



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01896

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विनोद कुमार जैन, पिता—श्री कमल चंद जैन,  
निवासी—बी—202, राज टॉवर, दत्तात्रेय मंदिर के पीछे,  
ब्रह्मपुरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“समर्थ वाटिका”, टिकरापारा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000366

आदेश

(दिनांक—11 / 09 / 2023)

आवेदक श्री विनोद कुमार जैन, पिता—श्री कमल चंद जैन, निवासी बी—202, राज टॉवर, दत्तात्रेय मंदिर के पीछे, ब्रह्मपुरी, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के अधीन सम्यक रूप से निगमित और पंजीकृत कंपनी है। अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ एक विक्रय विलेख निष्पादित किया है। अनावेदक कंपनी द्वारा प्रोजेक्ट “समर्थ वाटिका” ग्राम—टिकरापारा, दावरा कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के प्रमोटर है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीयन क्रमांक—PCGRERA280618000336 के रूप में पंजीकृत कराया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में इकाई के बुकिंग के समय वर्तमान में आबंटिती एवं अन्य इकाई मालिकों को अनावेदक द्वारा जारी पुस्तिका में भी उल्लेखित तथा वचनबद्ध कई सुविधाओं और सहूलियतों का प्रोजेक्ट में वर्णित करते हुये प्रलोभन दिया गया।

आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-404 को क्रय करने हेतु रूपये 29,55,000/- का भुगतान कर दिनांक 29.08.2021 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पूर्णता दिनांक 31.12.2019 है। अनावेदकगण द्वारा विक्रय इकरारनामा, ब्रोशर और अनुमोदित ले-आउट में प्रोजेक्ट में सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है – इमारत के उन्नयन में परिवर्तन, प्रवेश द्वार और अनुरक्षक कमरा में व्यतिक्रम, सुरक्षा कार्मिकों की अपर्याप्तता, इमारत और बाउंड्रीवाल में दरार एवं रिसाव, उद्यान का विकास न किया जाना एवं अपर्याप्त वृक्षारोपण, बिजली, सौर ऊर्चा एवं अग्निशामक उपकरणों का कोई पूर्व प्रबंधन नहीं, असामान्य फर्श में टाइल्स/ग्रेनाइट की असमतल और अनुचित फिटिंग, जल निकास व्यवस्था का अभाव, खुली छत का फर्श नहीं किया गया, लगाई गई पी.वी.सी. पाईप की खराब गुणवत्ता और उससे रिसाव, सामान्य क्षेत्र में ग्रेनाइट/टाइल्स की अनुचित और असमान फिटिंग, नगर निगम जल आपूर्ति के लिये कोई प्रावधान नहीं है, अपर्याप्त पार्किंग सुविधा, एस.टी.पी. और वर्षा जल संचयन प्रणाली प्रदान नहीं की गई है, यूनिट मालिकों के नाम वाला डिस्प्ले बोर्ड नहीं लगाया गया है, अपर्याप्त स्ट्रीट लाईट, सी.सी.टी.वी.कैमरा काम न करना इत्यादि कमियाँ हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण हेतु निम्न गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग किया गया है और अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण में कर्मकौशल का अभाव है। इस कारण अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य सौंपने के केवल एक वर्ष के भीतर ही फ्लैट दयनीय स्थिति में है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में कई स्थानों में दरारें हैं और सीपेज की भी समस्या है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट के फर्श की टाइल्स फिटिंग भी ठीक से नहीं की है और बाथरूम में कोई वाटरप्रूफिंग नहीं की गई है। प्रश्नाधीन फ्लैट में निम्नलिखित खामिया है :- दीवार पर जगह-जगह दरारें पड़ना, टाइल्स और ग्रेनाइट की अनुचित और असमान फिटिंग, इकाई की विभिन्न दीवारों में रिसाव की समस्या, बाथरूम में टाइल्स की असमान और अनुचित फिटिंग, खराब लकड़ी के चौखट लगाये गये हैं, खराब गुणवत्ता वाली बालकनी ग्रिल की स्थापना, बालकनी क्षेत्र में असमान ढलान आदि। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक से बार-बार मौखिक एवं व्यक्तिगत रूप से अनुरोध करने के बावजूद कोई सुधार नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निम्नलिखित त्रुटियाँ हैं, जिसमें आज तक सुधार/पूर्ण नहीं किया है –

1. अनावेदकगण द्वारा बिना नोटिस दिये और यूनिट मालिकों की सहमति के बिना ही भवन का एलिवेशन बदल दिया गया 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।

आवेदक की शिकायत है कि अनावेदक द्वारा बिना किसी विधिसंगत औचित्य के पार्किंग स्थल परिवर्तन किया जा रहा है, जिसके कारण आवेदक को परेशानियाँ हो रही हैं। उस पर लगातार अपना पार्किंग स्थल बदलने हेतु दबाव डाला जाता है, ऐसी स्थिति में उसके लिये परिसर के अंदर वाहन खड़ा करना असंभव हो गया है, जो प्रत्यक्ष रूप से विक्रय-विलेख की शर्तों के विरुद्ध है। आवेदक तथा प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों के लिए यह बहुत दुखद है कि दिनांक 04.08.2016 को पत्र द्वारा अनुमोदित होने के छह वर्षों से अधिक के बावजूद अनावेदक द्वारा यथा वचनबद्ध एवं संबंधित नगर तथा निवेश द्वारा अनुमोदित विन्यास अनुमोदन पत्र में विशिष्ट रूप से उल्लेखित तथा प्रोजेक्ट के ब्रोशर में सम्मिलित सुविधा में और सहूलियतों के कोई संकेत नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के कई सुविधाओं और सहूलियतों के लिए आज दिनांक तक कोई कार्य प्रारंभ नहीं किया है।

आवेदक द्वारा अनावेदक से यथा आश्वत किये गये प्रश्नगत इकाई तथा प्रोजेक्ट के पूरा करने के लिए अनावेदक से संपर्क किया, परन्तु अनावेदक ने ऐसे निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया और यहाँ तक कि आवेदक का फोन उठाना भी बन्द कर दिया है। आवेदक ने रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14 (3) के प्रावधानों के अनुसार सभी मुद्दों को ठीक करने के लिए अनावेदक को संबंधित 30 दिन पूर्व की सांविधिक नोटिस किया, लेकिन उसे अनावेदक द्वारा स्वीकार नहीं किया गया, इस तरह अनावेदक पूर्णतया असहाय अवस्था में रह गया। यह उल्लेख करना सर्वथा प्रासंगिक है कि अनावेदक के संदाय की कोई मांग आज आवेदक द्वारा अदेय लम्बित नहीं है।

अनावेदक द्वारा दिये गये पूर्ण आश्वासनों के बावजूद प्रोजेक्ट में प्रत्यर्थी के केवल 2 इकाई हो अविक्रीत (बिना विक्रय के) हैं और आज दिनांक तक अपूर्ण हैं तथा यदि अनावेदक प्रोजेक्ट की सभी इकाइयों को विक्रय कर देता है, तो परिवादी के लिए गंभीर कठिनाइयाँ होगी और जिस कारण से प्रोजेक्ट में खरीदी-विक्रय में स्थगन के अन्तरिम अनुतोष के लिए आवेदक प्रार्थना करता है। कई मौकों में कई निवेदनों और अनुस्मारकों के बावजूद ब्रोशर में वचन दी गई सुविधाओं के विषय में आवेदक को आश्वस्त नहीं किया गया है, जो विक्रय-विलेख एवं ब्रोशर के अनुरूप प्रोजेक्ट को पूरा न करने का अनावेदक का असद्भाविक आशय दर्शित करता है। अनावेदक ने अधिनियम की धारा-12 का भी उल्लंघन किया है, जिसमें ब्रोशर या विज्ञापन की सूचना में यथा समहित प्रारूप या उसी संरचना को प्रदान करने के लिए उत्तरदायी हैं।

प्रोजेक्ट की प्रस्तावित पूर्णता तिथि पहले ही 31.13.2019 को समाप्त हो चुकी है और प्रोजेक्ट अभी तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित नक्शा तथा ब्रोशर के अनुरूप विकसित नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट अभी भी विकासशील अवस्था में है, अनावेदक ने रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-6 द्वारा यथा समादेशित प्रोजेक्ट के पंजीयन-विस्तार के लिए आवेदन नहीं किया है, अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-61 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। प्रोजेक्ट के 6 वर्ष पहले प्रारंभ होने के बावजूद आज दिनांक तक अनावेदक ने अधिपत्य प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किया है तथा संबंधित अपार्टमेंट सुरक्षित नहीं है। अधिपत्य प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु आवेदक के लगातार निवेदनों के बावजूद अनावेदक ने आवेदक के विधिसंगत निवेदनों के लिये आंख बंद कर लिया, एतद् द्वारा उनकी सुरक्षा को खतरे और छोड़ दिया, क्योंकि अधिकांश आबंटिती ने अधिपत्य प्रमाण-पत्र जारी होने की कमी के बावजूद प्रोजेक्ट में रहना प्रारंभ कर दिये हैं।

अनावेदक ने संबंधित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रामाण्य पत्र भी प्राप्त नहीं किया है, प्रोजेक्ट के आश्वासनों के अनुरूप तथा अनुमोदित नक्शा के अनुरूप अनावेदक द्वारा विकसित और पूरा नहीं किया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(9) के अनुरूप आबंटितियों को आबंटिती की संघ बनाने ओर सोसायटी बनाने को समादेशित करती है। परन्तु अनावेदक असद्भाव के आशय से आबंटितियों के संघ निर्माण को निवारित करता है। संघ के बन जान के पश्चात् यह निर्माता का दायित्व है कि वह रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार आबंटितियों के संघ के पक्ष में प्रोजेक्ट का आधिपत्य सुपुर्द कर दे एवं हस्तांतरण विलेख निष्पादित कर दे, जिसे न करते हुये विधि के समादेश के उल्लंघन के लिये धारा-61 के दण्डिक प्रावधान आकर्षित होते है। अनावेदक जान-बूझकर सोसायटी के निर्माण के विषय को नजरअंदाज कर रहा है एवं स्वेच्छापूर्वक आबंटितियों के संघ बनने की प्रक्रिया को एवं उसके बाद कब्जा सुपुर्द करने को देरी कर रहा है, जो परिणाम स्वरूप संबंधित प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये गणवत्ता सेवा की कमी में फलीभूत हुआ है।

अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अज्ञापक प्रावधानों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-7 में समाहित परिणम आकर्षित होते हैं। अनावेदक पंजीयन विस्तार की प्रक्रिया को प्रारंभ करने के लिये प्रयत्न तक नहीं किया। इस तरह प्रोजेक्ट को परित्याग की अवस्था में छोड़ दिया है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-61 के दण्डिक प्रावधान तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-7 के प्रावधान भी आकर्षित होते हैं, अनावेदक के नाम को डिफाल्टरों की सूची में डाल दे, अनावेदक के बैंक खाते को बंद करने या रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-8 अनुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण के लिये कोई अन्य कार्यवाही की जावे। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया है। वेबसाईट बनाने के लिये कोई प्रयास नहीं किया है, जो प्रावधान में यथा समादेशित है। रेरा प्रोजेक्ट की परिस्थिति के ब्यौरे का दिया जाना एवं ऐसे ही बहुत सी अपेक्षाएं वर्णित है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-61 के प्रावधानों को आकर्षित करते है, जो प्रोजेक्ट के प्राक्कलित मूल्य की 5 प्रतिशत तक शास्ति को समादेशित करते हैं। अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-6, 11, 12 एवं 14 के अधीन उल्लेखित कर्तव्यों को पूर्ण करने के दायित्वाधीन है। अनावेदक का आचरण शुरू से ही असद्भाविक रहा है एवं अनावेदक केवल अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्लैट का विक्रय किया। अतः आवेदक द्वारा 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 द्वारा आबंटितियों के संघ बनाने के लिये तथा आबंटितियों के संघ के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-7, 8 एवं 61 के अनुरूप अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने तथा क्षतिपूर्ति हेतु 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 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 द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अपार्टमेंट का बाहरी कार्य माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया गया था एवं कार्य पूर्ण करके न्यायालय के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत कर दिया गया है। आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-404 के बाथरूम के टाइल्स के लिये शिकायत प्रस्तुत की है, जिसके संदर्भ में अनावेदक ने अपने कथन में उल्लेख किया है कि विगत दो वर्षों से किरायेदार निवासरत है। इसके पश्चात् भी अनावेदक को परेशान करने के उद्देश्य से कई कार्य करवाए गए हैं। फ्लैट में इंटिरियल का कार्य अनावेदक द्वारा ही पूर्ण करा कर फ्लैट के भीतर में परिवर्तन किया गया है, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा फ्लैट निरीक्षण करने के पश्चात् ही आधिपत्य सौंपा गया था। अनावेदक द्वारा फ्लैट का इंटिरियल पूर्ण करा लिया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने की मांग की है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के प्रत्युत्तर में दिनांक 31.07.2023 की सुनवाई में आवेदक अभिभाषक द्वारा फ्लैट क्रमांक-404 में सीपेज दीवाल में क्रेक बाथरूम के टाइल्स में सुधार नहीं किये जाने का कथन किया गया। अनावेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक-404 की समस्या को मानने से इंकार किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा फ्लैट क्रमांक-404 की संरचनात्मक त्रुटि यदि कोई है, के लिये कमिश्नर द्वारा निरीक्षण कर प्रतिवेदन लिये जाने का आदेश किया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसकी प्रतिलिपि उभय पक्ष को प्रदान की गई।

कमिश्नर रिपोर्ट को उभय पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया एवं कोई आपत्ति प्रस्तुत करने की प्रति अनिच्छा व्यक्त की गई, साथ ही तर्क के प्रति भी अनिच्छा व्यक्त की गई। प्रोजेक्ट की अवधि दिनांक 31.12.2019 तक होने के

संबंध में आवेदक की शिकायत पर अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट के संबंध में आवेदक द्वारा निम्नानुसार शिकायत की गई है:-

1. अनावेदकगण द्वारा बिना नोटिस दिये और यूनिट मालिकों की सहमति के बिना ही भवन का एलिवेशन बदल दिया गया है।  
कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार ब्रोशर में प्रदर्शित एलिवेशन से तुलनात्मक दृष्टि से कोई बहुत अधिक परिवर्तन नहीं किया गया है। चूँकि विक्रय विलेख देख सुनकर निष्पादित किया गया है, अतः यह शिकायत सारहीन 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।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार ब्रोशर में प्रदर्शित गेट और गार्ड रूम से तुलनात्मक दृष्टिकोण से कोई बहुत अधिक परिवर्तन नहीं किया गया है। रेरा पोर्टल में गेट प्रदर्शित है। जिसमें दो कैमरा भी लगा हुआ है। कमिश्नर निरीक्षण के दौरान परिसर में यूनीफार्म में दो शिफ्ट में एक सिक्योरिटी गार्ड लगा हुआ पाया गया। सुरक्षाकर्मियों की अपर्याप्तता यह असीमित अर्थ वाला शब्द है, आवेदक द्वारा कोई मानक प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि किस प्रकार कितने सुरक्षा गार्ड की आवश्यकता है, प्रोजेक्ट को सोसायटी को हस्तांतरित किए जाने के पश्चात् यह निर्णय सोसायटी द्वारा ही किया जाना उचित होगा, कि सोसायटी द्वारा कितने सोसायटी गार्ड किस शर्त एवं परिस्थिति में रखा जाए। अतः गेट एवं गार्ड रूम के संबंध में प्रस्तुत शिकायत सारहीन प्रतीत होती 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। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार परिसर दीवाल एवं कई भवनों में क्रेक और सीपेज पाया गया है, जिसके लिये वॉटर प्रूफिंग की आवश्यकता है।
4. प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल में दरारें हैं और बाउंड्रीवाल का निर्माण पूरी तरह से नहीं किया गया है।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार परिसर दीवाल एवं कई भवनों में क्रेक और सीपेज पाया गया है, जिसके लिये वॉटर प्रूफिंग की आवश्यकता है।
5. ब्रोशर अनुसार उद्यान, बच्चों के खेलने का क्षेत्र, स्पोर्ट्स क्षेत्र, लैण्डस्केपिंग और वृक्षारोपण नहीं किया गया है।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार छोटा सा गार्डन खेलने-कूदने का क्षेत्र एवं वृक्षारोपण का कार्य किया गया है।
6. बाहरी दीवारों में पोताई की गुणवत्ता खराब है।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार कतिपय स्थानों पर बाहरी दीवारों में गुणवत्ता खराब है एवं कर्मकौशल का अभाव 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।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार फायर फाईटिंग उपकरण उपलब्ध हैं तथा पावर बैकअप भी उपलब्ध है, सौर ऊर्जा संयंत्र नहीं लगाया गया 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।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार ग्रेनाइट एवं पेवर ब्लॉक असमतल रूप से लगाया गया है, जिसको ठीक किए जाने की आवश्यकता है।
9. अनावेदकगण द्वारा बाहरी ग्रिल भी खराब गुणवत्ता की लगाई गई है।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार सामान्य क्षेत्र में लगाया गया ग्रिल जंग लगा हुआ है और खराब गुणवत्ता का 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।  
कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार ग्रेनाइट एवं पेवर ब्लॉक असमतल रूप से लगाया गया है, जिसको ठीक किए जाने की आवश्यकता है।

इसके अतिरिक्त कमिश्नर प्रतिवेदन में यह इंगित किया गया है कि दो लिफ्ट की व्यवस्था है और दोनों कार्यरत हैं, परिसर में सेप्टिक टैंक की व्यवस्था है, टैरेस में फ्लोरिंग नहीं किया गया है और टैरेस खराब स्थिति में है। सुप्रीम मैप पी.वी.सी. पाईप लगाया गया है, जल प्रदाय हेतु पृथक से नगर निगम से जल आपूर्ति की व्यवस्था नहीं है। चूंकि वैकल्पिक जल आपूर्ति विद्यमान है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा इस विषय पर कोई आदेश पारित नहीं किया जा रहा है, क्योंकि इसे भविष्य में सोसायटी के निर्णय हेतु छोड़ा जाना चाहिये। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार ओपन पार्किंग की व्यवस्था है। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार इलेक्ट्रिक बोर्ड टूटे हुए अवस्था में पाया गया है एवं खुले स्थानों पर पाया गया है। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार डिस्प्ले बोर्ड की व्यवस्था है, जिसमें इकाई वार नाम स्वयं आबंटितियों को लिखवाना है। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार पर्याप्त स्ट्रीट लाइट की व्यवस्था परिसर दीवार के साथ है, 26 सी.सी.टीवी कैमरा की व्यवस्था की गई है, जो कार्यरत है व गार्ड रूम से मॉनीटर होता है।

फ्लैट नंबर-404 के संदर्भ में नियुक्त कमिश्नर द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट दिया गया है :-



S. N.	Issue	Report of commissioner	Finding of RERA
1.	Cracks on the wall at various places.	Cracks on wall are visible at few places in hall and bedroom.	Rectification of defects shall be done by respondent.
2.	Improper and uneven fitting of tiles and granite.	Floor tiles fitting are found normal hollow tapping sound are found at few places. Granite fitting on balcony door frame is found to be uneven	Rectification of defects shall be done by respondent.
3.	Seepage problems in various walls of the unit.	Seepage problems are visible at various places on walls of bedroom, hall, kitchen, balcony of the unit.	Rectification of defects shall be done by respondent.
4.	Uneven and improper fitting of tiles in the bathroom.	Uneven, improper and poor quality of tiles and fitting in the bathroom are found.	Rectification of defects shall be done by respondent.
5.	Poor quality of wooden door- frames has been installed, which are now full of termites.	Poor quality of wooden door-frames without proper chemical treatment are provide in flat, plaster work is removing and termites has been developed on the door frame.	Rectification of defects shall be done by respondent.
6.	Installation of poor quality balcony grill.	Inferior quality grills MS grilles are provided rusted at few places.	Rectification of defects shall be done by respondent.
7.	Uneven slope in the balcony area.	Water logging problem occurs due to uneven slope in the balcony area.	Rectification of defects shall be done by respondent.

उभय पक्ष को सुनने दस्तावेजों का अवलोकन करने एवं कमिश्नर रिपोर्ट का अध्ययन करने, समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. फ्लैट नंबर-404 में संरचनात्मक क्रेक को ठीक किया जाए, असमतल एवं अकुशल तरीके से लगाये गये टाइल्स एवं ग्रेनाईट को ठीक किया जाए। फ्लैट नंबर-404 में विभिन्न दीवारों में सीपेज की समस्या का निराकरण करवाया जाए। बॉथरूम में असमतल एवं अकुशल तरीके से लगाए गए टाइल्स को ठीक करवाया जाए, दीमक रोधी केमिकल के साथ नया लकड़ी का दरवाजा लगवाया जाए। बालकनी के ग्रिल को एन.एस. ग्रिल से बदला जाए, बालकनी के स्लोप को ठीक किया जाए ताकि वहाँ पानी का जमाव न हो, उपर्युक्त समस्त मरम्मत का कार्य फ्लैट नंबर-404 में अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर किया जाए।

2. अनावेदक, आगामी तीन माह के भीतर प्रोजेक्ट को रहवासी के संगम/सोसायटी को हस्तांतरित करने हेतु समुचित एवं गंभीर प्रयास करें।
3. अनावेदक को यह निदेश दिया जाता है, कि दो माह के भीतर प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र के लिये निम्नानुसार सुधार/मरम्मत के कार्य करें—

परिसर दिवाल एवं कई भवनों में क्रेक और सीपेज पाया गया है, जिसके लिये वॉटर प्रूफिंग की आवश्यकता है। कतिपय स्थानों पर बाहरी दीवारों में गुणवत्ता खराब है एवं कर्मकौशल का अभाव है, सौर ऊर्जा संयंत्र नहीं लगाया गया है। ग्रेनाईट एवं पेवर ब्लॉक असमतल रूप से लगाया गया है, जिसको ठीक किए जाने की आवश्यकता है। सामान्य क्षेत्र में लगाया गया ग्रिल जंग लगा हुआ है और खराब गुणवत्ता का है। ग्रेनाईट एवं पेवर ब्लॉक असमतल रूप से लगाया गया है, जिसको ठीक किए जाने की आवश्यकता है। टैरेस में फ्लोरिंग नहीं किया गया है और टैरेस खराब स्थिति में है। इलेक्ट्रिक बोर्ड टूटे हुए अवस्था में पाया गया है एवं खुले स्थानों पर पाया गया है। उपर्युक्त कमियों को दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा ठीक करवाया जाए।

4. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि प्रोजेक्ट के पूर्णता अवधि के संबंध में छानबीन करें एवं नियमानुसार समुचित कार्यवाही करें।

सही/—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष