छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01524**

– समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री शालीन शुक्ला, पिता–स्व. श्री राजकुमार शुक्ला,
निवासी–मकान नं.–52, हमिंग कोट्री,
कचना, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) अमूल्या रियलकॉन एल.एल.पी.,
द्वारा–भागीदार संस्थान,

(2) श्री अतुल अग्रवाल, पिता–श्री राजेश अग्रवाल,
द्वारा भागीदार–अमूल्या रियलकॉन एल.एल.पी.,
निवासी–आनंद आयल मिल, स्टेशन रोड,
होटल सिमरन हैरिटेज के पीछे,
नर्मदा पारा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''हमिंग कोट्री'', कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA070819001019
आदेश
(दिनाँक–11/04/2022)

आवेदक श्री शालीन शुक्ला, पिता–स्व. श्री राजकुमार शुक्ला, निवासी–मकान नं.–62, हमिंग कोट्री, कचना, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''हमिंग कोट्री, कचना, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक–52 क्षेत्रफल 1453.14 वर्गफीट को कुल रूपये 21,80,000/– में क्रय कर दिनाँक 12.04.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने उक्त भूखण्ड पर स्वयं मकान का निर्माण किया है और निवासरत है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर

अनुसार निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई हैं :— संपूर्ण कॉमन एरिया में उच्च स्तरीय एल.ई.डी. स्ट्रीट लाईट, सी.सी.टी.वी. कैमरा, अंडरग्राउंड ड्रेनेज सिस्टम, अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक केबल्स, अंडरग्राउंड एच.टी. एवं एल.टी. डिस्ट्रीब्यूशन नेटवर्क, कॉमन लाईट के लिय सोलर पॉवर, स्टीम बॉथ, क्लब हाउस, गार्बेज/कचरा कलेक्शन, स्वीमिंग पूल, जिम, इंडोर बैडमिंटन कोर्ट, टेबल टेनिस, पूल टेबिल, लैगून गार्डन एवं चारों तरफ मजबूत एवं सुरक्षित बाउंड्रीवाल इत्यादि। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा कई स्थानों पर मात्र 4 फीट ऊंची बाउंड्रीवाल बनाये जाने, बाउंड्रीवाल के टूटे—फूटे होने, क्लब हाउस समुचित रूप से विकसित नहीं होने का भी लेख किया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट में कॉमन एरिया में हाई वोल्टेज इलेक्ट्रिक केबल्स कहीं भी अंडरग्राउंड नहीं है और जमीन पर खुले पड़े हुये हैं, जिसके कारण उक्त स्थान पर बच्चों और निवासरत लोगों के लिये जीवन का खतरा बना हुआ है। आवेदक ने बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में चारों तरफ बाउंड्रीवाल निर्मित नहीं है, जिसके कारण आसपास अवांछित व्यक्ति एवं जानवर प्रवेश कर घूमते रहते है। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट के कुछ स्थानों पर मकान निर्माण कर रहे लोग अपने मकान की दीवार को बाउंड्रीवाल पर निर्मित कर रहे है, जिस पर अनावेदकगण द्वारा कोई रोक टोक नहीं की जा रही है। विवादित प्रोजेक्ट में चारों तरफ बाउंड्रीवाल नहीं होने, टूटी—फूटी बाउंड्रीवाल होने के कारण आसपास के गांव के निवासरत लोग विवादित प्रोजेक्ट के भीतर खुले में शौच करते है, जिसके कारण विवादित प्रोजेक्ट में अस्वच्छ वातावरण में रहने के लिये मजबूर है। विवादित प्रोजेक्ट में निवासरत व्यक्तियों के लिये नियमित पानी की सप्लाई उपलब्ध नहीं है। अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण पूर्ण किये बगैर और ब्रोशर में दर्शाई गई सुविधाओं को प्रदान किये बिना ही दिनाँक 01.08.2021 से प्रतिमाह मनगढ़त रूप से एक रूपये प्रति वर्गफीट की दर से आंकलन कर रूपये 34,872/— रखरखाव शुल्क लेना प्रारंभ कर दिया गया है, जो एक विधि विरूद्ध कृत्य है। आवेदक ने अनावेदकगण को भूमि क्रय करते समय पृथक से क्लब हाउस हेतु रूपये 1,00,000/— आजीवन शुल्क प्रदान किया था। इसके बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में निवासरत परिवार के सदस्यों से क्लब हाउस में आयोजनों हेतु पृथक से राशि ली जाती है, जो विधि विरूद्ध कृत्य है। विवादित प्रोजेक्ट में निवासरत व्यक्तियों द्वारा अनेकों बार अनावेदकगण से उपरोक्त वर्णित निर्माण कार्य पूर्ण करने और सुविधायें प्रदान करने का निवेदन किया गया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा अब तक ना तो उपरोक्त वर्णित अपूर्ण निर्माण को पूर्ण किया गया है और ना ही उपरोक्त वर्णित सुविधायें प्रदान की गई है, जिसके कारण उसे और उसके परिवार को अत्यधिक मानसिक कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि उसे यह जानकारी प्राप्त हुई है कि अनावेदकगण ने असत्य एवं भ्रामक तथ्य

और जानकारी के आधार पर विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है, जो जांच का विषय है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने तथा क्लब हाउस का उपयोग किये जाने के संबंध में कोई बाधा उत्पन्न नहीं करने/अतिरिक्त शुल्क नहीं लेने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''हमिंग कोर्ट्री'' कचना, रायपुर में विकसित भूखण्ड क्रमांक–52, क्षेत्रफल 1453.14 वर्गफीट को कुल रूपये 21,80,000/– में क्रय कर दिनाँक 12.04.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक वर्तमान में विवादित भूखण्ड पर मकान का निर्माण कर निवासरत है। अनावेदकगण ने ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से जुलाई, 2021 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदक का आवेदन सारहीन है। आवेदक व विवादित प्रोजेक्ट के अन्य निवासरत आबंटितियों द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का उपयोग किया जा रहा है। अनावेदकगण के अनुसार समुचित रीति से अंडरग्राउंड केबलिंग करने के बावजूद भी कुछ इकाई धारकों द्वारा उक्त सुविधा का उपयोग नही करते हुये हाईवोल्टेज केबल्स को कॉमन एरिया में छोड़ दिया गया है, जिसके लिये संबंधित रहवासी आबंटिती उत्तरदायी है। इसके बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त संबंध में जानकारी प्राप्त होने पर उक्त समस्या का निराकरण किया गया है। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के चारों ओर समुचित ऊंचाई की बाउंड्रीवाल का निर्माण किया है। किन्तु आवेदक ने अंदर से माप करने पर एक स्थल पर बाउंड्रीवाल की ऊंचाई 4 फीट बताते हुये इस तथ्य को छुपाया है कि उक्त स्थल पर ही बाहर से माप करने पर बाउंड्रीवाल की ऊंचाई लगभग 8 से 10 फीट है। अनावेदकगण के अनुसार उक्त स्थिति प्रोजेक्ट के भीतर की भूमि की ऊंचाई बाहर से अधिक होने के कारण उत्पन्न हुई है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि यदि कुछ आबंटितियों द्वारा बाहरी बाउंड्रीवाल को तोड़कर अपने मकानों का निर्माण किया जा रहा है, तो इसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी नहीं है। आवेदक ने उक्त संबंध में

संबंधित इकाई धारकों को अनिवार्य पक्षकार के रूप में सम्मिलित नहीं किया है। अनावेदकगण ने कभी भी टूटी बाउंड्रीवाल तथा खुले में शौच के संबंध में आवेदक द्वारा उल्लेखित अभिकथन नहीं किये हैं। अनावेदकगण ने समुचित क्षमता के नियमित रूप से कार्यरत सी.सी.टी.वी. कैमरा भी स्थापित किये हैं। अनावेदकगण द्वारा नियमित रूप से क्लब हाउस का रखरखाव करते हुये आवेदक व अन्य रहवासियों को इसकी सुविधा बिना किसी बाधा के उपलब्ध कराई जा रही है। परन्तु क्लब हाउस को 24 घंटे खोलना संभव नहीं है और नियमानुसार निर्धारित समयावधि में ही क्लब हाउस का उपयोग किया जा सकता है। अनावेदकगण ने जल आपूर्ति हेतु एक कॉमन ओवरहेड टैंक तथा समुचित संख्या में पम्प की व्यवस्था की हुई है। इसी प्रकार ठोस व तरल अपशिष्ट प्रबंधन हेतु परिसर में जगह–जगह पर कूड़ेदान भी लगाये गये हैं। अनावेदकगण ने ब्रोशर के अनुरूप चिल्ड्रन प्ले एरिया, लैण्डस्केपिंग और मल्टी स्पोर्टस एरिया को विकसित करने का कार्य पूर्ण किया है। इसी प्रकार प्रोजेक्ट में कार्यरत मजदूरों व अनावेदकगण के अन्य स्टाफ द्वारा साईट आफिस के समीप स्थित शौचालय का उपयोग किया जाता है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि विभिन्न इकाई धारकों द्वारा मकान का निर्माण कार्य कराये जाने के कारण मकान निर्माण में लगे हुये मजदूरों द्वारा यदि खुले में शौच की जाती है, तो आवेदक को संबंधित इकाई धारक को पक्षकार बनाना चाहिये। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है, जिसके अनुरूप ही अनावेदकगण द्वारा रखरखाव शुल्क लिया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा क्लब हाउस के उपयोग संबंधी शर्तों व नियमों का पालन करते हुये ही क्लब हाउस में आयोजनों के लिये नियमानुसार शुल्क लिया जाता है। अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट में अंडरग्राउंड ड्रेनेज, स्ट्रीट लाईट, एच.टी. व एल.टी. वितरण नेटवर्क की व्यवस्था की गई है। अनावेदकगण ने कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र को प्रोजेक्ट साईट पर स्थित कार्यालय में भी दर्शाया है। अनावेदकगण द्वारा नियमित रूप से प्रोजेक्ट का रखरखाव किया जा रहा है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी 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 और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :—

1. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास कार्य स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप तथा संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण किया गया है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—1** :— प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''हमिंग कोट्री'' कचना रायपुर में विकसित भूखण्ड क्रमांक—52 क्षेत्रफल क्षेत्रफल 1453.14 वर्गफीट को कुल रूपये 21,80,000/— में क्रय कर दिनाँक 12.04.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है :— संपूर्ण कॉमन एरिया में उच्च स्तरीय एल.ई.डी. स्ट्रीट लाईट, सी.सी.टी.वी. कैमरा, अंडरग्राउंड ड्रेनेज सिस्टम, अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक केबल्स, अंडरग्राउंड एच.डी. एवं एल.टी. डिस्ट्रीब्यूशन नेटवर्क, कॉमन लाईट के लिये सोलर पॉवर, क्लब हाउस में स्टीम बॉथ, कचरा एकत्रीकरण व प्रबंधन, पर्याप्त क्षमता का ओवरहेड टैंक/अंडरग्राउंड वाटर टैंक, चिल्ड्रन प्ले एरिया व लैण्डस्केपिंग, मल्टी स्पोर्टस एरिया एवं चारों ओर सुरक्षित बाउंड्रीवाल इत्यादि। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अंडरग्राउंड केबल्स के खुले होने से दुर्घटना की आशंका होने और बाउंड्रीवाल के टूटे होने के कारण असामाजिक तत्वों/ जानवरों/बाहरी लोगों का प्रोजेक्ट में प्रवेश कर खुले में शौच करने व चोरी करने की समस्या होने का भी लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करते हुये प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर जुलाई, 2021 में सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का लेख किया है।

उक्त संबंध में प्रोजेक्ट में उपलब्ध होने वाली सुविधाओं के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है :— लैण्डस्केप्ड गार्डन, सीनियर सिटीजन एरिया, जॉगिंग एवं हेल्थ ट्रेक, किड्स प्ले एरिया, मल्टी गेम्स कोर्ट, गार्डन, ओपन एयर एमफीथियेटर सह पार्टी लान और बार्बेक्यू पैवेलियन, लगून गार्डन, सी.सी.टी.वी. कैमरा, एल.ई.डी. स्ट्रीट लाईट, 60 फीट चौड़ी मुख्य सड़क, 30 फीट चौड़ी आंतरिक सड़क, योगा एवं मेडिटेशन एरिया, सिवरेज ट्रीटमेंट

प्लांट, सीवेज प्रणाली संबंधित आर.सी.सी. चेम्बर, अंडरग्राउंड ड्रेनेज सिस्टम, अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक केबल्स, ओवरहेड टैंक एवं अंडरग्राउंड टैंक, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, अंडरग्राउंड एच.डी. एवं एल.टी. डिस्ट्रीब्यूशन नेटवर्क, इलेक्ट्रिक केबलिंग, आर.सी.सी. कांक्रीट रोड, सामान्य प्रकाश व्यवस्था के लिये सोलर पॉवर, कॉमन एरिया के लिये डी.जी. के माध्यम से प्रकाश की व्यवस्था, अंडरग्राउंड पानी सप्लाई तथा क्लब हाउस संबंधित सुविधायें :— स्वीमिंग पूल, जिम, स्टीम बॉथ, पुस्तकालय सह रीडिंग रूम, गेस्ट रूम, किट्टी पार्टी रूम, इंडोर बैंडमिंटन कोर्ट, इंडोर गेम एरिया, 24 घंटे पानी एवं विद्युत व्यवस्था, इंडोर गेम्स, क्लब हाउस के लिये डी.जी. लाईट व्यवस्था, बच्चों के लिये प्ले एरिया एवं योगा लॉउंज। उक्त सुविधाओं के वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई है। कमिश्नर द्वारा दिनाँक 18.02.2022 को किये गये स्थल निरीक्षण के आधार पर प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें पूर्ण हैं :— आंतरिक सड़के, अंडरग्राउंड ड्रेनेज, ट्रांसफार्मर्स, स्ट्रीट लाईट, जल वितरण व्यवस्था, प्रवेश द्वार, सीवरेज सिस्टम, क्लब हाउस हेतु डी.जी. सेट, लैण्डस्केप्ड गार्डन, सीनियर सिटीजन एरिया, जॉगिंग एवं हेल्थ ट्रेक, किड्स प्ले एरिया, मल्टी गेम्स कोर्ट, गार्डन, ओपन एयर एमफीथियेटर सह पार्टी लान और बार्बेक्यू पैवेलियन, क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, जिम, गेस्ट रूम, किट्टी पार्टी रूम, इंडोर बैडमिंटन कोर्ट, इंडोर गेम्स, किड्स प्ले एरिया, योगा लॉउंज, कैफेटेरिया, बैंक्वेट हॉल, 37 सी.सी.टी.वी. कैमरा आदि। रिपोर्ट में बाउंड्रीवाल में पुताई व बार्बेडवायर कार्य, पाथवे कार्य, अंडरग्राउंड विद्युतीकरण, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोलर पावर सिस्टम कार्य अपूर्ण होने तथा क्लब हाउस में पुस्तकालय सह रीडिंग रूम अनुपलब्ध होना भी उल्लेखित है। स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के अनुसार रखरखाव की कमी के कारण लगून गार्डन के समीप की स्ट्रीट लाईट बंद हैं, क्लब हाउस में कुछ स्थानों पर सीपेज हैं और स्वीमिंग पूल हेतु उपलब्ध फिल्टर प्रणाली कार्य नहीं कर रही हैं। रिपोर्ट में अंडरग्राउंड केबलिंग संबंधी विद्युत तारों के खुले में पड़े होने, बाउंड्रीवाल के कई स्थानों पर क्षतिग्रस्त होने तथा बाउंड्रीवाल के बाहर की ओर झुकने का भी उल्लेख है।

उक्त रिपोर्ट के संबंध में आवेदक ने आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि पाथवे सभी स्थानों पर अपूर्ण हैं, पानी की सप्लाई व्यवस्था सही नहीं है, बाउंड्रीवाल की ऊंचाई कई स्थानों पर केवल 3 से 5 फीट तक हैं, सीवरेज चेम्बर खुले हुये हैं, परिसर में मात्र 23 सी.सी.टी.वी कैमरे हैं, जिसमें 15 ही कार्यरत है, प्रोजेक्ट में लगभग सभी स्ट्रीट लाईट बंद है और गार्बेज कलेक्शन व वेस्ट मैनेजमेंट / ट्रीटमेंट प्लांट की कोई व्यवस्था नहीं है। अनावेदकगण ने भी रिपोर्ट के संबधं में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि कई रहवासियों द्वारा

रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के बावजूद भी उनके द्वारा रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। अनावेदकगण के अनुसार विद्वान कमिश्नर द्वारा अनावेदकगण से स्पष्टीकरण प्राप्त किये बगैर ही रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने अपने आपत्ति में यह भी उल्लेख किया है कि निर्माण सामाग्री के आवागमन के कारण पाथवे को क्षति पहुंची है तथा संबंधित इकाई धारक द्वारा मकान निर्माण किये जाने के कारण बाउंड्रीवाल क्षतिग्रस्त हुई हैं, जिसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी नहीं हैं। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने कभी भी बाउंड्रीवाल में पुताई का कार्य व बार्बेडवायर लगाने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि विभिन्न भूखण्ड धारकों द्वारा निर्माण कार्य किये जाने के कारण अंडरग्राउंड केबलिंग खुले में पड़े हुये हैं, सोलर पावर प्रणाली निरीक्षण के समय अपग्रेडेशन के कारण बंद थी और किट्टी पार्टी रूम में ही लाइब्रेरी सह पढ़ने हेतु व्यवस्था की गई है। अनावेदकगण ने क्लब हाउस के सीपेज की समस्या के संबंध में आवश्यक सुधार कार्य करने का भी लेख किया है।

इस प्रकार प्रोजेक्ट ब्रोशर, उक्त रिपोर्ट तथा दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व आपत्तियों के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि यद्यपि प्रमोटर द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित विकास कार्यों के संबंध में सक्षम प्राधिकारी से जुलाई, 2021 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है; किन्तु प्रमोटर/अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित कुछ कार्यों को पूर्ण करने में संपूर्ण कर्मकौशल का प्रदर्शन नहीं किया गया है। इसलिये लगभग 9 माह पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र होने उपरांत वर्तमान भी निम्नलिखित समस्यायें हैं – बाउंड्रीवाल में कुछ स्थानों पर दरारें हैं व बाउंड्रीवाल एक तरफ झुक गई है, पाथवे क्षतिग्रस्त है, क्लब हाउस में सीपेज की समस्या है, स्वीमिंग पूल का फिल्टर सिस्टम कार्य नहीं कर रहा है, अंडरग्राउंड केबल्स खुले पड़े हुये हैं, सोलर पावर प्रणाली निरीक्षण के समय बंद पाई गई और क्लब हाउस में टायलेट्स का कार्य अपूर्ण है। रिपोर्ट व आवेदक द्वारा उल्लेखित कई समस्यायें – कुछ स्ट्रीट लाईट्स का कार्यरत नहीं होना, ड्रेनेज चेम्बर कवर घास व धूल से बाधित होना, सी.सी.टी.वी. कैमरों का कार्य न करना, विभिन्न भू–धारकों द्वारा निर्माण के समय बाउंड्रीवाल/अंडरग्राउंड केबलिंग को क्षति पहुंचाना आदि रखरखाव संबंधी कमियाँ हैं। चूँकि वर्तमान में रखरखाव कार्य अनावेदकगण द्वारा ही किया जा रहा है और अनावेदकगण का यह दायित्व है कि वह विकसित सुविधाओं का समुचित रीति से रखरखाव रहवासी सहकारी समिति को रखरखाव का कार्य सौंपने तक करें। ऐसी परिस्थिति में प्रोजेक्ट स्थल पर उपरोक्त कमियाँ परिलक्षित होना उचित नहीं है। अतः अनावेदकगण उपरोक्त उल्लेखित कमियों को संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकृत करने हेतु

उत्तरदायी हैं। साथ ही आवेदक द्वारा बाउंड्रीवाल की ऊंचाई व पानी की कमी के संबंध में आपत्ति की गई है, जो सारवान साक्ष्य के अभाव में स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में निर्माण के कर्मकौशल में कमी तथा रखरखाव में कमी के कारण निम्नलिखित समस्यायें हैं – बाउंड्रीवाल में दरारें व बाउंड्रीवाल एक तरफ झुका होना, क्षतिग्रस्त पाथवे, क्लब हाउस में सीपेज की समस्या, स्वीमिंग पूल का फिल्टर सिस्टम, खुले पड़े हुये अंडरग्राउंड केबल्स, निरीक्षण के समय बंद सोलर पावर प्रणाली, क्लब हाउस में प्रथम तल पर टायलेट्स का अपूर्ण कार्य, सभी स्ट्रीट लाईट्स का कार्यरत नहीं होना, ड्रेनेज चेम्बर कवर में घास व धूल से बाधित होना, कई सी.सी.टी.वी. कैमरों का कार्य न करना और विभिन्न भू–धारकों द्वारा निर्माण के समय बाउंड्रीवाल व अंडरग्राउंड केबलिंग को क्षति पहुंचाना। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि दो अन्य आबंटितियों द्वारा भी अनावेदकगण के विरूद्ध उपरोक्त समस्याओं के संबंध में ही प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिनकी सुनवाई वर्तमान शिकायत के साथ–साथ एक ही सुनवाई दिनाँक को की गई है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा ही उक्त सुविधाओं का विकास कर प्रोजेक्ट में भूखण्डों को विक्रय करते हुये रखरखाव का कार्य किया जा रहा है, इसलिये यह अनावेदकगण का दायित्व है कि वे संपूर्ण कर्मकौशल के साथ उपरोक्त समस्याओं का निराकरण कर रहवासी सहकारी समिति को रखरखाव का कार्य सौंपने तक समुचित रीति से रखरखाव करें। साथ ही विभिन्न आबंटितियों को विकसित सुविधाओं को क्षति पहुंचाने से रोकना अनावेदकगण का दायित्व हैं। अतः इस संबंध में भी अनावेदकगण समुचित कार्यवाही करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा अवैध रूप से रखरखाव की राशि प्राप्त किये जाने तथा क्लब हाउस का उपयोग करने से बाधित किये जाने/क्लब हाउस में आयोजन के संबंध में पृथक से शुल्क लिये जाने का भी उल्लेख किया है। सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा रखरखाव करने के एवज में करार की शर्तों व अधिनियम के प्रावधानों के अधीन रखरखाव शुल्क लिया जाता है। इसी प्रकार क्लब हाउस के दैनिक सुविधाओं के अतिरिक्त विशेष आयोजन हेतु भी पृथक से शुल्क लिया जाता है। यदि अनावेदकगण ने आवेदक को करार के माध्यम से उपरोक्त के संबंध में कोई शुल्क नहीं लेने हेतु कोई सहमति प्रदान की हो, तो आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदक अपने उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में कोई राहत प्राप्त करने का हकदार नहीं है। निष्कर्षतः पूर्व उल्लेखित समस्याओं के निराकरण के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

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

– अनावेदकगण, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ कर्मकौशल/रखरखाव संबंधी निम्नलिखित विसंगतियों का निराकरण कर प्राधिकरण के समक्ष पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे –बाउंड्रीवाल की दरारें व बाउंड्रीवाल एक तरफ झुका होना, क्षतिग्रस्त पाथवे, क्लब हाउस में सीपेज की समस्या, स्वीमिंग पूल का फिल्टर सिस्टम, खुले पड़े हुये अंडरग्राउंड केबल्स, निरीक्षण के समय बंद सोलर पावर प्रणाली, क्लब हाउस में प्रथम तल पर टायलेट्स का अपूर्ण कार्य, सभी स्ट्रीट लाईट्स का कार्यरत नहीं होना, ड्रेनेज चेम्बर कवर में घास व धूल से बाधित होना, कई सी.सी.टी.वी. कैमरों का कार्य न करना और विभिन्न भू–धारकों द्वारा निर्माण के समय बाउंड्रीवाल व अंडरग्राउंड केबलिंग को क्षति पहुंचाना।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष