



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01746

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री नरेश बाफना, पिता—श्री रेखचंद बाफना,  
निवासी—ए-602, छठवा तल, ब्लॉक—ए,  
समता परिसर, ऋषभ नगर, ऋषभ रेसीडेन्सी के पास,  
टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स समता परिसर,  
पार्टनर—श्री ललित कुमार चोपड़ा,  
निवासी—550, सदर बाजार, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कार्देकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“समता परिसर”, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA131118000836

आदेश

(दिनांक—22 / 12 / 2022)

आवेदक श्री नरेश बाफना, पिता—श्री रेखचंद, निवासी—ए-602, छठवा तल, ब्लॉक—ए, समता परिसर, ऋषभ नगर, ऋषभ रेसीडेन्सी के पास, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.) 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “समता परिसर” टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक—ए-602 को रूपये 36,36,000/- में क्रय कर दिनांक 16.03.2020 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने फ्लैट विक्रय करते हुये प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों के लिये निम्नलिखित सुविधाओं को उपलब्ध कराने का आश्वासन दिया था :- आरक्षित स्टील्ट कार पार्किंग, दुपहिया वाहन पार्किंग, किड्स प्ले एरिया के साथ 3,650 पोडियम परिसर गार्डन, भव्य इन्ट्रेन्स लॉबी, कम्प्यूनिटी हॉल के साथ डायनिंग एरिया, किचन रूम लॉबी, टेरेस एरिया, कॉमन रूम, कॉमन गेस्ट हाउस, टेरेस गार्डन, दोनों टॉवर को जोड़ता हुआ ग्लास ब्रिज, क्लब हाउस, वाटर बॉडी, डेक के साथ बगीचा, एमफीथियेटर, सोसायटी हाल, गेम रूम, पुस्तकालय, जिम, योगा एरिया, सुरक्षित गेटेड परियोजना, सुरक्षा केबिन, 24 घंटे सुरक्षा गार्ड, इंटरकॉम

सुविधा के साथ विडियों डोर फोन, बैकअप के साथ 8 यात्री क्षमता के 2 ब्रांडेड लिफ्ट, सीवरेज लाईन्स, नालियाँ, पानी की टंकी, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल सिस्टम, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, स्ट्रीट लाइट्स, सोलर प्लांट, स्वीमिंग पूल एवं मीटर्ड गैस कनेक्शन। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों के संबंध में निम्नलिखित विशिष्टता, सुविधाओं और सुविधाओं के विकास का आश्वासन दिया था:—

1. लिविंग रूम/डायनिंग और अन्य कमरों में :—
  - (क) विट्रीफाईड टाइल्स की तरह इटैलियन मार्बल की फ्लोरिंग।
  - (ख) दीवार पुट्टी।
  - (ग) प्लांटर बेड और स्टोन टाइल फ्लोरिंग वाली बालकनी।
  - (घ) यूपीवीसी या एल्युमिनियम दरवाजे और खिड़कियाँ।
2. बाथरूम में :—
  - (क) विट्रीफाईड टाइल फ्लोरिंग।
  - (ख) जगुआर या समकक्ष फिटिंग एंग्लो इंडियन।
  - (ग) आम बाथरूम में डब्ल्यू.सी. फिटिंग।
  - (घ) वॉसबेसिन के लिये ग्रेनाईट काउन्टरटॉप्स।
  - (ङ) एल्युमिनियम या यूपीवीसी लौवर्स।
3. किचन में :—
  - (क) काउंटर टॉप से 2 फीट ऊपर विट्रीफाईड टाइल्स।
  - (ख) ग्रेनाईट शीर्ष काउंटर।
  - (ग) यूपीवीसी या एल्युमिनियम खिड़कियाँ।

आवेदक ने यह उल्लेख किया है कि स्वीकृत होने के लगभग 6 वर्ष पश्चात् भी अनावेदक द्वारा वायदा अनुसार उपरोक्त सुविधाओं को पूर्ण करने का कोई संकेत नहीं दिया है। आवेदक ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट अपूर्ण होने और कानून के कई गंभीर उल्लंघन के बावजूद भी अनावेदक ने अपनी शक्ति का दुरुपयोग करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया है, जिसे अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक छुपाया गया है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन बताया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीकृत कराने के बावजूद छ.ग. रेरा के परिपत्र तथा अधिसूचना का अनुपालन नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के ले-आउट और छ.ग. रेरा पंजीकरण को भी प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों से छुपाने के इरादे से किया गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का कोई उचित रखरखाव नहीं किये जाने, रखरखाव और सफाई के लिये लगाये गये कर्मचारी हमेशा अनावेदक के व्यक्तिगत कार्यों में लगे रहने और अधिकतर अनुपस्थित रहने का लेख किया है।

आवेदक ने यह भी लेख किया है कि लिफ्ट्स के एएमसी के संबंध में कोई जानकारी प्रोजेक्ट के निवासियों के पास नहीं है और इसके परिणामस्वरूप लिफ्टों में कोई तकनीकी समस्या उत्पन्न होने पर निवासियों को इधर-उधर भटकना पड़ता है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत पार्किंग का आकार छोटा आबंटित किये जाने व स्वीकृत ले-आउट अनुसार अन्य सुविधायें भी विकसित नहीं करने का लेख किया है। आवेदक ने क्रय किये गये फ्लैट में निर्माण संबंधी गुणवत्ता में कमी का उल्लेख किया है। आवेदक ने निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने के कारण प्रोजेक्ट के भवन और बाउंड्रीवाल में कई दरारें और सीपेज की समस्या होने का लेख किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं, जो कि शिकायत के पैरा-10 में वर्णित है, को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने, सभी खुले क्षेत्रों एवं सड़कों विशेषकरण ब्लॉक-ए के सामने अनुमोदित ले-आउट के अनुसार एप्रोच विकसित करने के लिये निर्देशित करने, प्रोजेक्ट से संबंधित सभी दस्तावेज, स्वीकृतियाँ, स्वीकृत ले-आउट और अनुमतियाँ विशेष रूप से प्रोजेक्ट में भूखण्डों के माप और आकार की जानकारी प्रदान करने के लिये निर्देशित करने, प्रोजेक्ट और इकाई में दरारों और सीपेज की समस्या को ठीक करने हेतु निर्देशित करने, आबंटितियों की सोसायटी को प्रोजेक्ट का रखरखाव सौंपे जाने तक अधिनियम के प्रावधानों अनुसार प्रोजेक्ट को बनाये रखने हेतु निर्देशित करने, अधिनियम की धारा-59, 60 और धारा-61 अंतर्गत अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करने, आबंटितियों द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेज को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक को लिफ्ट्स की एएमसी की जानकारी उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किये जाने तथा सक्षम प्राधिकारी को अनावेदक को प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र निरस्त करने हेतु भी निर्देशित किये जाने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक ने धारा-31 अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत करते हुये क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की मांग की है, जो कि धारा-31 अंतर्गत नहीं आता है; अपितु अधिनियम की धारा-71 में न्याय निर्णायक अधिकारी के क्षेत्राधिकारी के अधीन है। अतः अनावेदक ने आवेदक की शिकायत को सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक

13.01.2021 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया गया है। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप ही निर्माण कार्य करने का भी लेख किया है। इस प्रकार प्रोजेक्ट पूर्ण होने के कारण आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने संबंधी समस्त अभिकथन आधारहीन हैं। अनावेदक ने कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र निरस्तीकरण के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण पी.एल. कुर्मी विरुद्ध रामा रियल एस्टेट प्रा.लि. में दिनांक 27.04.2019 को पारित आदेश में माननीय प्राधिकरण द्वारा की गई टीप का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी समस्त जानकारियों को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर उपलब्ध होने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में पैरा तीन में उल्लेखित 32 सुविधाओं में से 29 सुविधाओं के विकसित व उपलब्ध कराने तथा शेष तीन सुविधाओं – वुडन डेक, एमफीथियेटर व सोलर प्लांट को कभी भी उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं देने, का लेख किया है। अनावेदक ने अपने वायदे के अनुरूप प्रोजेक्ट में स्थित फ्लैट का उच्च गुणवत्ता के साथ जैन समाज के लोगों को मकान उपलब्ध कराने के उद्देश्य से निर्माण करने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त कारण से ही समस्त फ्लैट्स में जी.एस.टी. रिबेट तथा स्टील का मूल्य के गिरने से प्राप्त लाभ से एयर कंडीशनिंग स्थापित करने का लेख किया है। अनावेदक ने 16-17 लाख की लागत पर गैस पाईप लाईन भी पूर्व से स्थापित करने का लेख करते हुये बताया है कि रहवासियों को उक्त संबंध में समुचित ज्ञान नहीं होने के कारण रहवासियों के निवेदन पर उसने पाईप लाइन को चालू नहीं किया है, जिससे उसे आर्थिक नुकसान हुआ है। इसी प्रकार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में समुचित टू व्हीलर और फोर व्हीलर पार्किंग सुविधा उपलब्ध होने और रहवासियों को उनके चुनाव अनुसार पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में पूर्व से ही आवेदक को पार्किंग स्थल उपलब्ध कराये जाने तथा प्रोजेक्ट में कम्प्युनिटी एरिया, प्रार्थना एरिया, योगा रूम, जिम, बच्चों के खेलने का एरिया, गार्डन, कम्प्युनिटी किचन, पूर्णतः सुसज्जित 5 बी.एच.के. गेस्ट हाउस, वाटर हार्वैस्टिंग, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट आदि इकरारशुदा सुविधायें उपलब्ध होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जैन समाज के लिये विकसित प्रोजेक्ट में अतिरिक्त सुविधायें – प्रत्येक रूम में फ्री एयर कंडीशनर, आर ओ वाटर, फ़ैसिलिटी (2000 लीटर), सीलिंग से लगे क्लॉथ हैंगर, बड़े आकार की विट्रीफाईड टाईल्स, ग्लास और स्टेनलेस स्टील रेलिंग भी सभी रहवासियों को पृथक से उपलब्ध कराये जाने का लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक ने पूर्व से आश्वासित सुविधाओं के अतिरिक्त अन्य सुविधायें भी समाज को लाभ प्रदान करने के उद्देश्य से विकसित की हैं। परन्तु आवेदक ने अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन/आधारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने रहवासियों के आग्रह पर ही दोनों बिल्डिंग्स को जोड़ते हुये ग्लास ब्रिज का निर्माण दुर्घटना की आशंका से नहीं किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को

अस्वीकार किये जाने और आवेदक द्वारा सारहीन शिकायत प्रस्तुत करने हेतु कॉस्ट अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट व प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन फ्लैट व 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, 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण कर समस्त सुविधायें उपलब्ध कराई है ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य किया गया है ?
  4. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ ब्रोशर के अनुरूप किया गया है ?
  5. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "समता परिसर" टिकरापारा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-ए-602 को अनावेदक से रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 16.03.2020 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदक द्वारा ब्रोशर व ले-आउट अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने तथा गुणवत्तायुक्त रीति से निर्माण नहीं करने का उल्लेख करते हुये प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा धारा-31 के अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत करते हुये क्षतिपूर्ति की मांग किये जाने के कारण प्रश्नाधीन शिकायत धारा-31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने क्षतिपूर्ति निर्धारण को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-71 अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी का क्षेत्राधिकार होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व आवेदक के शिकायत पत्र के प्रथम

दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन शिकायत में आवेदक ने क्षतिपूर्ति के अतिरिक्त अन्य अनुतोष भी चाहा है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ही अनावेदक की उक्त आपत्ति को अस्वीकार किया जा चुका है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि क्षतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत शिकायतों की प्रारंभिक सुनवाई प्राधिकरण के समक्ष किया जाना छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-36 में प्रावधानित है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप सुविधायें विकसित नहीं किये जाने का लेख किया है। जबकि अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 13.01.2021 को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने का लेख किया है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वतंत्र आर्किटेक्ट/कमिश्नर के माध्यम से प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की गई है। प्राधिकरण द्वारा उक्त रिपोर्ट के संबंध में दोनों पक्षों की आपत्तियाँ भी ली गई है। इस संबंध में आवेदक की शिकायत, अनावेदक के जवाब, कमिश्नर की रिपोर्ट तथा दोनों पक्षों द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों/किये गये अभिकथनों का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है:-

स. क्र.	सुविधायें	आवेदक के अनुसार	अनावेदक के अनुसार	कमिश्नर की रिपोर्ट
1.	स्टील्ट कार पार्किंग सह आरक्षित पार्किंग	अनावेदक ने पार्किंग का आकार स्वीकृत ले-आउट के विपरीत छोटा कर पार्किंग हेतु आरक्षित कर भूमि पर अवैध निर्माण किया है। अनावेदक ने रोड के क्षेत्र को भी आरक्षित पार्किंग में शामिल किया है।	सभी को पार्किंग नियमानुसार आबंटित की गई है।	स्टील्ट पार्किंग की सुविधा उपलब्ध है। स्वीकृत ले-आउट के अनुसार पोडियम फ्लोर पर भी पार्किंग की व्यवस्था की जानी है। किन्तु वर्तमान में रैम्प व मल्टीपरपस हाल के बीच स्थित क्षेत्र को अतिरिक्त 2 व्हीलर पार्किंग के लिये उपयोग किया जा रहा है। ओपन क्षेत्र में खुले पार्किंग की व्यवस्था की गई है। आरक्षित पार्किंग हेतु कोई क्षेत्र चिन्हांकित नहीं है।
2.	टू व्हीलर पार्किंग	रेम्प पर अस्थाई व्यवस्था की गई है।	उपलब्ध कराई गई है।	रेम्प व गार्ड रूम के समीप व्यवस्था की गई है।
3.	पोडियम गार्डन सह किड्स प्ले	समुचित व्यवस्था नहीं है तथा वाटर बॉडी, वूडन	उपलब्ध कराया गया है।	गार्डन पूर्णतः विकसित नहीं है। किड्स प्ले एरिया में एक

	व लैण्डस्केप एरिया	पाथ, सिट-आउट व लैण्डस्केपिंग विकसित नहीं है।		झूला व एक स्लाईड स्थापित है।
4.	भव्य प्रवेश लॉबी	समुचित रूप से विकसित नहीं है।	व्यवस्था की गई है।	सोफा व टेबल के साथ सिटिंग एरिया।
5.	कम्युनिटी हाल, डायनिंग एरिया, किचन, लॉबी, टेरेस एरिया तथा कॉमन रूम	कम्युनिटी हाल का निर्माण पार्किंग एरिया हेतु चिन्हांकित स्थल पर हुआ है, जिसमें अनावेदक ने कोई व्यवस्था नहीं की है। अनावेदक ने अतिक्रमण कर उक्त सुविधाओं का निर्माण किया है।	व्यवस्था की गई है।	कम्युनिटी हाल उपलब्ध। परन्तु डायनिंग हाल में फर्नीचर नहीं है। किचन व वॉश एरिया भी उपलब्ध है, जो वर्तमान में उपयोग में नहीं है।
6.	कॉमन गेस्ट हाउस	पूर्णतः सुज्जित गेस्ट हाउस उपलब्ध नहीं है। अनावेदक द्वारा गेस्ट हाउस हेतु अनुचित रूप से किराया लिया जाता है।	उपलब्ध है।	ब्लॉक-ए के प्रथम तल पर 5 बी.एच.के. कॉमन गेस्ट हाउस स्थित है।
7.	टेरेस गार्डन	टेरेस में स्क्रैप टाइल्स लगाई गई है तथा उक्त कार्य में भी कर्मकौशल की कमी होने के कारण छत से पानी सीपेज होता है। टेरेस गार्डन विकसित नहीं है।	-	अविकसित।
8.	ग्लास ब्रिज	अनुपलब्ध।	रहवासियों के आग्रह पर दुर्घटना की आशंका को ध्यान में रखते हुये विकसित नहीं किया गया है।	अनुपलब्ध।
9.	क्लब हाउस	अनुपलब्ध।	जिम, योगा, रूम आदि हेतु चिन्हांकित क्षेत्र को क्लब हाउस बताया है।	अनुपलब्ध।
10.	वाटर बॉडी	निर्माण नहीं हुआ है।	-	पोडियम गार्डन में निर्मित नहीं है।
11.	गार्डन सह वूडन डेक तथा सिट-आउट	ब्रोशर में उल्लेखित होने के बावजूद भी विकास नहीं हुआ है।	उक्त सुविधा प्रदान करने हेतु कोई	विकसित नहीं है।

			आश्वासन नहीं दिया है।	
12.	एमफीथियेटर, सोसायटी हाल, गेम रूम, लाईब्रेरी, जिम तथा योगा हाल	ब्रोशर के अनुरूप निर्मित नहीं है तथा जिम हेतु पार्किंग एरिया में कुछ उपकरण स्थापित किये गये हैं।	उपलब्ध है। एमफीथियेटर उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया गया है।	ब्लॉक-ए के पोडियम फ्लोर पर मल्टीपरपस हाल स्थित है, जिसमें गेम रूम व लाईब्रेरी है। इन्डोर गेमिंग हेतु टेबल टेनिस, कैरम बोर्ड आदि की व्यवस्था की गई है। जिम उपलब्ध है और मल्टीपरपस हाल के साथ योगा हाल की व्यवस्था की गई है।
13.	सुरक्षित गेटेड प्रोजेक्ट	गेट के पुताई का कार्य नहीं किया गया है। गेट के स्थान पर रोलिंग शटर अस्थाई रूप से लगाया गया है, जिसकी ऊंचाई कम है।	व्यवस्था की गई है।	प्रोजेक्ट के पूर्व व पश्चिम में दो प्रवेश द्वार की व्यवस्था है, जिसमें पूर्वी प्रवेश उपयोग में नहीं है तथा पश्चिमी प्रवेश द्वार का फिनिशिंग कार्य अधूरा है। लेकिन दोनों ही तरफ स्लाईडिंग एम.एस. गेट लगे हुये हैं।
14.	दो वाचमैन, सह सुरक्षा कैबिन तथा 24 घंटे सुरक्षा व्यवस्था	अपूर्ण है तथा दूसरे गेट में सिक्योरिटी गार्ड नहीं है।	उपलब्ध है।	उपलब्ध है।
15.	विडियो डोर फोन सह इन्टरकॉम	इन्टरकॉम की व्यवस्था नहीं की गई है।	उपलब्ध है।	उपलब्ध व कार्यरत है।
16.	8 लोगों की क्षमता वाली 2 ब्रांडेड लिफ्ट्स	इमरजेन्सी कान्टेक्ट तथा ए.एम.सी. जानकारी नहीं होने के कारण बार-बार दुर्घटना होने की आशंका बनी रहती है। लिफ्ट के रखरखाव में कमी है।	उपलब्ध है।	प्रत्येक ब्लॉक में दो कार्यरत लिफ्ट्स स्थापित है।
17.	सिवरेज, ड्रेन तथा वाटर टैंक	रखरखाव की कमी के कारण जल भराव की समस्या है।	उपलब्ध है।	अंडरग्राउंड ड्रेनेज प्रणाली स्थापित है। साथ ही अंडरग्राउंड वाटर टैंक, एक बोरेवेल, प्रत्येक ब्लॉक में 50,000 लीटर की क्षमता का आरसीसी वाटर टैंक तथा अग्निशमन हेतु अतिरिक्त 10,000 लीटर का आरसीसी टैंक स्थापित है।
18.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन तथा एस. टी.पी.	अनुपलब्ध व चालू नहीं है।	उपलब्ध है।	एक कॉमन सेप्टिक टैंक निर्मित है, एस.टी.पी. स्थापित है तथा अपशिष्ट प्रबंधन हेतु



				डस्टबिन लगाया गया है, जिससे नगर निगम द्वारा कचरा एकत्रीकरण किया जाता है।
19.	रेनवाटर हार्वेस्टिंग	समुचित रखरखाव नहीं होने के कारण जाम है।	उपलब्ध है।	प्रत्येक ब्लॉक हेतु एक रेनवाटर हार्वेस्टिंग पिट निर्मित है।
20.	स्ट्रीट लाईट	समुचित प्रकाश व्यवस्था नहीं है।	उपलब्ध है।	बाउंड्रीवाल पर लाईट की स्थापना की गई है, जो कार्यरत पाई गई हैं।
21.	सी.सी.टी. वी तथा सोलर प्लांट	समुचित संख्या में समुचित गुणवत्ता के कैमरा स्थापित नहीं है। कोई सोलर प्लांट स्थापित नहीं है।	उपलब्ध है।	32 सी.सी.टी.वी. कैमरे स्थापित है।
22.	स्वीमिंग पूल	अनुपलब्ध।	कोई वायदा नहीं किया है।	अनुपलब्ध।
23.	फायर फाईटिंग	उपकरणों की उपयोग अवधि समाप्त हो चुकी है।	उपलब्ध।	दोनों ही ब्लॉक्स में फायर फाईटिंग प्रणाली स्थापित व कार्यरत। प्रत्येक फ्लोर में अग्निशमन उपकरण भी सीढियों के समीप स्थित है।
24.	गैस पाईप लाईन	अनुपलब्ध है।	स्थापित किये जाने के बावजूद रहवासियों के आग्रह पर चालू नहीं किया गया है, जिससे 16-17 लाख का नुकसान हुआ है।	गैस पाईप लाईन हेतु प्रत्येक फ्लैट में मीटर स्थापित है। परन्तु वर्तमान में उपयोग में नहीं है।

आवेदक ने कमिश्नर की रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने पार्किंग हेतु अन्य स्थलों पर व्यवस्था की है तथा पार्किंग हेतु चिन्हांकित स्थल पर अवैध अतिक्रमण किया है। आवेदक के अनुसार प्रवेश लॉबी में सीपेज व दरारों की समस्या हैं। इसी प्रकार आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रकाश व्यवस्था हेतु स्थापित स्ट्रीट लाईट की गुणवत्ता में कमी होने, निरीक्षण के दौरान अनावेदक द्वारा चालू कराये गये पुट्टी कार्य को दूसरे ही दिन रोक दिये जाने तथा अनावेदक द्वारा गैस पाईप लाईन के संबंध में किये गये अभिकथन को गलत बताते हुये अनावेदक द्वारा गैस बैंक व चेम्बर विकसित नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में कई रहवासियों के शपथ पत्रों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक ने भी 22 रहवासियों के द्वारा प्रदत्त पत्र

अपने पक्ष के समर्थन प्रस्तुत किये हैं, जिसमें रहवासियों ने प्रोजेक्ट की गुणवत्ता से संतुष्ट होने का लेख किया है। आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत पत्रों को धोखे से प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है। लेकिन दोनों ही पक्षों ने उनके द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों/पत्रों की मूल प्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं की है। ऐसी परिस्थिति में उक्त दोनों ही दस्तावेजों को साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। उपरोक्त उल्लेखित कमिश्नर की रिपोर्ट, आवेदक द्वारा रिपोर्ट के संबंध में की गई आपत्ति, अनावेदक के जवाब, प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों-फोटोग्राफ्स, प्रोजेक्ट ब्रोशर आदि के अवलोकन व एकसाथ अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने कभी भी वूडन डेक, एमफीथियेटर, स्वीमिंग पूल तथा सोलर प्लांट लगाने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में वाटर बॉडी का उल्लेख नहीं है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वाटर बॉडी विकसित करने हेतु किये गये वायदे को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने उक्त सुविधा के संबंध में कोई वायदा नहीं किया होगा। ऐसी परिस्थिति में उक्त सुविधायें परिसर में अनुपलब्ध होना स्वभाविक है। हाँलाकि आवेदक ने लॉबी तथा स्ट्रीट लाईट के संबंध में आपत्ति की है। लेकिन उक्त आपत्ति को प्रमाणित करने हेतु सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये हैं। इसी प्रकार आवेदक ने कमिश्नर की रिपोर्ट में उपलब्ध दर्शाई गई अन्य सुविधाओं के अपर्याप्त व अपूर्ण होने के कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में क्लब हाउस के संबंध में यह लेख किया है कि जिम, योगा हाल, इन्डोर गेम एरिया आदि की स्थापना जिस क्षेत्र में हुई है, वह क्लब हाउस है। सामान्यतः किसी भी क्लब हाउस में उक्त सुविधायें होती हैं। इसलिये अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है। लेकिन कमिश्नर की रिपोर्ट से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने टेरेस गार्डन तथा ग्लास ब्रिज का विकास व निर्माण नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने पोडियम गार्डन, बाउंड्रीवाल तथा प्रवेश द्वार का समुचित रखरखाव नहीं किया है। अतः अनावेदक को टेरेस गार्डन का विकास करने तथा पोडियम गार्डन, बाउंड्रीवाल, प्रवेश द्वार का समुचित रखरखाव/फिनिशिंग कार्य करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अनावेदक ने ग्लास ब्रिज का निर्माण नहीं करने व गैस पाईप लाईन चालू नहीं करने के संबंध में रहवासियों द्वारा आग्रह किये जाने/दुर्घटना की आशंका होने को कारण बताया है। उक्त दोनों ही सुविधायें हेतु समुचित जानकारी नहीं होने तथा पर्याप्त सुरक्षा मानकों के आधार पर विकसित नहीं किये जाने पर दुर्घटना की आशंका होना स्वभाविक है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक को सभी रहवासियों की सहमति होने पर ही उक्त सुविधाओं के निर्माण कार्य/चालू करने के कार्य को करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। कमिश्नर की रिपोर्ट

से इस बात की पुष्टि भी होती है कि प्रोजेक्ट में अधोसंरचना विकास कार्य तथा आशवासित सुविधायें (उक्त ग्लास ब्रिज व टेरेस गार्डन को छोड़कर) पूर्ण है। इसलिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक को वर्ष 2021 में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र भी प्रदान किया गया है। यदि आवेदक को उक्त प्रमाण पत्र के संबंध में कोई आपत्ति है, तो उसे संबंधित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करनी चाहिये।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ नहीं किये जाने का लेख करते हुये विभिन्न स्थानों पर विद्युत वायरिंग खुली होने प्लम्बिंग पाईप से लीकेज होने तथा बिल्डिंग में कई स्थानों पर सीपेज होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में जैन समाज हेतु विकसित प्रोजेक्ट में संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ निर्माण कार्य किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में कमिश्नर द्वारा अपनी रिपोर्ट में यह बताया गया है कि बिल्डिंग में कुछ स्थानों पर सीपेज दर्शित हो रहा है तथा प्लम्बिंग पाईप में भी लीकेज होने का उल्लेख किया गया है। लेकिन कमिश्नर की रिपोर्ट में प्रोजेक्ट के निर्माण की गुणवत्ता के संबंध में कोई विपरीत टीप नहीं है। ऐसी परिस्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि अनावेदक ने गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया है। लेकिन अनावेदक को कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित सीपेज व लीकेज की समस्या को संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकृत करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में प्रश्नाधीन फ्लैट में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें –बाथरूम में ग्लास पार्टीशन तथा प्लम्बिंग हेतु सीपीवीसी/यूपीवीसी एस्ट्रल/फिनोलेक्स पाईप उपलब्ध नहीं कराने का लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा स्थापित टाईल्स की गुणवत्ता व फिटिंग की गुणवत्ता खराब होने तथा फ्लैट में दरार व सीपेज की समस्या होने का लेख किया है। कमिश्नर द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निरीक्षण किया गया है, जिसकी रिपोर्ट में फ्लैट में कुछ स्थानों पर सीपेज तथा दरारें होने का उल्लेख है और फ्लैट की टाईल्स में माईनर क्रेक तथा टाईल्स की सतह घिस जाने (Wear out) का उल्लेख है। साथ ही रिपोर्ट में प्रश्नाधीन फ्लैट के बाथरूम में ब्रोशर के अनुरूप ग्लास पार्टीशन नहीं होने का भी उल्लेख है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि रजिस्ट्री अनुसार आवेदक को दो वर्ष से अधिक समय से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। यदि फ्लैट की टाईल्स में माईनर क्रेक या घिसाव हैं, तो इसका कारण समुचित रखरखाव की कमी होना संभावित है। इसी प्रकार यदि प्रश्नाधीन फ्लैट के बाथरूम में ग्लास पार्टीशन नहीं था, तो आवेदक को आधिपत्य प्राप्ति के समय आपत्ति करते हुये अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही करनी चाहिये थी। उक्त दोनों ही विषय संरचनात्मक त्रुटि की श्रेणी में नहीं आते हैं। ऐसी परिस्थिति में आधिपत्य प्राप्ति के दो वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत उक्त संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार रिपोर्ट में सुप्रीम

ब्रांड के वाटर पाईप लाईन का उपयोग किये जाने का लेख है। लेकिन रिपोर्ट में निर्माण की गुणवत्ता में कमी से संबंधित कोई उल्लेख नहीं है। कमिश्नर की रिपोर्ट में प्लम्बिंग पाईप की गुणवत्ता खराब होने के संबंध में भी कोई उल्लेख नहीं है। उक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक के यह कथन स्वीकार किया जाना कि प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी है, उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट में दरारें व सीपेज की समस्या का निराकरण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2, 3, 4 के विवेचना के आधार पर अनावेदक को निम्नलिखित कार्यों को संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है – (अ) टेरेस गार्डन का विकास, (ब) पोडियम गार्डन, बाउंड्रीवाल तथा प्रवेश द्वार की मरम्मत, (स) बिल्डिंग में जहाँ सीपेज हो या पाईप में लीकेज हो, उसकी मरम्मत।

अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट में दरारें व सीपेज की समस्या का भी निराकरण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को सभी रहवासियों से सहमति प्राप्त होने पर ही ग्लास ब्रिज का निर्माण करने व गैस पाईप लाईन को कार्यरत करने हेतु निर्देशित किया जाना ही उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने उपरांत अतिक्रमण कर अवैध निर्माण करने का भी बार-बार उल्लेख किया है। चूँकि उक्त विषय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अधीन नहीं है; इसलिये आवेदक को उक्त संबंध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, चार माह के भीतर टेरेस गार्डन का विकास संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर पोडियम गार्डन, बाउंड्रीवाल, प्रवेश द्वार की मरम्मत तथा बिल्डिंग में सीपेज या पाईप में लीकेज की मरम्मत संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  3. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट में दरारें व सीपेज की समस्या संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे।
  4. अनावेदक समस्त रहवासियों की सहमति होने पर ही ग्लास ब्रिज का निर्माण व गैस पाईप लाईन को कार्यरत करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष