



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01425

— समक्ष —

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

आनन्दम कल्याण समिति,

अध्यक्ष—श्री शंकर राव,

निवासी—बी-104, आनंदम अपार्टमेंट, मुड़ापार बाईपास रोड,

शारदा विहार, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

(1) श्री योगेश पटेल,

(2) श्री मक्खन सिंह धंजल (बिल्डर)

निवासी—भूमिराज एस.ई.सी.एल,

मुड़ापार रोड, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री आशुतोष शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“आनंदम अपार्टमेंट”, कोरबा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000498

आदेश

(दिनांक—30 / 11 / 2021)

आवेदक आनन्दम कल्याण समिति, अध्यक्ष—श्री शंकर राव निवासी—बी-104, आनंदम अपार्टमेंट, मुड़ापार बाईपास रोड, शारदा विहार, जिला—कोरबा (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों की पंजीकृत समिति है। आवेदक ने अपने शिकायत में यह उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने अपने प्रोजेक्ट “आनंदम अपार्टमेंट” कोरबा में निम्नलिखित सुविधायें प्रदाय नहीं की हैं :- स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर के अनुरूप पर्याप्त पार्किंग का निर्माण नहीं किया गया है और सभी फ्लैट धारकों को पार्किंग का आबंटन नहीं हुआ है, तीनों ब्लॉक्स में अग्निशमन यंत्र (नोजल सिस्टम) नहीं लगाया गया है, तीनों ब्लॉक्स में पानी की पर्याप्त व्यवस्था हेतु तीन बोर नहीं है, तीनों ब्लॉक्स की पांचवी मंजिल की छतों पर वाटर प्रूफिंग नहीं होने

के कारण सीपेज की समस्या, ब्रोशर के अनुसार क्लब हाऊस व रूफटॉप का कम्युनिटी सेंटर का निर्माण नहीं हुआ है, वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम नहीं है, जल निकासी की समुचित व्यवस्था नहीं है, सुरक्षा हेतु परिसर के चारों ओर बार्बेड वायर नहीं है, लिफ्ट की ए.एम.सी. हेतु राशि आवेदक द्वारा वहन की जाती है, डी. जी. सेट व ट्रांसफार्मर की सुरक्षा हेतु सेड व दीवारों का निर्माण नहीं हुआ है, तड़ितचालक व पर्याप्त अर्थिंग नहीं है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा ट्रांसफार्मर हेतु सभी 55 फ्लैट धारकों से रूपये 50,000/- प्रति फ्लैट प्राप्त किये गये हैं, जिसे स्थापित करने की जिम्मेदारी अनावेदकगण की थी। इसके अतिरिक्त आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने सभी 55 फ्लैट धारकों से रूपये 15,000/- प्रति फ्लैट के हिसाब से रूपये 8,25,000/- प्राप्त करते समय उक्त राशि को रहवासी समिति के खाते में हस्तांतरित करने का वायदा किया था, जो अनावेदकगण ने पूर्ण नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने उक्त संबंध में समिति द्वारा प्रेषित पत्र को अस्वीकार कर दिया है तथा आज दिनांक तक समिति को परिसर हस्तांतरित नहीं किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को सभी फ्लैट धारकों को समुचित पार्किंग का आबंटन व पर्याप्त पार्किंग का निर्माण करने हेतु निर्देशित करने, सभी अपूर्ण सुविधाओं का निर्माण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, ए.एम.सी. के रूप में समिति द्वारा भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने, ट्रांसफार्मर लगाने हेतु भुगतान की गई राशि तथा रूपये 8,25,000/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने सभी फ्लैट धारकों को हुई आर्थिक व मानसिक क्षति हेतु रूपये 3,00,000/- प्रति फ्लैट दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब सह प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि समिति के अध्यक्ष द्वारा अपने फ्लैट को अन्य व्यक्ति को दिनांक 21.03.2021 को विक्रय करने के पश्चात् दिनांक 24.04.2021 को छ.ग. रेरा में प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक समिति द्वारा दिनांक 30.10.2017 को कलेक्टर, जिला-कोरबा को यह पत्र प्रेषित किया गया है कि कुछ फ्लैट धारकों द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध मिथ्या आरोप लगाकर शिकायत की गई है।

अनावेदकगण ने आगे बताया है कि उन्हें विवादित प्रोजेक्ट में इकाईयों को बंधक मुक्त करने के संबंध में नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, कोरबा से दिनांक 09.03.2017 को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। इसी प्रकार पी.एच.ई. विभाग से भी मार्च, 2017 में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है। अनावेदकगण ने लेख किया है कि अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), कोरबा द्वारा वर्ष 2017 में नगर निगम, कोरबा को बंधक भूखण्डों को मुक्त करने के संबंध में पत्र प्रेषित किया गया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा नगर निगम, कोरबा में भी अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें निरीक्षण उपरांत आंतरिक विकास कार्य पूर्ण पाया गया था और अनावेदकगण व कुछ फ्लैट धारकों के मध्य विवाद होने के कारण शिकायत प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख निरीक्षण रिपोर्ट में है। अनावेदकगण ने बताया है कि विभिन्न फ्लैट धारकों ने समझौता करने के उद्देश्य से कलेक्टर, जिला-कोरबा को प्रोजेक्ट में कोई समस्या नहीं होने पत्र भी प्रेषित किया है। अनावेदकगण के अनुसार फ्लैट क्रमांक-502 के क्रेता द्वारा माननीय छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण पश्चात् दिनांक 16.05.2018 को माननीय न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया है। आवेदक ने पूर्व में नगर निगम, कोरबा के समक्ष वाटर ड्रेनेज के संबंध में शिकायत प्रस्तुत की थी, जिसके अनुपालन में अनावेदकगण ने नगर निगम, कोरबा को सितम्बर, 2010 में राशि का भुगतान कर पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया था। आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित स्थल निरीक्षण को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान शिकायत को प्रस्तुत की है, जो पोषणीय नहीं होने के कारण अनावेदकगण ने 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, अनावेदकगण 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य/प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास किया गया है ?
 3. क्या अनावेदकगण द्वारा फ्लैट धारकों से अनुचित रीति से ट्रांसफार्मर की स्थापना हेतु राशि प्राप्त की गई है ?
 4. क्या अनावेदकगण द्वारा रहवासी समिति के खाते में राशि हस्तांतरित किये जाने के नाम पर फ्लैट धारकों से कोई राशि प्राप्त की गई है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदकगण ने उक्त राशि रहवासी समिति को हस्तांतरित की है ?
 5. क्या विवादित प्रोजेक्ट में स्थित ब्लॉक्स के निर्माण की गुणवत्ता में कमी है ?
 6. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- आवेदक/रहवासी समिति द्वारा वर्तमान शिकायत विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं होने का उल्लेख करते हुये प्रस्तुत की गई है। परन्तु अनावेदकगण ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक समिति के अध्यक्ष द्वारा स्वयं के फ्लैट का मार्च, 2021 में विक्रय करने पश्चात् अप्रैल, 2021 में वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। साथ ही अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा पूर्व में कलेक्टर, जिला-कोरबा तथा नगर निगम, कोरबा के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें क्रमशः कुछ फ्लैट धारकों ने शिकायत को मिथ्या बताया था तथा निगम कार्यालय के अधिकारियों द्वारा स्थल निरीक्षण करने पर आंतरिक विकास पूर्ण पाया गया था। अनावेदकगण ने माननीय छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग के समक्ष एक फ्लैट धारक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में माननीय न्यायालय द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट व रिपोर्ट के आधार पर पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन करने पर यह दर्शित होता है कि माननीय छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग द्वारा फ्लैट क्रमांक-502 के क्रेता की शिकायत का निराकरण अपने आदेश के माध्यम से किया गया है। परन्तु उक्त शिकायत का वाद विषय/वांछित अनुतोष व वर्तमान शिकायत का वाद विषय/वांछित अनुतोष भिन्न है। ऐसे में माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत उक्त प्रकरण में सुनवाई पश्चात् पारित उपरोक्त उल्लेखित आदेश को वर्तमान प्रकरण से संबंधित मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित

करना आवश्यक है कि वर्तमान शिकायत विवादित प्रोजेक्ट की रहवासी समिति द्वारा अपने अध्यक्ष के माध्यम से प्रस्तुत की गई है। हाँलाकि अनावेदकगण ने समिति के अध्यक्ष द्वारा अपने फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने का उल्लेख करते हुये आपत्ति दर्ज कराई गई है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि वाद पत्र तथा प्रकरण के साथ प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों में अध्यक्ष के साथ-साथ समिति के सचिव के भी हस्ताक्षर हैं। ऐसी परिस्थिति में जब समिति की ओर से विवादित प्रोजेक्ट में समस्याओं के निराकरण हेतु वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है, तो केवल इस आधार पर कि समिति के अध्यक्ष ने अन्य व्यक्ति को अपना फ्लैट विक्रय कर दिया है; शिकायत को गुण-दोष के आधार पर विचार किये बिना ही अस्वीकार करना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने अन्य अधिकारी-कलेक्टर, जिला-कोरबा तथा आयुक्त, नगर निगम, जिला-कोरबा के समक्ष फ्लैट धारकों द्वारा पूर्व में प्रस्तुत शिकायतों का भी उल्लेख किया है। किन्तु उक्त शिकायतों संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से केवल यह भी दर्शित होता है कि फ्लैट धारकों द्वारा लंबे समय से अनावेदकगण के विरुद्ध लगातार शिकायत की जा रही है, जिसका समाधानकारक निराकरण नहीं होने की वजह से आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः वर्तमान शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक है और वर्तमान शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक - 2** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में निम्नलिखित सुविधाओं की कमी होने/अनुपलब्धता का उल्लेख किया है :- स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर के अनुरूप पर्याप्त पार्किंग का निर्माण नहीं किया गया है और सभी फ्लैट धारकों को पार्किंग का आबंटन नहीं हुआ है, तीनों ब्लॉक्स में अग्निशमन यंत्र (नोजल सिस्टम) नहीं लगाया गया है, तीनों ब्लॉक्स में पानी की पर्याप्त व्यवस्था हेतु तीन बोर नहीं है, तीनों ब्लॉक्स की पांचवी मंजिल की छतों पर वाटर प्रूफिंग नहीं होने के कारण सीपेज की समस्या, ब्रोशर के अनुसार क्लब हाऊस व रूफटॉप का कम्यूनिटी सेंटर का निर्माण नहीं हुआ है, वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम नहीं है, जल निकासी की समुचित व्यवस्था नहीं है, सुरक्षा हेतु परिसर के चारों ओर बार्बेड वायर नहीं है, डी.जी. सेट व ट्रांसफार्मर की सुरक्षा हेतु सेड व दीवारों का निर्माण नहीं हुआ है, तड़ितचालक व पर्याप्त अर्थिंग नहीं है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के उक्त अभिकथन को अस्वीकार किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत प्रतीत होता है कि विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पंजीयन अनुसार पूर्णता

दिनांक 31.07.2018 है। अनावेदकगण ने जुलाई से सितम्बर, 2018 तक की त्रैमासिक अवधि के लिये प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर किये गये अद्यतन में विवादित प्रोजेक्ट के सड़कों, जल आपूर्ति, सीवरेज, लैण्डस्केपिंग व वृक्षारोपण, स्ट्रीट लाईड, विद्युत व्यवस्था संबंधी कार्य, ओपन पार्किंग, सीवरेज डिस्पोजल, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, फायर सेफ्टी उपकरण व्यवस्था, बाउंड्रीवाल तथा सुरक्षा व्यवस्था संबंधी सुविधायें के उपलब्ध होने व 100 प्रतिशत पूर्ण होने का उल्लेख किया है। वेबपोर्टल के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के स्थान पर दखलकारी अनुज्ञा तथा बंधक मुक्त प्रमाण पत्र को अपलोड किया है। प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर/आर्किटेक्ट नियुक्त कर विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराया गया है। स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल में कई स्थानों पर दरारें हैं, परिसर से निकलने वाले सीवेज का निस्तार समीप स्थित भूखण्ड पर किया जा रहा है, अग्निशमन उपकरण स्थापित नहीं है, क्लब हाउस तथा रूफटॉप कम्यूनिटी सेंटर नहीं है, ब्लॉक्स की छत पर वाटर प्रूफिंग कार्य नहीं किया गया है और उसके स्थान पर केवल टाइल्स लगाई गई हैं। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि तड़ितचालक की स्थापना नहीं हुई है और जल आपूर्ति हेतु किये गये तीन बोरवेल्स में से एक ही चालू है। साथ ही ब्लॉक्स की बाहरी दीवारों में दरारें होने का भी उल्लेख है। प्रोजेक्ट में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं की जानकारी हेतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। हाँलाकि आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में ब्रोशर के अनुसार रूफटॉप कम्यूनिटी सेंटर तथा क्लब हाउस होने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने इस संबंध में जो तथाकथित ब्रोशर की कोई छायाप्रति प्रस्तुत की है, उसके अवलोकन से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि उक्त ब्रोशर विवादित कॉलोनी से संबंधित है अथवा नहीं ? साथ ही आवेदक ने उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। अतः कम्यूनिटी सेंटर व क्लब हाउस के संबंध में आवेदक के अभिकथन को मान्य किया जाना संभव नहीं है। परन्तु इसके अतिरिक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल में दरार है, अग्निशमन उपकरणों की अनुपलब्धता है, छत पर वाटर प्रूफिंग नहीं है, तड़ितचालक नहीं है, जल आपूर्ति हेतु सभी बोरवेल्स चालू नहीं है, ब्लॉक्स की बाहरी दीवारों में दरारें हैं तथा सीवरेज के निस्तार की उचित व्यवस्था नहीं है। चूँकि अनावेदकगण वर्तमान प्रोजेक्ट के प्रमोटर हैं और अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है और ना ही विवादित परिसर को रहवासी समिति को हस्तांतरित किया गया है, अतः उक्त समस्या के निराकरण हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक – 3** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदकगण द्वारा प्रत्येक फ्लैट धारक से ट्रांसफार्मर स्थापना हेतु प्रति फ्लैट रूपये 50,000/- प्राप्त करने का उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार ट्रांसफार्मर स्थापित करने का दायित्व अनावेदकगण का था तथा अनावेदकगण ने सभी 55 फ्लैट धारकों से उक्त उद्देश्य से अनुचित रीति से राशि प्राप्त की है। इस संबंध में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि परिसर में ट्रांसफार्मर स्थापित है। सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा आबंटितियों से विद्युत संबंधी अधोसंरचना स्थापित करने हेतु शुल्क प्राप्त कर ही अधोसंरचना की स्थापना व निर्माण किया जाता है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने सभी 55 फ्लैट धारकों से अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान सभी फ्लैट धारकों द्वारा उक्तानुसार राशि का भुगतान नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक – 4** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रत्येक फ्लैट धारक से रूपये 15,000/- प्राप्त किये गये थे। अर्थात् कुल रूपये 8,25,000/- प्राप्त किये गये थे। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण को उक्त सिक्क्योरिटी डिपोजिट की राशि समिति को हस्तांतरित करना था, जो अनावेदकगण ने नहीं किया है। अनावेदकगण ने इस संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रतिउत्तर प्रस्तुत करने हेतु अवसर प्राप्त होने उपरांत भी नियत तिथि को प्रतिउत्तर प्रस्तुत नहीं किया है, जिसके कारण प्राधिकरण ने उक्त संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की है। आवेदक के उक्त कथन के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा श्री हेमंत कुमार महौर के साथ निष्पादित विक्रय इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त इकरारनामा की कंडिका-11 में "करारशुदा मकान का कब्जा देने के एक माह पूर्व रूपये 15,000/- प्रति आवास के हिसाब से सिक्क्योरिटी डिपोजिट जमा करना" उल्लेखित है। इकरारनामा अनुसार उपरोक्त जमा राशि को सोसायटी को सौंपा जाना है। परन्तु आवेदक ने उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान समस्त फ्लैट धारकों द्वारा अनावेदकगण को किये जाने के संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदक के उक्त कथन के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक – 5** :- आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में स्थित तीनों ब्लॉक्स के निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार कुछ प्लैट्स की बाहरी दीवारों पर दरारें दर्शित होती हैं। किन्तु रिपोर्ट में निर्माण की गुणवत्ता पर कोई विपरीत टीप नहीं की गई है। आवेदक ने भी अपने उक्त दावे को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है।
11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक – 6** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित सुविधाओं की पूर्ति नहीं की है। अतः अनावेदकगण उक्तानुसार उल्लेखित सुविधाओं को उपलब्ध कराने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में लिफ्ट की ए.एम.सी. हेतु राशि आवेदक द्वारा वहन किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा समिति के सदस्यों से राशि एकत्रित कर लिफ्ट की ए.एम.सी. राशि का भुगतान किया जाता है। आवेदक ने इस संबंध में भुगतान की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु संबंधित संस्था द्वारा प्रदत्त कुछ रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों व प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से भी यह प्रतीत होता है कि उपरोक्त के अतिरिक्त भी विवादित प्रोजेक्ट में रखरखाव का कार्य आवेदक द्वारा किया जा रहा है। जबकि आज दिनांक तक अनावेदकगण ने नियमानुसार विवादित परिसर को समिति को हस्तांतरित नहीं किया है, जो कदापि उचित नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदकगण उपरोक्तानुसार उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने उपरांत विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव के दायित्व को तथा परिसर अंतर्गत संपूर्ण सामान्य क्षेत्र को नियमानुसार आवेदक को हस्तांतरित करने हेतु उत्तरदायी हैं। यहाँ यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने विभिन्न प्लैट्स में सीपेज व लीकेज की समस्या का उल्लेख भी किया है, जिसके संबंध में कमिश्नर की रिपोर्ट में भी उल्लेख है। परन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट व आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि किस प्लैट में सीपेज है अथवा किसमें नहीं ? अतः ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में विभिन्न प्लैट धारक प्राधिकरण के समक्ष व्यक्तिगत रूप से शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ व गुणवत्तायुक्त रीति से विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित अनुपलब्ध सुविधाओं/सुविधाओं की कमी को पूर्ण करना/निराकृत करना सुनिश्चित करे। आयुक्त, नगर निगम, कोरबा को यह निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार कार्य पूर्ण होने पश्चात् ही निरीक्षण उपरांत अनावेदकगण को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस संबंध में पृथक से कलेक्टर, जिला-कोरबा को पत्र प्रेषित करे।
 2. अनावेदकगण नियमानुसार उपरोक्त उल्लेखित आदेश की क्रियान्वयन पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष