



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01866

— समक्ष —

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

श्री तरुण कुमार बंजारी, पिता—श्री चतुरदास बंजारी,  
निवासी—पलाश-44, खारुन ग्रीन्स कॉलोनी,  
कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, डिवीजन-4,  
सेजबहार, 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—23 / 06 / 2023)

आवेदक श्री तरुण कुमार बंजारी, पिता—श्री चतुरदास बंजारी, निवासी—पलाश-44, खारुन ग्रीन्स कॉलोनी, कुम्हारी, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक अनावेदकगण द्वारा प्रक्षेपित “सामान्य आवास योजना”, सेजबहार फेस-2 रायपुर में जूनियर एम. आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-268 का आबंटिती है। आवेदक को अनावेदकगण के कार्यालय द्वारा जारी आधिपत्य आदेश क्रमांक-3283, दिनांक 02.11.2022 के द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया गया, जिस पर आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को नवंबर, 2022 में उक्त भवन के निर्माण में कतिपय कमियों का उल्लेख करते हुये कमियों को ठीक करने एवं अपूर्ण कार्य को स्वीकृत ड्राईंग अनुसार 30 दिवस में पूर्ण करने हेतु अनुरोध किया गया, ताकि आवेदक आधिपत्य

प्राप्त कर सके। उक्त ई-मेल दिनांक 12.11.2022 के जवाब में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को पत्र क्रमांक-2127/कार्य.अभि./तक.शा. संभाग-04/22, दिनांक 02.12.2022 द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक द्वारा आकृष्ट किये गये बिंदु का निराकरण किया गया है। आवेदक भवन लिये जाने के लिये अग्रिम कार्यवाही करें। आवेदक द्वारा अनावेदक के जवाब दिनांक 02.12.2022 से विक्षुब्ध होकर रेरा अधिनियम, 2016 के अधीन यह शिकायत प्रस्तुत की गई है कि अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ड्राईंग के अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया गया है। गुणवत्ता अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया गया है; अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि छ.ग. गृह निर्माण मंडल निर्माण की संरचनात्मक त्रुटि को ठीक करें, मरम्मत करें एवं स्वीकृत ड्राईंग अनुसार निर्माण कार्य किया जाए। ऐसा निर्देश प्राधिकरण द्वारा पारित किया जाए।

आवेदक द्वारा निम्नानुसार शिकायत/कमियाँ/गुणवत्ताहीन कार्य को इंगित किया गया है :-

1. रसोई के पीछे वॉश एरिया खुला छोड़ा गया है, तथा वह रसोई के फ्लोर लेवल के बराबर है, ड्राईंग के अनुसार वह रसोई के फ्लोर लेवल के नीचे होना चाहिए और उसमें टाइल्स लगा होना चाहिए।
2. वॉटर टैंक के नीचे प्लेटफार्म नहीं बनाया गया है।
3. बाथरूम में दरवाजे के हैण्डल खराब है, तथा हीज में जंग लगा हुआ है। ब्रोशर के अनुसार स्टेनलेस स्टील का हैण्डल लगा हुआ होना चाहिए।
4. इलेक्ट्रिक वायरिंग प्रचलित रीति में नहीं है, अर्थिंग के लिये हरा न्यूट्रल के लिये काला एवं फेस के लिये लाल नीला अथवा पीला में होना चाहिए।
5. सभी बाथरूम में एग्जास्ट फेन लगाने के लिये कोई स्थान नहीं है।
6. प्रथम तल के एक बाथरूम में टायलेट सीट ड्राईंग के अनुसार नहीं लगाया गया है।
7. बाहरी दीवारों पर किया गया पेंट उखड़ रहा है, एवं घटिया गुणवत्ता का है, इसे फिर से कराया जाना चाहिए, ताकि पांच साल चल सकें।
8. स्वीकृत ड्राईंग के अनुसार दरवाजे का चौखट बाँथरूम के अतिरिक्त सागौन लकड़ी का होना चाहिए, जो कि नहीं लगाकर खराब लकड़ी का लगाया है।
9. ड्राईंग के अनुसार मुख्य द्वार सागौन का बना होना चाहिए, जो कि नहीं लगाया गया है।
10. वर्षा जल संचयन का उपाय नहीं किया गया है।
11. जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-269 स्वीकृत ड्राईंग के अनुसार नहीं बनाया गया है, जो मुख्यतः असंतोष का कारण है।

12. सेंटर से सेंटर कॉलम के बीच ड्राईंग के अनुसार 6.2 मीटर होना चाहिए, जबकि नापने से 6.63 मीटर है, इसका अर्थ हुआ कि जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक 269 उसके संपत्ति के क्षेत्र में आ रहा है, जबकि जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-269 के लिये अलग से कॉलम होना चाहिए तथा जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-268 के कॉलम के साथ लगा हुआ नहीं होना चाहिए पृथक से होना चाहिए, कनिष्ठ अभियंता द्वारा इस मुद्दे को उठाये जाने पर यह कहा गया कि आधा कॉलम जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-269 में आयेगा एवं आधा कॉलम जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-268 में आयेगा। जो कि उचित नहीं है। ब्रोशर में यह उल्लेखित है कि सभी बाहरी दीवार एक ईट अर्थात् 8 ईच की होगी, इससे स्पष्ट है कि कॉलम मात्र एम.आई.जी. भवन क्रमांक-268 का होना चाहिए।
13. मुख्य द्वार दिये गये आश्वासन से भिन्न है,
14. टेरेस का स्लोप ड्राईंग के अनुरूप नहीं है।
15. पार्क के आसपास का क्षेत्र गंदा है, नियमित रूप से साफ सफाई नहीं होती है।
16. मुख्य द्वार पर सुरक्षा हेतु गार्ड तैनात नहीं है।
17. सामान्य क्षेत्र के समक्ष उच्च दाब का विद्युत तार झूल रहा है, जो कि भविष्य में खतरा हो सकता है उक्त तार आवेदक के घर के सामने है।
18. गार्डन बनाया गया है, किंतु उसका रखरखाव नहीं होता है, एवं गार्डन पर अप्राधिकृत व्यक्ति दिखाई पड़ते हैं।
19. समस्त परिसर में बाउंड्रीवाल अभी तक नहीं बनाया गया है। जैसा कि ब्रोशर में आश्वासन दिया गया है।
20. खिड़की में ग्रेनाईट स्टोन पॉलिस्ड और मोल्डेड नहीं है, जिससे चोट लगने की आशंका है। किचन के दरवाजे में लगाया गया ग्रेनाईट स्टोन धार युक्त है जिससे चोट लग सकती है
21. खिड़की के दोनों साईड ग्रेनाईट स्टोन लगाने के बजाय पुट्टी कर दिया गया है।
22. खिड़की की जाली गंदगीयुक्त है।
23. दरवाजे के चौखट टूट चुके हैं, व दरार आ गया है।
24. दरवाजे के दीवार एवं चौखट के मध्य स्पष्ट रूप से दरार है।
25. बॉथरूम में भीतर की ओर से लॉकिंग लिवर नहीं दिया गया है, जिससे बॉथरूम भीतर से बंद ही नहीं हो सकता है।
26. टायलेट सीट उचित ढंग से फीट नहीं किया गया है।
27. पानी निकासी की नाली खुली है इसमें कवर नहीं लगाया गया है।

28. मॉनिंग वाक के लिये फुटपाथ नहीं बनाया गया है।
29. डोर फिटिंग कब्जा इत्यादि घटिया गुणवत्ता के है एवं जंग लगे हुये है स्टेनलेस स्टील के नही लगे है।
30. आवेदक के अनुरोध पर ड्रेन पाईप की ऊँचाई बढ़ाई गई है, यह जवाब दिया गया है। किंतु मौके पर ऐसा कोई कार्य नहीं किया गया है, जो कि अनावेदक पक्ष के झूठे वक्तव्य को प्रदर्शित करता है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि छ. ग. गृह निर्माण मंडल निर्माण; संरचनात्मक त्रुटि को ठीक करें, मरम्मत करें एवं स्वीकृत ड्राईंग अनुसार निर्माण कार्य किया जाए। ऐसा निर्देश प्राधिकरण द्वारा पारित किया जाए। इस बात की जांच की जाए कि छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा घटिया सामग्री का उपयोग किया गया है। आवेदक को इस बात के लिये अनुमति प्रदान की जाए कि वह अपने अनुसार कतिपय परिवर्तन कर सके तथा शेष कार्य गृह निर्माण मंडल स्वयं करें, क्योंकि आवेदक को रहवास हेतु उक्त घर की तत्काल आवश्यकता है। समय सीमा में कार्य करने हेतु अनावेदक पक्ष को निर्देशित किया जाए। कुछ दोष आधिपत्य देने के बाद ही दिखाई पड़ते है; अतः अनावेदक पक्ष को यह निर्देश दिया जाए कि आधिपत्य लेने के पश्चात् यदि कोई दोष दिखाई पड़ता है, तो उसे ठीक किया जाये। आबंटन आदेश दिनांक 02.06.2018 के बाद निर्माण कार्य में अनावेदक पक्ष द्वारा विलंब किया गया है, अतः रेरा अधिनियम, 2017 के नियम-17 अनुसार भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाया जाए। आवेदक भारत-चीन सीमा पर लद्दाख में नियुक्त है और वर्ष में मात्र एक या दो बार घर आ सकता है और आवेदक को गृह ऋण का किश्त का भुगतान प्रतिमाह करना पड़ रहा है। अनावेदक पक्ष द्वारा ब्रोशर के ड्राईंग अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अतः अनावेदक पक्ष को संरचनात्मक सबलता सहित स्वीकृत ड्राईंग अनुसार कॉलोनी में अन्य भवन अथवा रायपुर में अन्य भवन उपलब्ध कराये जाने का निर्देश दिया जाए। आवेदक को आधिपत्य में नहीं लेने के कारण उक्त मकान किराये से अन्य व्यक्ति को देने से वित्तीय हानि हो रही है, जिसकी भरपाई अनावेदक पक्ष को करनी चाहिए।

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 यह लेख किया है कि जिसमें आवेदक की शिकायत को अस्वीकार किया गया एवं निराधार

बताया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा यह भी कहा गया कि प्राधिकरण को शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि अनावेदक पक्ष द्वारा भवन का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है। आवेदक को आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया है एवं अनावेदक पक्ष द्वारा समस्त किये जाने वाले कार्य पूर्ण किया जा चुका है। गुणवत्तायुक्त सामग्री एवं कार्य के संबंध में निराधार आरोप लगाया गया है और कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाकर अक्टूबर, 2022 में आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री किया जा चुका है तथा आधिपत्य लेने हेतु दिनांक 02.11.2022 को सूचित किया गया है। आधिपत्य लेने के स्थान पर आवेदक द्वारा कतिपय अतिरिक्त कार्य/मरम्मत कराने का अनुरोध किया गया है, अनुरोध पर संबंधित अधिकारी द्वारा निरीक्षण करते हुए रिपेयर एवं परिवर्तन का कार्य किया गया। तदुपरांत दिनांक 02.12.2022 को आधिपत्य लेने हेतु पुनः अनुरोध किया गया। भवन के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री गुणवत्ता के अनुरूप है, तथा सभी मकानों में एक समान प्रयुक्त किया गया है। अन्य किसी आबंटिती से इस प्रकार की कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक पक्ष द्वारा मरम्मत एवं परिवर्तन कार्य किया जा चुका है। यदि किसी प्रकार का कोई अतिरिक्त निर्माण कार्य आवेदक चाहता है, वह आधिपत्य लेने के बाद उनके स्वयं के व्यय पर अनावेदक की अनुमति से करवाया जा सकता है। निर्माण कार्य स्वीकृत स्पेसिफिकेशन के अनुरूप ही करवाया गया है। आबंटन दिनांक 02.06.2018 के अनुसार अनावेदक पक्ष ले-आउट में भवन की लागत में सुविधा ड्राईंग और स्पेसिफिकेशन में परिवर्तन करने हेतु सक्षम है। इसके लिये आवेदक को नोटिस देना या सहमति लेना आवश्यक नहीं। आवेदक का उद्देश्य मुफ्त में अतिरिक्त कार्य करवाने का है, जिसके कारण निर्माण के प्रति असंतोष व्यक्त किया जा रहा है। यदि आवेदक निर्माण कार्य से असंतुष्ट था, तो उसे आबंटन निरस्त करने के लिये आवेदन करना था, ताकि अनावेदक पक्ष नियमित रूप से राशि की कटौती कर भुगतान की गई राशि को वापिस कर सकता, किंतु वर्तमान में निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। आवेदक आधिपत्य नहीं ले रहा है, आवेदक किसी प्रकार से अनुतोष या मुआवजा का अधिकार नहीं है, इसके विपरीत आधिपत्य नहीं लेने के कारण आवेदक प्रतिमाह रूपये 3,000/- भुगतान करने का दायी है, अतः आवेदक का प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

4. आवेदक द्वारा अनावेदक पक्ष के जवाबदावा पर प्रयुत्तर प्रस्तुत किया गया है।
5. आवेदक के आवेदन पर दिनांक 06.03.2023 को प्रकरण में स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर रिपोर्ट के ऊपर अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया। कमिश्नर रिपोर्ट निम्नानुसार है एवं कमिश्नर रिपोर्ट पर अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है :-

स. क्रं.	आवेदक द्वारा उठाये गये बिंदु/शिकायत	कमिश्नर का प्रतिवेदन	अनावेदक पक्ष का जवाब
1	Presently the area behind kitchen was been left open whereas as per the approved drawings the complete area should have tiles fitted and should be below the level of kitchen floor.	Backside area is washing space upto building line and the set back area (space between building line and compound wall and marked on wash linings is open i.e. filled with moorum. As per the approved section drawing, wash area is shown as one step down at wash area from the kitchen floor but presently both are in same level.	Because grid slab is done in complete building for no settlement.
2	No raised platform for water tank on top.	Raised platform for water tank is not constructed yet.	Raised platform in constructed photographs attached.
3	Door fittings of low standard, door hinges are rusted and accessories were supposed to be of stainless steel	Currently, all doors, except for the bathroom, are equipped with stainless steel door latches and handles. However, it was also found that the door hinges are not made of stainless steel material and bathroom door latches are made of aluminum.	Rusted door hinges and aluminum fitting will be replaced by the department.
4	Electrical wiring is not done as per the practice (green for earthing, white for neutral and red/blue/yellow for phase) so as to avoid any accident in future.	Electrical wiring is done but color coding and similar standards are neither mentioned in brochure nor in the approved drawings.	No remark.
5	In all bathrooms there is not place for fitment of exhaust fan as approved in the drawing	In approved drawings it is shown that for ventilation, louvers with exhaust fan will be installed but at present only glass louvers are installed without exhaust fan.	Ventilation louvers will be made as per drawing by department.
6	In one of the bathroom on first floor fitting of toilet seat fitting has not been done as per the approved drawings.	It was found that on first floor in one of the attached bathroom the toilet seat arrangement is different from that is proposed in approved drawing.	Position of toilet sit will be made as per drawing by department.
7	The paint on outside wall was dripping down	No such issue found.	No remark.
8	As per approved drawings down frames is supposed to be of teak wood except for	All door frames are made of sal wood except for the bathroom doors which are of PVC.	Door frame fitted as per agreement.

	bathroom whereas the door frame fitted are of inferior quality wood and it has been painted knowingly.		
9	As per the drawing the front main door along with frame has been shown as teakwood door but same thing has not been followed on ground and the fitted door is not of teakwood	Main door is made of sal frame and flush door shutter.	As per agreement.
10	Trap for rain water is missing	There are two traps shown in drawing but only one trap is provided on terrace.	Decision of making one trap by EIC & as per drawing. It is not compulsory because it is a working drawing.
11	Column gap center to center	During the inspection the measurement between the two outer columns in shorter side of the building were found same as shown in the approved drawing i.e. 6400 MM.	No remark.
12	Main gate fitted is altogether different from gate promised in brochure. The pictorial gate seems to be heavier than the gate fitted.	Main gate design is different from that is proposed in the brochure.	Brochure is made by architect on the basis of assumption final decision making authority CGHB & EIC.
13	Slope of terrace has not been made as per the drawing	The entire slope is made on the one side and rain water trap is provided accordingly.	No remark.
14	Area adjoining park is very dirty and needs to be cleaned on regular basis.	Adjoining road on one side of the park is covered with construction material due to ongoing construction work.	No remark.
15	No guard has been placed at main gate by CGHB for safety and security of the colony till time it is not handed over to the resident association	Entrance gate with guard room is provided but no guard was found deployed during the time of inspection.	Under construction site.
16	In the front side of the common area the wiring of high voltage electricity has been done loosely without using the suitable pipe, which in future will be cause of danger since it is in front of my house.	Overhead electricity wires are not provided with covering pipes.	No remark.
17	The garden has been made but	The development work is still	No remark.

	the maintenance is not done by the CGHB till its handing over. At time many unauthorized personnel were seen inside the garden.	ongoing by the CGHB.	
18	The boundary wall of the campus is yet to be made it is serious matter of concern from security point of view whereas it has been promised in the brochure.	Boundary wall is constructed on all sides of the campus.  On southern side of the campus at one patch boundary wall was found damaged.  Near main gate, boundary wall was found damaged.	Boundary wall construction work is going on.
19	Granite stone fitted in windows is very sharp and has not been molded/polished and sharp edges are still there which can cause accidental cuts.	It is not mentioned in either the brochure or approved drawing that molding work to be carried out on window granite.	Will be done by dept.
20	Granite stone fitted in kitchen door is very sharp and has not been molded/polished and sharp edges are still there which can cause accidental cuts.	It is not mentioned in either the brochure or approved drawing that molding/polishing work to be carried out on kitchen door granite.	No remark.
21	Instead of fitting the granite stone on both sides of the windows only putty has been used.	In some windows granite work is done only in one side of the window sill.	Will be done by dept.
22	Windows mesh is dirty & outer layer of window is coming out.	The construction work is ongoing causing dust in the campus.	No remark.
23	Door frames have got cracks/broken before taking the possession of house which proves the inferior quality of doors frame.	Small cracks are visible on all door frames of both floors.	No remark.
24	There is clear gap between the door frame and the wall which indicates the frame has not been fitted properly.	At present putty work is done between the door frame and wall gap.	No remark.
25	No locking lever provided inside the bathroom so it can't be locked from inside.	In one of the bathroom on first floor there is slight problem with closing the bathroom door.	Rectified.
26	Toilet seat has not been fitted properly	Toilet seat in one of the bathroom on first floor is not fitted properly.	Will be changed.
27	Drain line outside of house is open	Utility duct was found open in front of complaint's house.	Chamber will be constructed & same will be



			fitted.
28	In the colony for morning walk or walking purpose no footpath/paver block has been fitted so far.	Paver blocks are not yet laid for foot path in the campus.	Development work is going on.
29	The accessories for fitting the doors are of very low quality as the kabja is rusted before possession. As per the approved drawing it should have been of SS to avoid rusting.	Door hinges were painted so it could not be verified whether it was rusted or not.	Rusted door hings & aluminum fitting will be replaced by the dept.
30	Height of drain pipe on terrace	This issue has been rectified as mentioned by the complaint in their list of issues.	No remark.

6. 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** छ.ग. गृह निर्माण मंडल अर्थात् अनावेदक पक्ष द्वारा सामान्य आवास योजना अंतर्गत सेजबहार फेस-2 में पत्र क्रमांक-1790/सं.अधि./सं.प्रबंधन/प्रक्षेत्र-05, रायपुर, दिनांक 02.06.2018 को आवेदक को जूनियर एम. आई.जी. सिल्वर भवन क्रमांक-268 आबंटित किया गया। सेजबहार फेस-2 छ.ग. गृह निर्माण मंडल का एक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है। अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक है। आवेदक को अनावेदक पक्ष द्वारा आबंटन आदेश जारी किया गया है, अतः वह आबंटिती है। अनावेदकगण द्वारा भवन पूर्ण कर आधिपत्य लेने हेतु दिनांक 02.11.2022 को सूचित किया गया, आवेदक द्वारा कतिपय कमियों को इंगित करते हुये कमियों को दूर करने एवं मरम्मत करने हेतु आश्वासन दिया गया। दिनांक 02.12.2022 को कतिपय कमियों एवं मरम्मत करने के बाद पुनः आधिपत्य लेने हेतु अनावेदकगण द्वारा सूचित किया गया। अनावेदकगण द्वारा गुणवत्ता सहित निर्माण कार्य पूर्ण करने के कथन के बाद भी मरम्मत करवाया गया है एवं कतिपय कमियों को स्वीकार किया है, जिससे आवेदक असंतुष्ट नहीं है। स्पष्ट है कि कॉज ऑफ एक्शन जीवित है और अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आवेदक शिकायत कर सकता है। हेतु अनावेदकगण द्वारा सूचित किया गया। इस प्रकार स्पष्ट है कि

आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। आवेदक एवं अनावेदक पक्ष के मध्य आधिपत्य संबंधी एवं किये गये निर्माण की संरचना एवं गुणवत्ता संबंधी विवाद है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत धारा-31 एवं नियम-35 में शिकायत प्रस्तुत की गई है, अतः आवेदक का आवेदन विचारण योग्य है एवं अनावेदक की आपत्ति की प्राधिकरण की सुनवाई क्षेत्र के बाहर है, ग्राह्य योग्य नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक को आधिपत्य लेने संबंधी सूचना अनावेदक पक्ष द्वारा पत्र क्रमांक-3283, दिनांक 02.11.2022 द्वारा जारी किया गया है, जिसके जवाब में दिनांक 12.11.2022 को आवेदक द्वारा अनावेदक पक्ष का ध्यान निर्माण कार्य कतिपय कमियों को लेकर आकृष्ट किया गया, और उक्त कमियों को दूर करने का अनुरोध किया गया, ताकि उसके द्वारा आधिपत्य लिया जा सके। उक्त ईमेल के जवाब में अनावेदक पक्ष द्वारा पत्र क्रमांक-2127/का.अभि/तक.शा./संभाग-04, दिनांक 02.12.2022 के द्वारा उठाये गये बिंदुओं के निराकरण के संबंध में आवेदक को अवगत कराया गया। उक्त जवाब के अवलोकन के कंडिका d, f, g, i, j, k, l तथा अंतिम पैरा के अवलोकन से स्पष्ट है कि निर्माण कार्य में कमी को अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है, अतः आधिपत्य प्राप्त नहीं करने में किसी भी प्रकार की चूक आवेदक की प्रतीत नहीं होती है। कमिश्नर रिपोर्ट के अध्ययन व फोटोग्राफ्स के अवलोकन से भी स्पष्ट है कि किचन के बाजू में वॉश एरिया का लेवल एवं किचन का लेवल एक ही है तथा टाइल्स न लगाकर मुरुम फिलिंग किया गया है। पानी टंकी के नीचे प्लेटफार्म नहीं है। दरवाजे के फिटिंग्स में हींज स्टेनलेस स्टील का नहीं है। स्वीकृत ड्राईंग में एग्जास्ट फैन का प्रावधान है किंतु वेनटीलेशन में एग्जास्ट फैन नहीं लगाया गया है, टायलेट सीट उचित ढंग से नहीं लगाया गया है, टेरेस में दो ट्रेप स्वीकृत दर्शित है, किंतु एक ही ट्रेप रखा गया है। मेन गेट ब्रोशर में दर्शाये गये गेट से भिन्न है, दक्षिण दिशा में बाउंड्रीवाल टूटा हुआ है, खिड़की में लगाए गए ग्रेनाईट स्टोन धारदार जिससे चोट लगने की आशंका है। खिड़की के एक ही तरफ ग्रेनाईट वर्क किया गया है, दूसरे तरफ नहीं किया गया है। दरवाजे के चौखट में दरार आ गया है। दीवार एवं चौखट के बीच दरार स्पष्ट दिख रहा है। एक बाथरूम का दरवाजा बंद करने में समस्या है। एक बाथरूम में टायलेट सीट उचित ढंग से फीट नहीं किया गया है। यूटिलिटी डक्ट कवर नहीं किया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार निर्माण कार्य एवं गुणवत्ता में कमियाँ अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है। कमिश्नर रिपोर्ट के बिंदु क्रमांक-03, 05, 06, 19, 21, 25, 26, 27 एवं 29 के कमियों को दूर करने का वचन जवाब में अनावेदक पक्ष द्वारा दिया गया है। वहीं डोर फिटिंग्स अनुबंध की शर्तों के अनुसार; दरवाजे का पल्ला अनुबंध के शर्त के अनुसार; गार्ड की उपलब्धता प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग होने के कारण प्रोजेक्ट के पूर्व

उपलब्ध करा देने के संबंध में कहा गया है। गार्डन का संधारण प्रोजेक्ट के पूर्ण होने पर कर लिये जाने, बाउंड्रीवॉल को पूर्ण कर लिये जाने, स्वीकार किया गया है। किचन डोर के ग्रेनाईट धारदार होने के संबंध में ग्रेनाईट फिटिंग के लिये न तो ब्रोशर में उल्लेख है, न ड्राईंग में, इसलिये इस बिंदु पर अनावेदक का दायित्व नहीं बनता है; कथन किया जाता है।

आवेदक के महत्वपूर्ण शिकायत यह है कि उसे आबंटित भवन क्रमांक-268 एवं अन्य व्यक्ति का भवन क्रमांक-269 के बीच एक कॉमन कॉलम है, जबकि स्वीकृत ड्राईंग अनुसार सेंटर से सेंटर के मध्य 6.2 मीटर की दूरी होनी चाहिए। जबकि वर्तमान में 6.63 मीटर दूरी है, अर्थात् आवेदक की परिसंपत्ति में अन्य व्यक्ति का कॉलम आ रहा है। इस संबंध में अनावेदक पक्ष के तकनीकी अधिकारी द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, कि प्रोजेक्ट में सिल्वर भवन पृथक-पृथक ईकाई नहीं है। अपितु रो-हॉउस है, जिसमें कॉलम कॉमन ही होता है। अतः किसी प्रकार की कोई संरचनात्मक त्रुटि नहीं है। समस्त रो-हॉउस में इसी प्रकार की व्यवस्था रहती है। अनावेदक पक्ष का यह तर्क ग्राह्य योग्य प्रतीत होता है। संपूर्ण प्रोजेक्ट का अवलोकन करने के पश्चात् आवेदक द्वारा सिल्वर भवन क्रमांक-268 की रजिस्ट्री दिनांक 17.10.2022 को की गई है। अतः इस समय यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

अनावेदक पक्ष के कमियों की स्वीकारोक्ति, कमिश्नर रिपोर्ट के बिंदुओं के अध्ययन से स्पष्ट है कि आवेदक प्राधिकरण से अनावेदक पक्ष के लिये निर्देश प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. रसोई के पीछे वॉश एरिया खुला छोड़ा गया है, तथा वह रसोई के फ्लोर लेवल के बराबर है, अनावेदक पक्ष वॉश एरिया में टाइल्स लगवाए तथा उसका लेवल रसोई के लेवल से कम से कम 6 ईंच नीचे रखा जाए। वॉश एरिया से पानी निकासी की व्यवस्था बनाई जाए।
  2. सभी दरवाजों के हिंज बदले जाए एवं स्टेनलेस स्टील के लगाये जाए, जिस बाथरूम में भीतर के तरफ से लैच नहीं लग रहा है। उसे बदलकर ठीक ढंग से लगाया जाए। बाथरूम में दरवाजे के हैण्डल को ठीक कराया जाए।
  3. इलेक्ट्रिक वायरिंग इलेक्ट्रिक इंस्पेक्टर के मार्गदर्शन अनुसार करवाया जाए।
  4. सभी बाथरूम में एगजॉस्ट फैन लगाने की व्यवस्था की जाए।
  5. प्रथम तल के एक बाथरूम में टायलेट सीट बदलकर ड्राईंग के अनुसार लगाया जाए।

6. वर्षा जल संचयन का उपाय किया जाए।
7. मुख्य द्वार ब्रोशर में दिये गये डिजाईन अनुसार बनाया जाए।
8. समस्त परिसर में बाउंड्रीवाल बनाया जाए।
9. खिड़की के दोनों साईड ग्रेनाईट स्टोन लगाया जाए।
10. टूटे हुए दरवाजे के चौखट एवं दरार युक्त दरवाजे युक्त चौखट को बदला जाए।
11. पानी निकासी नाली में कवर लगाया जाए।

उपर्युक्त समस्त कार्य दो माह के भीतर अनावेदक पक्ष द्वारा संपादित किया जाए। अनावेदकगण का प्रोजेक्ट ऑनगोईंग है, अतः कई कार्य निर्माणाधीन है, ऐसे समस्त कार्य को अनावेदकगण द्वारा शीघ्रातिशीघ्र पूर्ण किया जाए।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष