



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01620

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री सम्यक् जैन, पिता—श्री मंगलेश जैन,  
निवासी—फ्लैट नं.—703, समरथ वाटिका,  
टिकरापारा, रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड,  
दावड़ा कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स जैन ग्राउंड वर्क्स प्रा. लि.,  
डायरेक्टर—श्री गौतम चंद जैन,

(2) श्री मुकेश कुमार जैन, पिता—श्री गौतम चंद जैन,  
डायरेक्टर— मेसर्स जैन ग्राउंड वर्क्स प्रा. लि.,  
निवासी—रामकृष्ण हास्पिटल के पास,  
दावड़ा कॉलोनी, पचपेड़ीनाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“समरथ वाटिका”, टिकरापारा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26 / 05 / 2022)

आवेदक श्री सम्यक् जैन, पिता—श्री मंगलेश जैन, निवासी—फ्लैट नं.—703, समरथ वाटिका, टिकरापारा, रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड, दावड़ा कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के 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 अनावेदक क्रमांक-1 पंजीकृत कंपनी है, जिसका डायरेक्टर अनावेदक क्रमांक-2 है। आवेदक ने लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “समरथ वाटिका” टिकरापारा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-703 को क्रय करने हेतु रुपये 37,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 01.07.2021 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पूर्णता दिनांक 31.12.2019 है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय इकरारनामा, ब्रोशर और अनुमोदित ले-आउट में प्रोजेक्ट में

निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है – नगर निगम जल आपूर्ति, 24 घंटे सुरक्षा व्यवस्था, 24 घंटे पॉवर बैकअप, 24 घंटे लिफ्ट की सुविधा, ब्रोशर अनुसार गार्डन की सुविधा, प्रोजेक्ट में सफाई व्यवस्था तथा रखरखाव, प्रवेश द्वार भूतल पर सभी फ्लैट धारकों के डिस्ट्रे बोर्ड में नेम प्लेट, 24 घंटे पार्किंग की सुविधा। किन्तु हाईटेक सुरक्षा व्यवस्था में लगे सी.सी.टी.वी. कैमरे कई स्थानों पर काम नहीं कर रहा है, जल सप्लाई हेतु उचित प्रावधान नहीं है, अनावेदकगण द्वारा स्थापित बोरवेल्स में विशेष रूप से गर्मियों में पानी नहीं निकालता है, कूड़ा निस्तारण का कोई उचित प्रावधान नहीं है, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट भी आज तक विकसित नहीं किया है, खुले क्षेत्रों में आज तक विकास नहीं हुआ है। भवन की छत में पानी का उचित निकास नहीं है, जिससे कई दरारें और सीपेज की समस्या है, रेनवाटर हार्वेस्टिंग सुविधा कार्यरत नहीं है, प्रोजेक्ट में आज तक स्ट्रीट लाईट नहीं लगी है। साथ ही आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत सेटबैक देने का भी उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण हेतु निम्न गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग किया गया है और अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण में कर्मकौशल का अभाव है। इस कारण अनावेदकगण द्वारा विवादित इकाई का आधिपत्य सौंपने के केवल 4 महीने के भीतर ही फ्लैट दयनीय स्थिति में है। विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट में कई स्थानों में दरारें हैं और सीपेज की भी समस्या है। अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट के फर्श की टाइल्स फिटिंग भी ठीक से नहीं की है और बाथरूम में कोई वाटरप्रूफिंग नहीं की गई है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण से बार-बार मौखिक एवं व्यक्तिगत रूप से अनुरोध करने के बावजूद कोई सुधार नहीं किया गया है। विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित त्रुटियां हैं, जिसमें आज तक सुधार/पूर्ण नहीं किया है –

1. अनावेदकगण ने बिना नोटिस दिये और यूनिट मालिकों की सहमति के बिना ही भवन के एलिवेशन बदल दिया है।
2. ब्रोशर के अनुरूप प्रवेश द्वार व गार्ड रूम का निर्माण नहीं किया गया है। इसके विपरीत अनावेदकगण द्वारा एक साधारण छोटा गेट बनाया गया है।
3. इमारत की लगभग सभी दीवारों में और फ्लैट के अंदर की दीवारों में भी कई दरारें हैं। इससे सीपेज होने के कारण घर के इंटीरियर को भी नुकसान हुआ है।
4. प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल में दरारें हैं और बाउंड्रीवाल का निर्माण पूरी तरह से नहीं किया गया है।
5. ब्रोशर अनुसार उद्यान, बच्चों के खेलने का क्षेत्र, स्पोर्ट्स क्षेत्र, लैण्डस्केपिंग और वृक्षारोपण नहीं किया गया है।

6. बाहरी दीवारों में पोताई की गुणवत्ता खराब है।
7. सड़क, बाउंड्रीवाल, अग्निशमन प्रणाली, खुले क्षेत्रों का विकास आदि मूलभूत सुविधायें आज तक अपूर्ण हैं। अनावेदकगण ने स्वीकृत ले-आउट की अनिवार्य आवश्यकताओं को भी पूर्ण नहीं किया है।
8. विवादित प्रोजेक्ट में जल निकासी की समुचित व्यवस्था नहीं होने तथा इमारत की छत में टाइल्स न लगाने के कारण छत पर पानी जमा हो रहा है। इससे लिफ्ट में पानी जाने के कारण दुर्घटना की आशंका है। विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें नाली, सीवरेज प्रबंधन का कार्य भी पूर्ण नहीं हुआ है।
9. अनावेदकगण द्वारा बाहरी ग्रिल भी खराब गुणवत्ता की लगाई गई है।
10. सामान्य क्षेत्र में लगाई गई टाइल्स और ग्रेनाइट में गुणवत्ता और कर्मकौशल का अभाव है। कई स्थान पर टाइल्स में गेप है, टाइल्स और ग्रेनाइट का स्तर असमान है।

इस प्रकार अनावेदकगण ने ब्रोशर व सौदे अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई हैं, जो अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को यथाशीघ्र उपलब्ध कराये जाने तथा पूर्व उल्लेखित विसंगतियों को दूर करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति रूपये 5,00,000/- दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने एवं 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 बाबत 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 "समरथ वाटिका" टिकरापारा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-703 को क्रय करने हेतु रूपये 37,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 01.07.2021 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। रजिस्ट्री बैनामा का पंजीयन आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से कराया गया है तथा रजिस्ट्री बैनामा के प्रारूप में त्रुटि होने से रजिस्ट्री बैनामा का संशोधन पत्र भी आवेदक द्वारा स्वयं कराया गया है, जिसमें अनावेदकगण का किसी प्रकार से कोई दखल नहीं रहा है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत पूर्णतः असत्य है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि वर्तमान में प्रोजेक्ट में लगभग 13-14 परिवार निवासरत हैं, जिन्हें उक्त आवासीय बहुमंजिला इमारत के आंतरिक एवं बाह्य

विकास से किसी प्रकार की कोई शिकायत नहीं है। अनावेदकगण उक्त आवासीय बहुमंजिला इमारत में किये गये विकास कार्य के संबंध में फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये गये हैं। अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट में सोसायटी के बोरवेल से पर्याप्त जल आपूर्ति, 24 घंटा निजी सुरक्षा गार्ड, पॉवर बैकअप के लिये जनरेटर सेट, लिफ्ट फेसिलिटी, सी.सी.टी.वी. कैमरा, कवर्ड जल निकासी सुविधा, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, गार्डन एरिया, बिल्डिंग के चारों ओर प्रकाश की व्यवस्था एवं अन्य मूलभूत आवश्यक सुविधायें आवासीय बहुमंजिला इमारत के रहवासियों के लिये उपलब्ध कराई है।

अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय बहुमंजिला इमारत के चारों ओर आंतरिक विकास कार्य समुचित रूप से किया गया है, जो लगभग पूर्णता पर है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा आज दिनांक तक नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया जा रहा है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अनावेदकगण द्वारा नहीं छपाया गया है और आवेदक द्वारा ही उक्त ब्रोशर को छपाया गया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन ब्रोशर का प्रथम दृष्टया अवलोकन करने पर विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 70,00,000/- प्रति फ्लैट दर्शित होता है। जबकि अनावेदकगण द्वारा आवेदक को रूपये 37,00,000/- में ही विवादित फ्लैट का विक्रय किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर की प्रतिलिपि उनके स्वयं के द्वारा कम्प्यूटर ग्राफिक्स के माध्यम से डिजाइन कर दुर्भावनावश प्रस्तुत किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट के मूल ढांचे में तोड़ फोड़ किया गया है तथा दीवार निर्मित की गई है। आवेदक द्वारा लॉबी, कॉरीडोर एवं लिफ्ट एरिया में अनाधिकृत कब्जा कर अपने अन्य फर्नीचर एवं कबाड़ी समान को रखा गया है, जिसे हटाये जाने के लिये अनुरोध किये जाने पर आवेदक गाली गलौच एवं मारपीट पर उतारू हो जाता है। इसी प्रकार आवेदक द्वारा पानी की ओवरहेड टंकी से पृथक से नल कनेक्शन विवादित फ्लैट में बाहर से लाया गया है, जिससे इमारत की दीवार का बाहरी आवरण क्षतिग्रस्त हुआ है। अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय बहुमंजिला इमारत को इकरारनामा अनुसार पूर्ण रूप से आंतरिक एवं बाह्य विकास पूरा कर विक्रय किया गया है तथा केवल पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना शेष है। इस संबंध में अन्य रहवासियों को कोई समस्या नहीं होने का लेख करते हुये अनावेदकगण ने रहवासियों से प्राप्त सहमति पत्र प्रस्तुत किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा दिनांक 16.06.2021 में आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 का फर्जी हस्ताक्षर कर गौतम चंद गोलछा लिखे जाने का भी कथन किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा कूटरचना

किये जाने के कारण आवेदक के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करने तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत निराधार शिकायत को अस्वीकार करने 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य गुणवत्तायुक्त रीति से व संपूर्ण कर्मकौशल के साथ नहीं किया गया है ?
  2. क्या अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
  3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में स्वीकृत व अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "समरथ वाटिका" में फ्लैट क्रमांक-703 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 01.07.2021 के माध्यम से रुपये 37,00,000/- में क्रय किया है तथा बैनामा उपरांत फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त है। आवेदक के अनुसार विवादित फ्लैट का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ व समुचित गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग कर नहीं किये जाने के कारण विवादित फ्लैट में निम्नलिखित विसंगतियाँ हैं '- फ्लोर टाईल्स समुचित रीति से नहीं लगाये जाने के कारण टाईल्स में गैप आ गया है, बाथरूम में वाटरप्रूफिंग नहीं हुई है, फ्लैट की दीवारों में दरारें हैं तथा सीपेज की समस्या है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण को उपरोक्त समस्याओं के बारे में अवगत कराये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने कोई कार्यवाही नहीं की है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदक के उपरोक्त कथन के असत्य बताते हुये लेख किया है कि आवेदक ने फ्लैट से लगे कॉमन एरिया में अनाधिकृत कब्जा किया है और फ्लैट के मूल ढाँचे में तोड़-फोड़ कर दीवार का निर्माण किया है। आवेदक द्वारा होवरहेड टैंक से पृथक जल कनेक्शन बाहर से किये जाने के कारण दीवार का बाहरी आवरण क्षतिग्रस्त हुआ है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को दृष्टिगत रखते हुये प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के विवादित फ्लैट संबंधी निरीक्षण उपरांत प्रस्तुत रिपोर्ट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट में फ्लोर टाइल्स की फिटिंग में कर्मकौशल का अभाव है। रिपोर्ट अनुसार "Floor tiles are not fitted property. At some places tiles are not on even level." रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि विवादित फ्लैट की दीवारों में दरारें हैं, फ्लैट में सीपेज की समस्या है और किचन बालकनी में समुचित ढलान नहीं होने के कारण जल भराव व सीपेज होता है। इसके अतिरिक्त रिपोर्ट में फिनिशिंग नहीं होना भी उल्लेखित है। आवेदक ने कमिश्नर रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये फ्लैट में दरारों, सीपेज व दीवार टूटे होने से संबंधित फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने किचन को परिवर्तित कर बेडरूम में किचन निर्मित किया है, बिना तकनीकी ज्ञान के, अनुचित रूप से बालकनी में बेसिन लगाया है और पृथक से प्लम्बिंग व पाईप कनेक्शन कराया है। अनावेदकगण के अनुसार उपरोक्त कारणों से दीवारों को क्षति हुई है तथा सीपेज की समस्या उत्पन्न हुई है, जिसके लिये आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा नल कनेक्शन उपरांत समुचित फिनिशिंग नहीं कराये जाने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने निरीक्षण पूर्व प्रस्तुत जवाब में भी आवेदक द्वारा पृथक से नल कनेक्शन कराये जाने का लेख किया था। साथ ही यदि अनावेदकगण द्वारा प्लम्बिंग उपरांत फिनिशिंग नहीं की गई होती, तो आवेदक आधिपत्य क्यों प्राप्त करता ? इसलिये रिपोर्ट में नल कनेक्शन उपरांत समुचित फिनिशिंग नहीं होने संबंधी विसंगति के लिये आवेदक उत्तरदायी प्रतीत होता है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा आंतरिक परिवर्तन किये जाने के कारण क्रेक्स व सीपेज होने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने उक्त परिवर्तन आधिपत्य प्राप्ति के पूर्व व निर्माण के दौरान अनावेदकगण से कराये जाने का लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 व आवेदक के मध्य वाट्सअप के माध्यम से हुये वार्तालाप की प्रति प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने फ्लैट का संशोधित प्लान भी प्रस्तुत किया है। उक्त मेसेजेस् में फ्लैट के भीतर दीवार निर्माण संबंधी फोटोग्राफ्स भी दर्शित हो रही है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक हो जात है कि सामान्यतः कई क्रेताओं द्वारा बिल्डर/प्रमोटर से निर्माण के दौरान मकान के आंतरिक ले-आउट में अपनी सुविधा अनुसार संशोधन कराया जाता है। साथ ही अनावेदकगण ने अपने कथन कि "आवेदक ने स्वयं किचन परिवर्तित किया है," को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह माना जा सकता है कि आवेदक ने संभवतः अनावेदकगण से ही उपरोक्त परिवर्तन कराया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट में निम्नलिखित कमियाँ कर्मकौशल के

अभाव व संरचनात्मक त्रुटि होने के कारण उत्पन्न हुई है – समुचित रीति से टाईल्स की फिटिंग नहीं होना, दीवारों में क्रेक्स व सीपेज की समस्या। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-14 (3) के अनुसार प्रमोटर आधिपत्य प्राप्ति के पांच वर्ष के भीतर उपरोक्त समस्याओं का समाधान करने हेतु उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपनी शिकायत में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विसंगतियों का उल्लेख किया है :- प्रोजेक्ट में सफाई व्यवस्था तथा रखरखाव कार्य नहीं होना, प्रवेश द्वार भूतल पर सभी फ्लैट धारकों के डिस्प्ले बोर्ड में नेम प्लेट, 24 घंटे पार्किंग की सुविधा, हाईटेक सुरक्षा व्यवस्था में लगे सी.सी. टी.वी कैमरा कई स्थानों पर काम नहीं करना, जल सप्लाई हेतु उचित प्रावधान नहीं होना, अनावेदकगण द्वारा स्थापित बोरवेल्स में विशेष रूप से गर्मियों में पानी नहीं निकलना, कूड़ा निस्तारण का कोई उचित प्रावधान नहीं होना, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट भी आज तक विकसित नहीं किया जाना, खुले क्षेत्रों में आज तक विकास नहीं होना, भवन की छत में पानी का उचित निकास नहीं होना, जिससे कई दरारें और सीपेज की समस्या है, रेनवाटर हार्वेस्टिंग सुविधा कार्यरत नहीं होना, प्रोजेक्ट में आज तक स्ट्रीट लाईट नहीं लगना। साथ ही आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत सेटबैक देने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा बिना सहमति प्राप्त किये ऐलीवेशन में परिवर्तन करने, ब्रोशर अनुसार प्रवेश द्वार व गार्ड रूम का निर्माण नहीं करने, मूलभूत सुविधाओं के अपूर्ण होने, ब्रोशर अनुसार उद्यान, स्पोर्ट्स क्षेत्र और वृक्षारोपण नहीं होने तथा कार्य में कर्मकौशल व गुणवत्ता का अभाव होने का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदक के उपरोक्त कथनों को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों को प्रोजेक्ट के संबंध में कोई शिकायत नहीं है और विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के कारण सक्षम प्राधिकारी, नगर निगम, रायपुर द्वारा दिनांक 09.03.2022 को बंधक फ्लैट्स को बंधक मुक्त कर दिया गया है। अनावेदकगण ने अपने पक्ष के समर्थन में निम्नलिखित रहवासियों –श्रीमती कविता जैन (फ्लैट क्रमांक-804), श्री लक्ष्मी चंद जैन (जी-502), श्री प्रदीप जैन (एफ-204), श्री कमलचंद गोलछा (एफ-202), श्री निलेश चंद जैन (एफ-604), श्रीमती लक्ष्मी जैन (एफ-602), श्री पंकज जैन (एफ-103) के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने संबंधी शपथ पत्र प्रस्तुत किये हैं। आवेदक ने भी रिजान्डर के साथ श्रीमती दीपा जैन (एफ 403), श्रीमती पूजा लूनिया (एफ-603), श्री विकास जैन (एफ-203), श्री विनोद जैन (404), श्रीमती लक्ष्मी जैन (602) के शपथ पत्र प्रस्तुत किये हैं, जिसमें उक्त रहवासियों ने निर्माण कार्य से असंतुष्ट होने का लेख किया है व अनावेदकगण को अन्य प्रयोजन हेतु अनावेदकगण के दबाव में शपथ पत्र के माध्यम से सहमति देना

उल्लेखित किया है। चूँकि दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र परस्पर विरोधाभाषी है; इसलिये उक्त शपथ पत्रों में उल्लेखित तथ्यों पर विश्वास करना/निर्भर होना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का ब्रोशर भी प्रस्तुत किया है, जिसे अनावेदकगण ने कूटरचित बताया है। उक्त ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि ब्रोशर में प्लैट का मूल्य रूपये 70,00,000/- उल्लेखित है; जबकि आवेदक ने रूपये 37,00,000/- में प्लैट क्रय किया है। ऐसी परिस्थिति में ब्रोशर में उल्लेखित तथ्यों पर निर्भर होना उचित प्रतीत नहीं होता है।

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें पूर्ण हैं :- प्रवेश द्वार, बाउंड्रीवाल, बाह्य विद्युतीकरण, डी. जी. सेट, जल सप्लाई व्यवस्था, सेप्टिक टैंक, लिफ्ट, अग्निशमन प्रणाली। रिपोर्ट में निम्नलिखित कमियों का भी उल्लेख है :- रखरखाव संबंधी समस्यायें जैसे-बाउंड्रीवाल में दरारें, स्टील्स फ्लोर के कॉमन टायलेट की सफाई, क्षतिग्रस्त पी.वी.सी. ड्रेन पाईप में लीकेज, बच्चों के खेलने के लिये उपकरण नहीं है, ड्रेन कवर, केम्पस् के दक्षिण भाग में स्ट्रीट लाइट्स, सभी सी.सी.टी.वी. कैमरा चालू नहीं है, बाहरी दीवारों में दरारें। आवेदक ने कमिश्नर रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति करते हुये बताया है कि अनावेदकगण ने ब्रोशर के अनुरूप प्रवेश द्वार नहीं बनाया है, ओपन एरिया में 'मिक्स मैच' पेवर ब्लाक्स लगाये हैं, बाउंड्रीवाल में क्रेक्स है और बाउंड्री के पश्चिम व दक्षिण ओर प्रकाश व्यवस्था नहीं है, रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु समुचित आउटलेट नहीं होने के कारण उक्त व्यवस्था कार्यरत नहीं है, स्टैड बाई लिफ्ट को निरीक्षण के समय चालू किया गया, अग्निशमन प्रणाली व्यवस्था हेतु ऑटोमेटिक फायर अलार्म स्थापित नहीं है, समुचित लाईट/स्ट्रीट लाईट व्यवस्था नहीं है, सोलर पावर व्यवस्था नहीं है, कई स्थानों पर क्रेक्स व सीपेज है, पोताई कार्य उचित रीति से नहीं हुआ है तथा नगर निगम से जल सप्लाई हेतु व्यवस्था नहीं की गई है। आवेदक ने उक्त से संबंधित फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने भी रिपोर्ट के संबंध में जवाब/आपत्ति प्रस्तुत करते हुये सभी सुविधाओं के समुचित होने, कोई लीकेज नहीं होने बाउंड्रीवाल में प्लास्टर संबंधी क्रेक्स होने एल.ई.डी. लाईट्स को वारंटी अवधि में परिवर्तित करने, सभी सी.सी. टी.वी. चालू होने, सातवें/आठवें तल के सीपेज के लिये आवेदक द्वारा किये गये नल कनेक्शन को उत्तरदायी बताया है। साथ ही अनावेदकगण ने परिसर में एस. टी.पी. की आवश्यकता नहीं होने/नियमानुसार अनिवार्यता नहीं होने और बच्चों के खेलने हेतु झूले लगाने संबंधी कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का लेख किया है।

उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों, कमिश्नर की निरीक्षण रिपोर्ट तथा अन्य साक्ष्यों के अवलोकन व अध्ययन पश्चात् विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विसंगतियाँ प्रमाणित होती हैं :- सभी स्ट्रीट लाईट्स स्थापित/चालू



नहीं होना, सीढियों में समुचित प्रकाश व्यवस्था का अभाव, बच्चों के खेलेन के स्थान पर झूले नहीं होना, सभी सी.सी.टी.वी. कैमरों का कार्यरत नहीं होना, ड्रेन कवर क्षतिग्रस्त होना, पी.वी.सी. पाईप में लीकेज, बाउंड्रीवाल/बाहरी दीवार में दरारें, सातवें-आठवें तल (सीढ़ी एरिया) में सीपेज की समस्या, एस.टी.पी.। हाँलाकि अनावेदकगण ने उक्त सीपेज का कारण आवेदक द्वारा किये गये नल कनेक्शन को बताया है, किन्तु समुचित साक्ष्य के अभाव में उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि छ.ग. रेरा में विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.12.2019 है। अनावेदकगण को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया है। इस प्रकार पूर्व उल्लेखित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट आज दिनांक तक पूर्ण नहीं हुआ है तथा प्रोजेक्ट में अभी भी विसंगतियाँ हैं। अतः अनावेदकगण उक्त विसंगतियों के निराकरण हेतु उत्तरदायी है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित प्लैट में निम्नलिखित कर्मकौशल संबंधी/संरचनात्मक कमियाँ हैं :- समुचित रीति से टाईल्स की फिटिंग नहीं होना, दीवारों में क्रेक्स व सीपेज की समस्या। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-14 (3) के अनुसार प्रमोटर आधिपत्य प्राप्ति के पांच वर्ष के भीतर उपरोक्त समस्याओं का समाधान करने हेतु उत्तरदायी है। अतः प्रमोटर/अनावेदकगण को उक्त संबंध में निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार विवादित प्रोजेक्ट में निम्नानुसार कमियाँ हैं :- सभी स्ट्रीट लाइट्स स्थापित/चालू नहीं होना, सीढियों में समुचित प्रकाश व्यवस्था का अभाव, बच्चों के खेलेन के स्थान पर झूले नहीं होना, सभी सी.सी.टी.वी. कैमरों का कार्यरत नहीं होना, ड्रेन कवर क्षतिग्रस्त होना, पी.वी.सी. पाईप में लीकेज, बाउंड्रीवाल/बाहरी दीवार में दरारें, सातवें-आठवें तल (सीढ़ी एरिया) में सीपेज की समस्या, एस.टी.पी.। उपरोक्त समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रखरखाव हेतु कई रहवासियों से रखरखाव की राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। यदि रहवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क की राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो किसी भी प्रमोटर के लिये रखरखाव का कार्य समुचित रीति से कर पाना संभव नहीं है। उक्त संबंध में अनावेदकगण पृथक से प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। चूँकि अनावेदकगण के कथनानुसार प्रोजेक्ट में प्लैट्स को बंधक मुक्त किया जा चुका है और पूर्व वर्णित विवेचनाओं से यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट में अभी भी विसंगतियाँ हैं, इसलिये अनावेदकगण द्वारा उक्त विसंगतियों का निराकरण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने तक बंधक मुक्त हो चुके

प्लैट्स (जिन्हें समक्ष प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार विकास कार्य पूर्ण होने के एवज में बंधक रखा जाता है) के क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। 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 स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित प्लैट संबंधी विसंगतियों (विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में उल्लेखित) का संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी विसंगतियों (विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में उल्लेखित) का संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे।
  3. अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशों का पालन किये जाने तक बंधक मुक्त हो चुके प्लैट्स के क्रय-विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगर निगम, रायपुर को यह निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त उल्लेखित विसंगतियों के निराकरण पश्चात् स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण होने पर ही विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करे। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने तक पूर्व उल्लेखित प्रतिबंध लागू रहेगा। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला-रायपुर, आयुक्त, नगर निगम, रायपुर व जिला-पंजीयक, जिला-रायपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष