



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01833

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती अफरोज बेगम, पति—निसार अहमद,
निवासी—जूनियर एम.आई.जी—266, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
सेजबहार—2, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री पी.सी. अग्रवाल,
कार्यपालन अभियंता / जनसूचना अधिकारी,
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, डिवीजन—4,
सेजबहार, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री ए.के. मनहर,
कार्यपालन अभियंता (इलेक्ट्रीकल),
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, इलेक्ट्रीकल डिवीजन—4,
सेजबहार—2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री राजेश भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सामान्य आवास योजना”, सेजबहार—2, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA090718000506

आदेश

(दिनांक—30 / 06 / 2023)

आवेदिका श्रीमती अफरोज बेगम, पति—निसार अहमद, निवासी—जूनियर एम.आई.जी—266, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, सेजबहार—2, 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।

संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है, कि उसके द्वारा सेजबहार स्थित “जनरल हाउसिंग स्कीम फेस—2” छ.ग. गृह निर्माण मंडल में जूनियर एम.आई.जी.—266 क्रय किया गया, आधिपत्य प्राप्त करने से ही कई सारी कमियाँ उक्त विनिर्माण में आवेदिका के ध्यान में आई, जिसे अनावेदकगण द्वारा दूर

करने में कहा गया, जिस पर आवेदक द्वारा आधिपत्य ले लिया गया। विनिर्माण में समस्या घटिया निर्माण सामग्री घटिया कर्मकौशल एवं कमतर पर्यवेक्षण है। निविदा के विधिक दस्तावेज से बहुत अधिक विचलन है। प्रमुख समस्या क्रेक, सीपेज, घटिया सामग्री, घटिया पर्यवेक्षण की है। आवेदिका द्वारा व्यक्तिगत रूप से मोबाईल वाट्सअप के माध्यम एवं पत्राचार से अनुरोध किया गया। किंतु अनावेदकगण न तो जवाब दिया गया, न ही सुधार किया गया। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई, जिसमें घटिया गुणवत्ता के निर्माण कार्य का सुधार करने का अनुरोध किया गया, वह संभव नहीं होने पर घटिया निर्माण कार्य के लिये रूपये 4,42,500/- आकलित रकम वापस भुगतान करने की याचना की गई।

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 को आवेदिका के शिकायत प्रतिलिपी उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया एवं प्रारंभिक आपत्ति की गई। अनावेदकगण की आपत्ति यह है कि प्राधिकरण को यह आवेदन सुनने का रेरा अधिनियम की अधीन क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि अनावेदकगण क्रमांक-1 एवं 2 अधिनियम की धारा-02(zk) के अनुसार संप्रवर्तक नहीं है एवं धारा-2(d) अनुसार आबंटिती नहीं है, न तो अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड विकसित किया गया है, न ही प्रोजेक्ट कार्यान्वित किया गया है और न ही आवेदक को विक्रय किया गया है। शिकायतकर्ता विक्रय हेतु अनुबंध प्रस्तुत करने में असमर्थ रहा है। आवेदिका ऐसा कोई दस्तावेज साक्ष्य प्रस्तुत करने में असमर्थ रही है कि प्रश्नगत मकान को उसके द्वारा अनावेदकगण से क्रय किया गया है। शिकायतकर्ता आबंटन आदेश दिनांक 17.10.2018 एवं अंतिम आदेश आबंटन दिनांक 18.11.2020 अनावेदकगण में किसी के भी द्वारा जारी नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को किसी प्रकार से राशि भुगतान करने के संबंध में कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत करने में असमर्थ रही है। उक्त परिस्थितियों में शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। यह शिकायत कुसंयोजन के दोष के कारण भी निरस्ती योग्य है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 को उनकी व्यक्तिगत क्षमता में पक्षकार बनाया गया है। जबकि व्यक्तिगत क्षमता में अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 संप्रवर्तक नहीं है, न ही उनके द्वारा आवेदिका से कोई संव्यवहार किया गया है, वे छ.ग. गृह निर्माण मंडल के शासकीय क्षमता में कर्मचारी है और व्यक्तिगत क्षमता में उनके विरुद्ध वाद लाया नहीं जा सकता है। साथ ही

छ.ग. गृह निर्माण मंडल को पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस दृष्टिकोण से भी यह प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। शिकायतकर्ता द्वारा संपूर्ण भुगतान छ.ग. गृह निर्माण मंडल को किया गया है। अतः छ.ग. गृह निर्माण मंडल से अनुतोष की याचना करनी चाहिए। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत मुंबई इंटरनेशनल एयरपोर्ट प्रा. लि. विरुद्ध रिजेंसी कनवेन्शन सेंटर एंड होटल्स प्रा. लि. 2010 (7) SCC 417 अवलोकनीय एवं पालनीय है। शिकायतकर्ता द्वारा विशिष्ट रूप से अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 से संबंधित तथ्य नहीं दर्शाया गया है। चूँकि विशिष्ट रूप से आवेदन में यह इंगित नहीं है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 द्वारा कौन सी त्रुटि किस प्रकार की गई? अस्तु अस्पष्ट होने से शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन का जवाब भी प्रस्तुत किया गया, जिसमें आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया एवं असत्य बताया गया, उनके द्वारा स्वीकार किया गया कि अभिलेख के अनुसार प्रश्नगत मकान की लागत रूपये 29 लाख थी। अंतिम आबंटन आदेश दिनांक 18.11.2020 छ.ग. गृह निर्माण मंडल के द्वारा जारी किया गया है, जिसमें रूपये 29,80,998/- बताया गया एवं अंतिम राशि आवेदिका को भुगतान करने को कहा गया, जिसका भुगतान किये जाने के उपरांत छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया एवं आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किया गया। अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया कि आवेदिका द्वारा जूनियर एम. आई.जी.-266 डूप्लेक्स मकान छ.ग. गृह निर्माण मंडल "जनरल हाउसिंग स्कीम सेजबहार फेस-2" में क्रय किया गया। किंतु गुणवत्ता खराब होने घटिया सामग्री को अस्वीकार किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका को आबंटित मकान छ.ग. गृह निर्माण मंडल दिनांक 17.10.2018 को आबंटित किया गया, जिसे छ.ग. गृह निर्माण मंडल के ठेकेदार द्वारा निर्माण किये जाने के उपरांत दिनांक 18.11.2020 को अंतिम आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसमें शेष राशि भुगतान के पश्चात् आधिपत्य प्रदान किये जाने संबंधी आदेश जारी किया गया। आवेदिका द्वारा आधिपत्य लेने के पूर्व मकान का निरीक्षण किया गया, कतिपय कमियाँ एवं सुधार की ओर ध्यान आकृष्ट किया गया, जिसको पूर्ण करने के पश्चात् छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा मकान पूर्ण किया गया, उक्त कमियों को दूर करने के पश्चात् आवेदिका द्वारा पुनः निरीक्षण किया गया एवं भौतिक रूप से दिनांक 23.12.2021 को आधिपत्य प्राप्त किया गया। इस प्रकार पूर्ण संतुष्ट एवं

निरीक्षण के पश्चात् आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्त किया गया है। इसलिये आवेदिका के आधिपत्य लेने के पश्चात् कोई शिकायत नहीं ली जा सकती है। बिना किसी साक्ष्य एवं दस्तावेज के असत्य एवं निराधार व अस्पष्ट शिकायत की गई है। जबकि भौतिक आधिपत्य लेने के पूर्व आवेदिका के पूर्ण संतुष्टि एवं निरीक्षण के उपरांत का प्रमाण पत्र अभिलेख में उपलब्ध है, जिससे स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा अच्छी स्थिति में मकान को प्राप्त किया गया था। उक्त पूर्ण संतुष्टि एवं निरीक्षण के आधार पर छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया। छ.ग. गृह निर्माण मंडल के ठेकेदार द्वारा उक्त मकान को पूर्ण कर दिया गया। अतः वर्तमान में घटिया गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य की शिकायत का प्रश्न ही नहीं उठता। ठेकेदार द्वारा जिसके द्वारा प्रश्नगत मकान का निर्माण किया गया है। अन्य मकानों का भी निर्माण किया गया है जिसमें समान सामग्री एवं फिटिंग्स का उपयोग किया गया है। समान कर्मकौशल अपनाया गया है। किंतु मंडल को कोई शिकायत अन्य आबंटितियों से प्राप्त नहीं हुई है। आवेदिका की यह शिकायत है कि निविदा स्पेसिफिकेशन से हटकर निर्माण किया गया है एवं आई.एस.आई. मानक का पालन नहीं किया गया है, असत्य एवं निराधार है। इस संबंध में कोई साक्ष्य एवं दस्तावेज आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अंतिम आबंटन आदेश दिनांक 18.11.2020 के अनुसार आवेदिका द्वारा पूर्ण संतुष्टि प्रदर्शित की गई है। अतः इस संबंध में आवेदिका के द्वारा कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की जा सकती है। आवेदिका के समस्त पत्राचार एवं शिकायतों को समय-समय पर दूर किया गया है और कोई पत्राचार लंबित नहीं रखा गया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका को प्राधिकरण द्वारा वांछित अनुतोष अथवा अन्य अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसका क्या स्वरूप होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदकगण की मुख्य आपत्ति यह है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 छ.ग. गृह निर्माण मंडल के कर्मचारी है, उन्हें व्यक्तिगत

रूप से पक्षकार बनाया गया है। कुसंयोजन के दोष के कारण यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

यह अविवादित तथ्य है कि प्रश्नगत मकान छ.ग. गृह निर्माण मंडल के प्रोजेक्ट "जनरल हाउसिंग स्कीम सेजबहार फेस-2" का मकान है। यद्यपि अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 व्यक्तिगत रूप से इस प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक नहीं है। किंतु इस प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक छ.ग. गृह निर्माण मंडल है। इसमें कोई विवाद नहीं है। प्रश्नगत मकान को छ.ग. गृह निर्माण मंडल से आवेदिका द्वारा क्रय किया गया है। इसलिये आवेदिका छ.ग. गृह निर्माण मंडल की आबंटिती है। आवेदिका प्रकरण में स्वयं उपस्थित होते रही है, उसके द्वारा अधिवक्ता अथवा विधि व्यवसायी के माध्यम से शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 प्रोजेक्ट के लिये भारसाधक अभियंता रहे हैं। भारसाधक अभियंता प्रोजेक्ट के लिये छ.ग. गृह निर्माण मंडल की ओर से उत्तरदायी होते हैं। अनावेदक क्रमांक-2 भी विद्युत एवं यांत्रिकी के लिये प्रोजेक्ट हेतु मंडल के उत्तरदायी अधिकारी है। अतः मात्र इसलिये कि शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 का नाम उल्लेख किया गया है; आवेदन निरस्ती योग्य नहीं हो जाता है। यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय शिकायत में यह प्रावधानित करता है कि शिकायत/आवेदन की संक्षिप्त प्रक्रिया में सुनवाई की जाए। अधिनियम की प्रस्तावना "भू-संपदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिये भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू-संपदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने तथा भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और विवाद के शीघ्र समाधान के लिये एक न्याय-निर्णायक तंत्र की स्थापना और भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण तथा न्याय-निर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निदेशों अथवा आदेशों के विरुद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए भी एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों को उपबंध करने के लिये अधिनियम भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में संसद द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो।"

प्रस्तावना में उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण एवं विवाद का शीघ्र समाधान का उल्लेख अत्यंत महत्वपूर्ण है। यह भी उल्लेखनीय है कि अधिनियम के अधीन आवेदन/शिकायत के निराकरण हेतु सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 एवं भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन आज्ञापक नहीं रखा गया है। अधिनियम की उक्त मंशा को देखते हुए चूँकि आवेदिका द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मंडल के अधिकारियों को छ.ग. गृह निर्माण मंडल के लोक संव्यवहार कृत्य हेतु पक्षकार के

रूप में संयोजित किया गया है। अतः आवेदिका का यह कृत्य ऐसी त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है, जिसके कारण आवेदन पत्र विचारण योग्य नहीं माना जाए। अनावेदक क्रमांक-1 तत्समय प्रोजेक्ट के लिए भारसाधक अभियंता के रूप में कर्तव्यधीन रहें। अतः यह भी अवधारित किया जाएगा कि आवेदिका द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मंडल को आवश्यक पक्षकार के रूप में संयोजित किया गया है। अस्तु कुसंयोजन एवं असंयोजन के कारण आवेदन विचारण योग्य नहीं होने संबंधी अनावेदकगण की आपत्ति निरस्ती योग्य है। इस संबंध में अनावेदक पक्ष द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय का प्रस्तुत न्याय दृष्टांत के तथ्य, प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है। आवेदिका का आवेदन सिविल न्यायालय के समक्ष नहीं है। अपितु अर्ध न्यायिक निकाय प्राधिकरण के समक्ष है। अतः प्रस्तुत न्याय दृष्टांत से अनावेदक पक्ष को कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है।

अनावेदक की यह भी आपत्ति है कि आवेदिका द्वारा अंतिम आंबटन आदेश दिनांक 18.11.2020 उपरांत पूर्ण संतुष्टि प्रदर्शित करते हुए, आधिपत्य प्राप्त किया गया है, जिसके कारण अनावेदक पक्ष द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मंडल एवं ठेकेदार के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार कार्य पूर्ण हो चुका है। अतः आवेदिका को समस्या अथवा कोई दोष के संबंध में शिकायत करने का कोई अधिकार नहीं है। चूंकि छ.ग. गृह निर्माण मंडल प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, आवेदिका आंबटिती है। आवेदिका एवं छ.ग. गृह निर्माण मंडल के मध्य संप्रवर्तक एवं आंबटिती का अंतर संबंध है। आवेदिका द्वारा भुगतान कर प्रश्नगत मकान को क्रय आधिपत्य किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-14 (3) "यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के भीतर आंबटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल, क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है, तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, तीस दिन के भीतर दूर करायें और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आंबटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।"

आवेदिका द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेज में संलग्न उपायुक्त छ.ग. गृह निर्माण मंडल को प्रस्तुत आवेदन दिनांक 28.10.2022, दिनांक 15.10.2022 संबोधित कार्यपालन अभियंता दिनांक 29.08.2022, दिनांक 25.08.2022, दिनांक 24.08.2022, दिनांक 30.07.2022, दिनांक 25.07.2022 , दिनांक 16.05.2022, दिनांक 11.03.2022 के अवलोकन एवं संलग्न फोटोग्राफस के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा निरंतर एवं सतत् रूप से मकान में आये दोष एवं समस्या से

छ.ग. गृह निर्माण मंडल के सक्षम अधिकारियों को अवगत कराया जाता रहा है। इस संबंध में अनावेदक के जवाब दावा के साथ प्रस्तुत दस्तावेज में संलग्न छ.ग. गृह निर्माण मंडल का पत्र दिनांक 01.04.2022 का अवलोकन महत्वपूर्ण है, जिसमें छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा आवेदिका को संबोधित करते हुए यह कहा गया है कि “भवन का भौतिक आधिपत्य के पूर्व भवन में निरीक्षण के दौरान आपके द्वारा बताये गये विभिन्न त्रुटि/कमी/कार्य को छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा पूर्ण किये जाने के बाद दिनांक 23.12.2021 को आपके द्वारा पूर्ण संतुष्टि के साथ उक्त भवन का भौतिक आधिपत्य प्राप्त कर निवासरत् है। भवन में निवास करने के उपरांत आपके द्वारा वर्तमान तिथि तक बताये जा रहे विभिन्न कार्यों को छ.ग. गृह निर्माण मंडल कराया जाता रहा है। इसके उपरांत भी आपके द्वारा लगभग प्रतिदिन नई शिकायत दर्ज की जाती है। साथ ही आपके पति श्री निसार अहमद के द्वारा कार्यालय में उपस्थित होकर छ.ग. गृह निर्माण मंडल के कर्मचारियों से दुर्व्यवहार किया जाता है, जो कि उचित नहीं है। वर्तमान में आपके द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मंडल के बिना अनुमति के सीधी के नीचे दीवार तोड़कर अतिरिक्त निर्माण किया जा रहा है एवं उक्त स्थान पर आपके द्वारा प्लास्टर एवं टाईल्स के कार्य हेतु छ.ग. गृह निर्माण मंडल के कर्मचारियों में दबाव बनाया जाता रहा है। साथ ही छ.ग. गृह निर्माण मंडल के विरुद्ध वाट्सअप के माध्यम से दुष्प्रचार किया जा रहा है, जो उचित नहीं है। अतः आपसे निवेदन है कि छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा किये गये उक्त भवन के निर्माण कार्य से यदि आप संतुष्ट नहीं है, तो आबंटन निरस्त कराने हेतु आवेदन प्रेषित करें, जिससे छ.ग. गृह निर्माण मंडल के नियमानुसार आपको राशि वापस कर किसी अन्य को भवन आबंटित किया जा सकें।” उक्त पत्र से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक पक्ष द्वारा संपूर्ण पर्यवेक्षण कर कथित गुणवत्तायुक्त सामग्री के साथ कथित संपूर्ण गुणवत्ता पूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण किये जाने का कथन सही नहीं है। क्योंकि निरीक्षण के दौरान कमियों को छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा स्वीकार किया गया है। छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा बताये गये कतिपय कार्यों को ठीक कराया गया है। इससे आवेदिका के इस तर्क एवं कथन को न मानने का आधार नहीं है कि निविदा में उल्लेखित स्पेसिफिकेशन, गुणवत्ता सामग्री एवं कर्मकौशल की गुणवत्ता से वास्तविक निर्माण कार्य में विचलन हो, पूर्ण संतुष्टि प्रमाण पत्र दिनांक 23.12.2021 के पश्चात् भी छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा कतिपय कमियों को ठीक कराया गया। यह पत्र दिनांक 01.04.2022 से प्रमाणित होता है अतः यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, कि आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् आवेदिका को शिकायत का अधिकार नहीं है। उपर्युक्त विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि आवेदिका का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विचारण योग्य है एवं पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** छ.ग. गृह निर्माण मंडल के आवेदिका को संबोधित पत्र क्रमांक/663/कार्य.अभि./तक. शाखा/संभाग-4/22, रायपुर दिनांक 01.04.2022 से स्पष्ट है कि प्रश्नगत मकान की गुणवत्ता के संदर्भ में शिकायत सही है। छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा कतिपय कमियों को ठीक किया गया है पूर्ण संतुष्टि के साथ प्राप्त आधिपत्य प्रमाण पत्र के उपरांत भी कतिपय कमियाँ दृष्टि गोचर हुई, उसे भी छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा ठीक कराया गया है। इसके उपरांत भी आवेदिका द्वारा अनेकानेक कमियों की ओर ध्यान आकृष्ट किया गया है। दिनांक 01.04.2022 को आवेदिका द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मंडल को प्रस्तुत आवेदन में समस्या के तीस बिंदुओं को इंगित करते हुए, आवेदन पत्र दिया गया है, जिसके जवाब में छ.ग. गृह निर्माण मंडल दिनांक 07.10.2022 को अवगत कराया गया है कि कोई भी कार्य शेष नहीं है। इसमें दिनांक 23.12.2022 को कोई भौतिक आधिपत्य प्रदान किये जाने का उल्लेख किया गया है। बिंदुवार 30 कमियों के संबंध में उत्तर नहीं दिया गया है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- छ.ग. गृह निर्माण मंडल का भारसाधक अभियंता संभाग-4 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 22.03.2022 जो कि छ.ग. गृह निर्माण मंडल को दिनांक 01.04.2022 को प्राप्त हुआ, के अनुसार उल्लेखित 30 बिंदुओं के दोष को निविदा के स्पेसिफिकेशन के अनुरूप दो माह के भीतर दूर करें ।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष