायंस पेट्रोल पंप के पीछे, गुढ़ियारी रोड, गोंदवारा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''अनुग्रह रेसीडेन्सी'' गोंदवारा, गुढ़िवारी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक–''बी–303'' को क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इसके पश्चात् अनावेदक ने आधिपत्य पत्र जारी किया तथा दिनाँक 20.08.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराने की जानकारी उसे प्राप्त हुई :– (1)

अग्निशमन उपकरण, (2) लिफ्ट हेतु आटोमेटिक पॉवर बैकअप, (3) पार्किंग एरिया की छत से जल का रिसाव, (4) सभी कॉमन क्षेत्रों – पार्किंग, कम्पाउंड व फ्लैट्स के एक्जिट पांईट तथा टेरिस पर सी.सी.टी.वी की स्थापना, (5) पार्किंग क्षेत्र उचित रीति से चिन्हांकित नहीं है तथा डबल पार्किंग हेतु आबंटित क्षेत्र अपर्याप्त है। (6) समुचित रीति से गार्डन का विकास नहीं हुआ है, (7) 4 बोरवेल्स के स्थान पर 3 बोरवेल्स ही स्थापित है, जिसमें से केवल 2 कार्यरत होने के कारण जल की कमी रहती है, (8) सीवेज आउटलेज उचित रीति से नहीं जोड़ा गया है, (9) निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने के कारण बिल्डिग के भीतर व बाहर दरारें व क्षति है, (10) रखरखाव की कमी, (11) कॉलोनी में निर्मित मंदिर का आकार छोटा है, (12) रखरखाव शुल्क के अनुरूप सिक्योरिटी गार्ड की संख्या व सफाई व्यवस्था समुचित नहीं है, (13) बच्चों के खेलने हेतु प्ले एरिया में समुचित व्यवस्था नहीं है, (14) सोसायटी हेतु कोई ऑफिस या कमरा निर्मित नहीं है, (15) बिल्डिंग के बाहरी दीवार का प्लास्टर उखड़कर गिर रहा है, जिससे दुर्घटना की आशंका बनी रहती है, (16) सीढ़ियों पर पर्याप्त विद्युत व्यवस्था नहीं है, (17) बाउंड्रीवाल पर विद्युत वायरिंग ढीली होने के कारण करेंट लगने की आशंका बनी रहती है, (18) अनावेदक द्वारा समुचित क्षमता वाले ट्रॉसफार्मर नहीं लगाये जाने के कारण वोल्टेज कम ज्यादा होने की समस्या बनी रहती है, (19) अनावेदक द्वारा संपत्ति कर का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक को बैंक लोन का अन्य बैंक में हस्तांतरित करने में समस्या हो रही है, (20) लिफ्ट का आकार छोटा है, (21) इकरारनामा के अनुरूप अग्निशमन हेतु पृथक वाटर टैंक तथा सोलर लाईट्स स्थापित नहीं है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विभिन्न मदों हेतु निम्नानुसार चार्ज का उल्लेख इकरारनामा में किया है :–

पार्किंग	55,000/–
रखरखाव	35,000/–
सिंकिंग फण्ड	14,112/–
विद्युत	40,000/–
सोसायटी रजिस्ट्रेशन	3,000/–
क्लब हाऊस	55,000/–

हॉलाकि आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा क्लब हाऊस हेतु पोस्ट डेटेड चेक्स प्राप्त करने उपरांत राशि का आहरण नहीं किया गया। परन्तु आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त करने उपरांत भी आज दिनाँक तक क्लब हाऊस संबंधी सुविधायें प्रदाय नहीं की है और ना ही सोसायटी का पंजीयन कराया है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी के रखरखाव का कार्य भी नहीं किया जा रहा है। आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सुविधायें उपलब्ध

नहीं कराई। आवेदक ने आगे लेख किया है कि विवादित फ्लैट का आकार भी स्पेशिफिकेशन व ब्रोशर के अनुरूप नहीं है और कुछ स्थानों पर फ्लैट आड़ा तिरछा व असमान है। आवेदक द्वारा ऋण लेकर मकान क्रय किया गया है, किन्तु उपरोक्त उल्लेखित कमियों का निराकरण नहीं होने के कारण आवेदक को मानसिक परेशानी व आर्थिक क्षति हो रही है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.12.2019 है। परन्तु अनावेदक से लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनाँक तक सुविधायें प्रदान नहीं की है। अतः आवेदक ने अनावेदक को उपरोक्तानुसार सुविधायें यथाशीघ्र पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने अथवा रखरखाव, सिकिंग फण्ड, सोसायटी रजिस्ट्रेशन हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 52,112/- वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विवादित फ्लैट के असमान आकार व पार्किंग का आकार छोटा होने के कारण तथा मानसिक व आर्थिक परेशानी हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने और 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को परेशान करने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में अग्निशमन उपकरण व लिफ्ट हेतु डीजल जनरेटर सुविधा उपलब्ध है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि पार्किंग की छत से जल रिसाव संबंधी कोई समस्या नहीं है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट में 25 सी.सी.टी.वी. कैमरा स्थापित किये गये हैं। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि फ्लैट्स के एक्जिट पांईट तथा आवेदक द्वारा उल्लेखित अन्य स्थानों पर उसने सी.सी.टी.वी. स्थापित करने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया था और ना ही उक्त स्थानों पर सी.सी.टी.वी की स्थापना की आवश्यकता है। अनावेदक ने समुचित क्षमता के उचित रीति से चिन्हांकित पार्किंग क्षेत्र का विकास किया है तथा गार्डन भी विकसित किया है। अनावेदक के अनुसार उसने अपने वायदे के अनुरूप 3 बोरवेल्स स्थापित किये हैं तथा सिवरेज सिस्टम भी उचित रीति से स्थापित किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि निर्माण की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं है तथा कुछ रहवासियों द्वारा बिना सूचना के फ्लैट की आंतरिक दीवारों को परिवर्तित करने, ए.सी. की आउटडोर यूनिट को स्थापित करने, बालकनी निर्माण करने आदि के कारण कुछ बीम, कॉलम तथा सर्विस लाईन को

क्षति पहुँचने के कारण माईनर दरारें उत्पन्न हुई है। अनावेदक के अनुसार सोसायटी का रखरखाव उचित रीति से किया जा रहा है तथा लिफ्ट संबंधी ए.एम.सी भी नियमित रूप से नवीनीकृत किया जा रहा है। किन्तु कुछ रहवासियों द्वारा गार्डन में लगी लाईट्स को जान बूझकर क्षति पहुंचाई गई है, जिसकी पुनः स्थापना हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर अनावेदक सिंकिंग फण्ड की राशि से सुधार करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने मंदिर निर्माण, केम्पस की सुरक्षा तथा सफाई की सुविधा को भी समुचित बताया है। अनावेदक ने चिल्ड्रन प्ले एरिया का विकास कार्य पूर्ण होने का उल्लेख करते हुये रबर मेट्स लगाये जाने संबंधी आश्वासन नहीं दिये जाने तथा सोसायटी के कार्यालय निर्माण से संबंधित कोई वायदा नहीं करने का लेख किया है। अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन में उल्लेखित सीढ़ियों में विद्युत व्यवस्था तथा बाउंड्रीवाल पर वायरिंग ढीली होने संबंधी समस्या के सारहीन होने का उल्लेख करते हुये नियमानुसार विद्युत कनेक्शन स्थापित करने का कथन किया गया है। अनावेदक ने संपत्ति कर का भुगतान करने, स्टेंडर्ड आकार की लिफ्ट लगाने तथा इकरारनामा के अनुरूप सुविधायें पूर्ण करने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा कभी भी क्लब संबधी सुविधाओं के लिये राशि का भुगतान नहीं किया गया है तथा अनावेदक उक्त संबंध में भुगतान प्राप्त होने के 4 माह के भीतर क्लब हाउस उपलब्ध कराने हेतु तैयार है। अनावेदक द्वारा ले–आउट के अनुरूप फ्लैट का निर्माण किया गया है और वर्तमान में अनावेदक को परेशान करने के उद्देश्य से ही वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप आवेदक को क्लब की सुविधाओं के संबंध में राशि भुगतान हेतु निर्देशित करने का लेख करते हुये भुगतान के चार माह के भीतर क्लब की सुविधायें उपलब्ध कराने का कथन किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय 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 अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर तथा इकरारनामा के अनुरूप सुविधाओं का विकास किया गया है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी की गई है?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रोजेक्ट ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है :– सिक्योरड केम्पस, भव्य प्रवेश द्वार, 24X7 सुरक्षा गार्ड, बोरवेल के साथ रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, लैण्डस्केप्ड गार्डन, चौड़ी क्रांकीट रोड, जिमनेसियम, मंदिर, सी.सी.टी.वी. कैमरा, अग्निशमन उपकरण, इन्डोर व आउटडोर गेम्स, 3/4 ग्रीन ओपन एरिया, हाईस्पीड लिफ्ट, पॉवर बैकअप व कॉमन एरिया, स्वीमिंग पूल तथा क्लब हाऊस। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं के अनुपलब्ध होने तथा सुविधाओं में कमी होने का उल्लेख किया है, जिसे अनावेदक ने अस्वीकार किया है। विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट नियुक्त कर रिपोर्ट भी प्राप्त की गई है। इस प्रकार उभय पक्षों के अभिकथनों तथा कमिश्नर की रिपोर्ट दिनाँक 12.03.2021 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में विभिन्न सुविधाओं की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :–

क्र.	ब्रोशर अनुसार सुविधा	आवेदक का कथन	अनावेदक का जवाब	रिपोर्ट
1.	सिक्योर्ड केम्पस	बाउंड्रीवाल के ऊपर लगी विद्युत लाईट की तार ढीली होने की वजह से दुर्घटना की आशंका है।	कोई कमी नहीं है।	10 ऊंची बाउंड्रीवाल सह लाईट पिक्चर निर्मित। किन्तु सामने की तरफ बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं हुआ है।
2.	भव्य प्रवेश द्वार	–	पूर्ण	प्रवेश द्वार सह गार्ड रूम निर्मित।
3.	रेनवाटर हार्वेस्टिंग सह बोरवेल्स	4 बोरवेल्स के स्थान पर 3 बोरवेल्स ही स्थापित है, जिसमें से केवल 2 कार्यरत होने के कारण जल की कमी रहती है,	वायदे के अनुरूप 3 बोरवेल्स स्थापित।	रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम तथा 3 बोरवेल्स स्थापित/निर्मित।

4.	लैण्डस्केप गार्डन तथा चिल्ड्रन प्ले एरिया	समुचित रीति से गार्डन का विकास नहीं हुआ है तथा बच्चों के खेलने हेतु प्ले एरिया में समुचित व्यवस्था नहीं है।	विकसित। किन्तु कुछ रहवासियों द्वारा गार्डन में लगी लाईट्स को जान बूझकर क्षति पहुंचाई गई है, जिसकी पुनः स्थापना हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर अनावेदक सिंकिंग फण्ड की राशि से सुधार करने हेतु तैयार है।	पोडियम लेवल पर ब्लॉक–बी,सी,डी के निकट प्रवेश की तरफ एक लैण्डस्केप्ड गार्डन एरिया विकसित है। रिपोर्ट अनुसार उक्त क्षेत्र में ही चिल्ड्रन प्ले एरिया भी विकसित है।
5.	चौड़ी क्रांकीट रोड	–	प्रकरण की सुनवाई के दौरान पूर्ण किये जाने का उल्लेख किया है।	क्रांकीट सह कवर्ड नाली निर्मित। केवल ब्लॉक ए के समीप रोड निर्माण अपूर्ण।
6.	जिमनेसियम	अनुपलब्ध	आवेदक द्वारा उक्त सुविधा हेतु राशि भुगतान किये जाने के 4 माह के भीतर क्लब हाउस की सुविधा प्रदान करने हेतु तैयार होना उल्लेखित किया है।	ब्लॉक ए के प्रथम तल पर प्रस्तावित जिमनेसियम अपूर्ण है।
7.	मंदिर	आकार बहुत छोटा है।	निर्मित।	निर्मित। आकार के संबंध में कोई विपरीत टीप नहीं है।
8.	सी.सी.टी.वी. कैमरा	सभी कॉमन क्षेत्रों – पार्किंग, कम्पाउंड व फ्लैट्स के एक्जिट पाईंट तथा टेरिस पर सी.सी.टी.वी की स्थापना नहीं हुई है तथा कैमरे की स्टोरेज क्षमता कम है।	विवादित प्रोजेक्ट में 25 सी.सी.टी.वी. कैमरा स्थापित किये गये हैं। फ्लैट्स के एक्जिट पाईंट तथा अन्य स्थानों पर सी.सी.टी.वी. स्थापित करने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिये जाने और उक्त स्थानों पर सी.सी.टी.वी की स्थापना की आवश्यकता नहीं होने का लेख किया है।	स्थापित। गार्ड रूम में कंट्रोल पैनल व डिस्प्ले व्यवस्था नियंत्रण हेतु उपलब्ध है।

9.	अग्निशमन उपकरण	अनुपलब्ध है।	उपलब्ध है।	लिफ्ट लॉबी में अग्निशमन उपकरण स्थापित। परन्तु सभी ब्लॉक्स में अग्निशमन प्रणाली अपूर्ण है।
10.	इन्डोर व आउटडोर गेम्स	अनुपलब्ध	अनावेदक ने उक्त सुविधा के क्लब हाउस से संबंधित होना बताते हुये आवेदक द्वारा उक्त सुविधा हेतु राशि भुगतान किये जाने के 4 माह के भीतर क्लब हाउस की सुविधा प्रदान करने हेतु तैयार होना उल्लेखित किया है।	अनुपलब्ध।
11.	3/4 ग्रीन ओपन एरिया	–	–	लैण्डस्केप गार्डन व चिल्ड्रन प्ले एरिया ही ग्रीन एरिया है।
12.	हाईस्पीड लिफ्ट	लिफ्ट छोटी है तथा आटोमेटिक पॉवर बैकअप नहीं है।	6 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट स्थापित है, जो डीजल जनरेटर से जुड़ी हुई है।	कोन ब्रांड की 6 लोगों की क्षमता वाली 1 लिफ्ट ब्लॉक ए व ब्लॉक आई को छोड़कर शेष सभी ब्लॉक्स में स्थापित।
13.	पॉवर बैकअप व कॉमन एरिया	आटोमेटिक पॉवर बैकअप नहीं है तथा समुचित क्षमता के ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं होने के कारण वोल्टेज कम ज्यादा होने की समस्या है।	डीजल जनरेटर तथा नियमानुसार ट्रांसफार्मर स्थापित।	कुल 7 ट्रांसफार्मर्स स्थापित है तथा 50 के.व्ही.ए. क्षमता का जनरेटर पॉवर बैकअप हेतु उपलब्ध है।
14.	स्वीमिंग पूल	अनुपलब्ध	अनावेदक ने उक्त सुविधा हेतु आवेदक व अन्य रहवासियों से राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है।	अनिर्मित।
15.	क्लब हाऊस	अनुपलब्ध। अनावेदक ने पोस्ट डेटेड चेक्स का आहरण नहीं किया है।	आवेदक द्वारा उक्त सुविधा हेतु राशि भुगतान किये जाने के 4 माह के भीतर क्लब	निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है।

			हाउस की सुविधा प्रदान करने हेतु तैयार होना उल्लेखित किया है।	
16.	वाटर सप्लाई	—	पूर्ण।	पूर्ण।
17.	सीवेज निस्तार	सीवेज आउटलेट उचित रीति से नहीं जोड़ा गया है,	कोई कमी नहीं है।	ब्लॉक बी के समीप एक कॉमन सेप्टिक टैंक निर्मित है।
18.	पोताई	—	पूर्ण।	पूर्ण।

इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में प्रोजेक्ट संबंधी अन्य विसंगतियों का भी उल्लेख किया गया है, किन्तु कमिश्नर रिपोर्ट में उक्त संबंध में कोई विपरीत टीप प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदक के अन्य विसंगतियों संबंधी अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इस प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा क्लब हाउस, जिम, इन्डोर–आउटडोर गेम्स तथा स्वीमिंग पूल उपलब्ध नहीं कराये गये हैं। साथ ही कमिश्नर रिपोर्ट में सामने की तरफ बाउंड्रीवाल अपूर्ण होने तथा अग्निशमन प्रणाली अपूर्ण होने का भी उल्लेख है। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनाँक 02.08.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 12.07.2021 को एक वर्ष की अवधि हेतु जारी अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें अग्नि से बचाव संबंधित उपकरण व प्रणाली को संतोषजनक बताया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने ब्लॉक आई में लिफ्ट स्थापित होने का भी उल्लेख किया है तथा क्लब का निर्माण कार्य पूर्ण कर क्लब में जिम संबंधी उपकरणों के फोटोग्राफ्स तथा इन्डोर गेम्स – कैरम बोर्ड, टेबल टेनिस के फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये गये हैं। अनावेदक ने यह शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है ''यह कि वर्तमान में उपरोक्त भूमि पर 9 ब्लॉक का निर्माण किये जाने हेतु अनुमति संबंधित विभाग से प्राप्त है, किन्तु हमारे द्वारा 8 ब्लॉक्स का ही निर्माण नियमानुसार किया गया है एवं ब्लॉक 9 में भूतल में 6 दुकान व द्वितीय तल तक निर्माण किया जा चुका है। जबकि भवन अनुज्ञा जी + 8 की प्राप्त है। पर मेरे द्वारा ऊपर के छः तल का निर्माण करना है, जो अभी मेरे द्वारा नहीं किया जायेगा अर्थात् भविष्य में जब भी निर्माण किया जावेगा आपके विभाग के नियमानुसार ही किया जावेगा।'' यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने क्लब हाउस संबंधित सुविधा हेतु आवेदक से कोई राशि नहीं ली है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक ने दिनाँक 01.09.2021 को प्राधिकरण के समक्ष विवादित प्रोजेक्ट का सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य–पूर्णता–प्रमाण–पत्र (दिनाँक 26.08.2021) प्रस्तुत कर दिया है। ऐसी परिस्थिति में

उपरोक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में निर्माण की गुणवत्ता में कमी का उल्लेख करते हुये निम्नलिखित कमियों का उल्लेख किया हैः– 1) पार्किंग एरिया की छत से जल का रिसाव, 2) निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने के कारण बिल्डिंग के भीतर व बाहर दरारें व क्षति है, 3) बिल्डिंग के बाहरी दीवार का प्लास्टर उखड़कर गिर रहा है, जिससे दुर्घटना की आशंका बनी रहती है। परन्तु अनावेदक ने निर्माण के संबंध में कोई कमी होने से इंकार किया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट में भी निर्माण की गुणवत्ता की कमी से संबंधित कोई विपरीत टीप नहीं है। इस प्रकार आवेदक अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सका है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर दिनाँक 26.08.2021 को सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक उक्त संबंध में कोई अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करन सुसंगत होगा कि अनावेदक ने क्लब हाउस हेतु आवेदक से कोई राशि प्राप्त नहीं की है और प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने आवेदक व अन्य शिकायतकर्ताओं का निर्धारित शुल्क के भुगतान उपरांत क्लब की सुविधायें प्रदान करने हेतु भी तैयार होने का उल्लेख किया है। इसी प्रकार आवेदक व अन्य शिकायतकर्ताओं ने स्वीमिंग पूल जो अनावेदक के अनुसार क्लब की सुविधाओं का भाग है, हेतु भी किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने आवेदन में फ्लैट का आकार तथा कमरे स्पेशिफिकेशन के अनुरूप नहीं होने का भी उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक को वर्ष 2018 से विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त है। यदि फ्लैट स्पेशिफिकेशन के अनुरूप नहीं था, तो आवेदक ने आधिपत्य प्राप्त करते समय या इसके उपरांत वर्तमान शिकायत के पूर्व विगत तीन वर्षों में कोई आपत्ति अथवा शिकायत की हो, ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदक अपने उक्त कथन को भी प्रमाणित करने में असफल रहा है। इसके अतिरिक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने रखरखाव की कमी का उल्लेख किया है, परन्तु इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अनावेदक द्वारा सोसायटी रजिस्ट्रेशन हेतु राशि प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने भी प्रकरण की सनुवाई के दौरान आवेदक व अन्य शिकायतकर्ताओं को रहवासी सहकारी समिति का गठन करने हेतु निर्देशित करने आवेदन प्रस्तुत किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11(4) सहपठित धारा–19 अनुसार रहवासियों का यह उत्तरदायित्व है कि वह रहवासी समिति का गठन करे तथा उक्त गठन को समर्थ बनाने का दायित्व अनावेदक/प्रमोटर का है। चूँकि अनावेदक ने सोसायटी रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदक व अन्य रहवासियों से राशि प्राप्त की है, अतः रजिस्ट्रेशन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदक द्वारा वहन किया जाना चाहिये। इसके उपरांत अनावेदक को सहकारी समिति को नियमानुसार प्रोजेक्ट, रखरखाव संबंधी दायित्व व अन्य निधियाँ हस्तांतरित करनी चाहिये। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों को दो माह के भीतर छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 अंतर्गत सहकारी समिति का गठन करने हेतु निर्देशित किया जाता है। समिति के गठन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदक द्वारा आवेदक व अन्य रहवासियों से सोसायटी रजिस्ट्रेशन हेतु प्राप्त राशि मद से वहन किया जावेगा।

2. अनावेदक, समिति गठन के एक माह के भीतर नियमानुसार प्रोजेक्ट संबंधी कॉमन एरिया, रखरखाव व अन्य निधियाँ समिति को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष