



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01532

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) श्रीमती मालिनी राय, पति—श्री नोनित राय,
(2) श्री नोनित राय, पिता—श्री गोपाल चन्द्र राय,
निवासी—फ्लैट नं.—31, ब्लॉक—डी—9,
चतुर्थ तल, चौहान ग्रीन वैली, चौहान हाउसिंग,
खपरी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

चौहान हाउसिंग,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री अजय चौहान,
निवासी—33—33ए, ग्राउंड एण्ड प्रथम तल,
चौहान इस्टेट, जी.ई.रोड,
सुपेला, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अमित सरकार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“चौहान ग्रीन वैली”, ग्राम—खपरी, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—29 / 03 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती मालिनी राय एवं श्री नोनित राय, निवासी—फ्लैट नं.—31, ब्लॉक—डी—9, चतुर्थ तल, चौहान ग्रीन वैली, चौहान हाउसिंग, खपरी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट “चौहान ग्रीन वैली” ग्राम—खपरी, जिला—दुर्ग में ब्रोशर के आधार पर दिनांक 23.05.2015 को फ्लैट बुक कराया था। आवेदकगण के अनुसार दिनांक 22.08.2015 को 2बी.एच.के. फ्लैट नं—31, ब्लॉक क्रमांक—डी—9 को कुल मूल्य रूपये 14,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 22.08.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को इकरारनामा दिनांक से 30 माह के भीतर फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा संपूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद भी दिनांक 10.06.2020 को विवादित

पलैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करते हुये दिनांक 03.07.2020 को पलैट की चाबी प्रदान की गई है। अनावेदक द्वारा आधिपत्य में विलंब किये जाने के कारण आवेदकगण को होम लोन की किश्तों के साथ-साथ मकान के किराये का भी भुगतान करना पड़ा है। आवेदकगण के अनुसार वर्तमान में भी विवादित परिसर का निर्माण कार्य अपूर्ण है। आवेदकगण ने यह भी बताया है कि विवादित पलैट का निर्माण कार्य निम्न गुणवत्तायुक्त रीति से किये जाने के कारण पलैट में सीपेज व विद्युत संबंधी समस्यायें हैं। इस प्रकार अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण आवेदकगण को धूल व ध्वनि प्रदूषण, सीपेज तथा विद्युत संबंधी समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा चेक के माध्यम से विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु रुपये 1,50,000/- भी प्राप्त किये गये हैं। किन्तु अनावेदक द्वारा दुराशय के साथ उपरोक्त उल्लेखित चेक्स को विलंब से आहरण हेतु लगाये जाने के कारण चेक्स अनादरित हो गये हैं। अनावेदक द्वारा आवेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से उक्त कार्यवाही की जा रही है, जबकि आवेदकगण संपूर्ण राशि का भुगतान समय पर कर चुके हैं/करने को तैयार हैं। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं का विकास नहीं किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा विलंब से आधिपत्य सौंपने के कारण अधिनियम की धारा-18 व 19 अंतर्गत भी आवेदकगण ब्याज व क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के अधिकारी हैं। अतः आवेदकगण ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अनावेदकगण को सीपेज व विद्युत डक्ट में पानी के बहाव की समस्या को निराकृत करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने 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 बाबत 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 जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने विवादित पलैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने उपरांत विवादित पलैट में निर्माण संबंधी कमी के संबंध में अनावेदक कार्यालय में कोई लिखित शिकायत प्रस्तुत नहीं की है। इसलिये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदक ने संपूर्ण अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत ग्राम-खपरी, जिला-दुर्ग में विवादित प्रोजेक्ट "चौहान ग्रीन वैली" का विकास किया है तथा अनावेदक को ब्लॉक-डी के 14 ब्लॉक्स व ब्लॉक-ई के 6 ब्लॉक्स का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो

चुका है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में नागरिक अधोसंरचनाओं का भी प्रबंध कर लिया है तथा 80 प्रतिशत आबंटितियों को कब्जा प्रदान कर दिया गया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदकगण ने इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट के पेटे में रुपये 14,50,000/-, सर्विस टैक्स रुपये 53,774/-, रजिस्ट्रेशन व स्टाम्प शुल्क रुपये 88,100/- एवं ट्रांसफार्मर/सी.एस.पी.डी.सी.एल. डिपाजिट/मीटर कनेक्शन हेतु लगभग रुपये 37,000/- का भुगतान करना था। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने किशतों में दिनांक 21.09.2019 तक केवल रुपये 10,30,000/- तक का ही भुगतान किया। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदकगण ने पत्र दिनांक 04.06.2020 के साथ रुपये 3,00,000/- का एक चेक, रुपये 50,000/- के तीन पोस्ट डेटेड चेक्स तथा चेक्स अनादरित ना होने के संबंध में शपथ पत्र प्रदान किया। इसके उपरांत आवेदकगण ने पत्र दिनांक 06.06.2020 के माध्यम से फ्लैट के निरीक्षण उपरांत दोनों बाथरूम के दरवाजें, पी.वी.सी. डोर व सभी दीवारों का पेंट स्वयं किया जाना उल्लेखित किया। इसके आधार पर ही अनावेदक ने भुगतान हेतु शेष राशि में से रुपये 11,000/- समायोजित कर दिनांक 10.06.2020 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करते हुये दिनांक 03.07.2020 को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया। किन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रदत्त तीनों पोस्ट डेटेड चेक्स अनादरित होने के कारण अनावेदक ने आवेदकगण को शेष राशि व अस्थाई विद्युत कनेक्शन की मासिक राशि भुगतान करने हेतु सूचित किया। आवेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान करने के स्थान पर अनावेदक के कर्मचारी के साथ अभद्र व्यवहार किया गया, जिसके विरुद्ध आवेदकगण ने पुलिस में शिकायत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा आज दिनांक तक राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने चेक्स अनादरित होने के कारण आवेदकगण के विरुद्ध माननीय न्यायालय, न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी, दुर्ग के समक्ष परिवाद भी प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदकगण बकाया राशि के साथ-साथ वाद व्यय, ब्याज तथा विद्युत शुल्क की राशि के रूप में कुल रुपये 5,56,844/- का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण ही वह कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बावजूद भी 30 माह के भीतर आधिपत्य सौंपने में असमर्थ रहा है, जिसके लिये आवेदकगण उत्तरदायी हैं। अनावेदक ने आवेदकगण के संतुष्ट होने उपरांत ही विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया है। अनावेदक ने गुणवत्तायुक्त रीति से ही मकान का निर्माण किया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का लेख करते हुये रुपये 5,56,844/-, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य गुणवत्तायुक्त रीति से व संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं हुआ है ?
 4. क्या अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
 5. क्या आवेदकगण, विवादित फ्लैट के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "चौहान ग्रीन वैली" में ब्लॉक क्रमांक-डी-9 में स्थित फ्लैट क्रमांक-31 को राशि रूपये 14,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 22.08.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने दिनांक 10.06.2020 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने उपरांत दिनांक 03.07.2020 को आधिपत्य प्रदान किया है। आवेदकगण द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने, ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं करने तथा विवादित फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता निम्न होने के कारण प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा दिनांक 10.06.2020 को पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादन उपरांत अनावेदक कार्यालय में कोई लिखित शिकायत किये बिना ही वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक के उपरोक्त कथन के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से तथा

उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण/आबंटिती व अनावेदक/प्रमोटर के मध्य विवादित फ्लैट के संबंध में हुये संव्यवहार से संबंधित विवाद है। ऐसे विवादों के त्वरित निराकरण हेतु ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। चूँकि उक्त श्रेणी के विवाद रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन तथा आधिपत्य उपरांत भी उत्पन्न हो सकते हैं। साथ ही ऐसे विवादों में यह भी आवश्यक नहीं है कि आबंटिती द्वारा शिकायत प्रस्तुत करने के पूर्व प्रमोटर को लिखित शिकायत की जावे। इसलिये अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 22.08.2015 के अनुसार अनावेदक को 30 माह के भीतर अर्थात् फरवरी, 2018 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान करना था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण को दिनांक 03.07.2020 को फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। अर्थात् यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य सौंपने में लगभग दो वर्ष पांच माह का विलंब हुआ है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है। जबकि अनावेदक के अनुसार उसे विवादित ब्लॉक का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका था तथा आवेदकगण द्वारा राशि का भुगतान करने में विलंब किये जाने के कारण ही आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इकरारनामा की कंडिका-32 में यह उल्लेखित है कि “.....The seller agrees to complete construction of the apartment/Flat and hadover possession thereof to the purchaser under normal circumstances within a period of thirty nonths and a grace period of 6 months from the date of booking and subject to the condition that the payments are made by the purchaser as per time schedule given in Annexure “D” here to.” इकरारनामा के साथ संलग्न Annexure-D में निम्नानुसार भुगतान शेड्यूल अंकित है :-

Stage of Installments	Amount	Other Charges	Service Tax	Discount Allowed
Earnest Money	25,000/-			
Booking Amount	50,000/-			
On the before 15 days of booking	75,000/-			
On the before 30 days of booking	75,000/-			

Plinth Level	2,25,000/-			
Stilt Slab	1,50,000/-			
First Floor Slab	1,20,000/-			
Second Floor slab	1,10,000/-			
Third floor slab	90,000/-			10,000/-
Forth floor slab	80,000/-			10,000/-
Fifth floor slab	80,000/-			5,000/-
Sixth floor Slab	80,000/-			5,000/-
Brickwork	75,000/-			9,000/-
Plaster Internal	50,000/-			
Plaster external	50,000/-			
Flooring/Tiling/Sanitation finishing & work completion + maintenance charge	1,25,000/-	21,600/- 3 year maintenance charge		
Service Tax 3.50%			53,774/-	
Registration & stamp duty (up to 31.03.2016)		88,100/-		
Transformer, CSPDCL deposit & meter connection deposit (approx)		37,000/-		
Total	14,50,000/-	1,46,700/-	53,774/-	39,000/-

अनावेदक ने पत्र दिनांक 15.12.2016 के माध्यम से बैंक को 6वें मंजिल तक निर्माण कार्य पूर्ण होना सूचित करते हुये आवेदकगण द्वारा प्राप्त गृह ऋण के खाते में से रुपये 3,30,000/- का भुगतान करने की मांग की है। इससे यह प्रतीत होता है कि उक्त तिथि को छठवें तल के स्लैब का कार्य पूर्ण हो चुका था। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त भवन पूर्णता प्रमाण पत्रों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। उक्त भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 24.04.2017 के माध्यम से अनावेदक को कुल 9 ब्लॉक्स की भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुई है, जिसमें विवादित फ्लैट से संबंधित ब्लॉक डी-9 भी सम्मिलित है। अर्थात् विवादित ब्लॉक डी-9 का निर्माण कार्य दिनांक 24.04.2017 को पूर्ण हो चुका था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदकगण को छठवें फ्लोर स्लैब तक रुपये 11,50,000/- का भुगतान करना था। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने जून, 2020 तक फ्लैट के पेटे में रुपये 5,31,000/- का भुगतान नहीं किया था। अर्थात् आवेदकगण द्वारा स्वयं आधिपत्य हेतु निर्धारित समयावधि के पश्चात् भुगतान किया गया है। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि आवेदकगण ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप भी भुगतान नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक को प्रदत्त रुपये 1,50,000/- के तीन चेक्स अनादरित हो चुके हैं।

अर्थात् अनावेदक को आज भी सौदे अनुसार संपूर्ण राशि अप्राप्त है। आवेदकगण यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य में विलंब किये जाने के कारण भुगतान में विलंब किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदकगण स्वयं उत्तरदायी हैं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदकगण द्वारा अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा निम्न गुणवत्ता का निर्माण कार्य किये जाने के कारण विवादित फ्लैट में सीपेज की समस्या है तथा विद्युत डकट में भी पानी का बहाव होता है। परन्तु अनावेदक ने निर्माण की गुणवत्ता में कोई भी कमी नहीं होने का उल्लेख किया है। प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण के आवेदन पर कमिश्नर नियुक्त कर विवादित फ्लैट का निरीक्षण कराया गया है। कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत निरीक्षण रिपोर्ट में केवल एक बैडरूम व टायलेट में सीपेज दिखाई देने का उल्लेख किया गया है। उक्त के अतिरिक्त रिपोर्ट में निर्माण की गुणवत्ता के संबंध में कोई विपरीत टीप नहीं की गई है। इस प्रकार आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि विवादित फ्लैट का निर्माण गुणवत्ताविहीन है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदकगण ने वर्ष 2020 में फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त समस्या के निराकरण हेतु तैयार होने का भी उल्लेख किया है। निष्कर्षतः सीपेज की समस्या के निराकरण हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** प्रकरण में आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं करने का उल्लेख करते हुये ब्रोशर की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने प्रोजेक्ट में सुविधायें उपलब्ध होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर की छायाप्रति का अवलोकन करने पर यह दर्शित होता है कि उक्त ब्रोशर में केवल विभिन्न श्रेणियों के मकानों का फ्लोर प्लान व स्पेशिफिकेशन्स उल्लेखित है। परन्तु ब्रोशर में प्रोजेक्ट संबंधी सामान्य सुविधाओं के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में प्रवेश द्वार, मेन रोड, गार्डन, जल व्यवस्था, स्ट्रीट लाईट, सेप्टिक टैंक तथा पूर्ण हो चुके ब्लॉक्स में लिफ्ट व अग्निशमन प्रणाली का कार्य पूर्ण हो चुका है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि कुछ स्थानों पर आंतरिक सड़कों व ड्रेनेज का कार्य अपूर्ण है। साथ ही बाउंड्रीवाल, कुछ ब्लॉक्स का निर्माण कार्य, बाह्य विद्युतीकरण कार्य भी अपूर्ण है। इसी प्रकार रिपोर्ट के अनुसार वाणिज्यिक कॉम्प्लेक्स व मंदिर का निर्माण भी पूर्ण नहीं हुआ है तथा उद्यानों के रखरखाव में कमी है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा उक्त रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया गया है कि रिपोर्ट में उल्लेखित आंतरिक सड़क व

दुकानें/वाणिज्यिक परिसर अन्य फेस/प्रोजेक्ट से संबंधित है। इसी प्रकार अनावेदक ने अपने आपत्ति में यह भी उल्लेख किया है कि स्वीकृत ले-आउट में मंदिर का प्रावधान नहीं होने के बावजूद भी प्रमोटर द्वारा स्वयं मंदिर का निर्माण कराया जा रहा है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट व अन्य फेस संबंधी स्वीकृत ले-आउट्स के अवलोकन से अनावेदक की उपरोक्त आपत्तियाँ उचित प्रतीत होती हैं। अनावेदक ने गार्डन, ड्रेनेज व बाह्य विद्युतीकरण के संबंध में रिपोर्ट में उल्लेखित कमियों का शीघ्र निराकरण करने का भी लेख किया है। आवेदकगण ने भी उक्त रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट में 15 ब्लॉक्स, विभिन्न श्रेणी के रो-हाउसेस का निर्माण कार्य अपूर्ण है। किन्तु उक्त रो-हाउसेस व ब्लॉक्स सामान्य सुविधा का भाग नहीं है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान शिकायत को ध्यान में रखते हुये उक्त मकानों व ब्लॉक्स को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा वर्ष 2006-2007 में अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत आज दिनांक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। किन्तु इस संबंध में यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि आवेदकगण ने स्वयं वर्ष 2015 में विवादित प्लैट को क्रय करने का सौदा किया है। यदि आवेदकगण विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं की विकास की स्थिति से संतुष्ट नहीं थे, तो आवेदकगण द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्यों क्रय किया गया ? आवेदकगण ने इस संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि कमिश्नर द्वारा अपनी रिपोर्ट में विवादित प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं के विकास व रखरखाव के संबंध में कमियों का उल्लेख किया गया है, जिसे अनावेदक ने भी स्वीकार किया है। इसके अतिरिक्त अपूर्ण बाउंड्रीवाल को भी पूर्ण किया जाना आवश्यक है। अतः गार्डन संबंधी रखरखाव, ड्रेनेज, बाउंड्रीवाल व बाह्य विद्युतीकरण संबंधी कमियों को निराकृत करने के लिये सुधार कार्य करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना व कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित मकान में केवल एक बैडरूम में सीपेज की समस्या के निराकरण की आवश्यकता है। इसी प्रकार विवादित प्रोजेक्ट में गार्डन संबंधी रखरखाव, ड्रेनेज व बाह्य विद्युतीकरण संबंधी कमियों को निराकृत करने की भी आवश्यकता है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपरोक्त कमियों को शीघ्र निराकृत करने का भी लेख किया है। अतः उपरोक्तानुसार कमियों का निराकरण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। हाँलाकि आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन होने का लेख किया है। परन्तु आवेदकगण ने अपने

पक्ष के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदकगण प्रकरण में उल्लेखित अन्य दावों को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। अतः आवेदकगण उपरोक्त के अतिरिक्त किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित फ्लैट में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित स्थानों पर सीपेज की समस्या का निराकरण करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट में सामान्य सुविधाओं – गार्डन, बाह्य विद्युतीकरण, बाउंड्रीवाल तथा ड्रेनेज संबंधी कमियों का निराकरण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष