



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02594

— समक्ष —

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

डॉ. ईशान दुबे, पिता—एवम् प्रकाश दुबे,  
पता—प्लॉट क्रमांक—बी-09, अविनाश न्यू काउंटी,  
अटल नगर, आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री आनंद सिंघानिया,  
पता—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,  
जी.ई. रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“अविनाश न्यू काउंटी”, पता—नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA080618000115

### आदेश

(दिनांक—06 / 01 / 2025)

आवेदक डॉ. ईशान दुबे, पिता—एवम् प्रकाश दुबे, पता—प्लॉट क्रमांक—बी-09, अविनाश न्यू काउंटी, अटल नगर, आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि वर्तमान परिवाद में सेवाओं को विधि अनुसार प्रदान करने में असफलता के संबंध में अनावेदक मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबंधों का घोर उल्लंघन है।

अनावेदक द्वारा नया रायपुर में स्थित “अविनाश न्यू काउंटी” नामक प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक—PCGRERA080618000115 के साथ दिनांक 08.06.2018 से प्राधिकरण में पंजीकृत है। नवा रायपुर अटल नगर

विकास प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को विकास अधिकारों को प्रदान करने के लिये अनुबंध दिनांक 08.05.2012 किये गये थे, जो उप-पंजीयक, रायपुर (छ.ग.) के कार्यालय में दिनांक 31.02.2014 को पंजीकृत किया गया है। उक्त भूमि में बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु आवश्यक ले-आउट अनुज्ञा नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण द्वारा संयुक्त संचालन, ग्राम एवं नगर निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) से दिनांक 25.08.2012 को प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा "अविनाश न्यू काउंटी" के रूप में मकानों के निर्माण हेतु आवश्यक इमारत अनुज्ञा नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण से प्राप्त किया गया है। नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड क्रमांक-बी-09 क्षेत्रफल 2403.17 वर्गफीट का 30 वर्षों के लिये पट्टा विलेख दिनांक 11.03.2022 द्वारा आवेदक को प्रदान किया गया, जो दिनांक 22.03.2022 को पंजीकृत किया गया। आवेदक तथा अनावेदक विक्रय अनुबंध दिनांक 14.02.2022 को किये गये हैं, उसके पश्चात् भूखण्ड क्रमांक-बी-09 पर मकान का सुपर ढाँचा बनाने हेतु विक्रय विलेख दिनांक 22.03.2022 को किया गया है। कई विज्ञापनों तथा प्रदर्शन पर आधारित होकर आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में रूचि लिया गया है। जाँच और विक्रय के दौरान अनावेदक द्वारा आवेदक को आश्वस्त किया गया कि मकान प्रोजेक्ट के ब्रोशर में यथा उल्लेखित मजबूत सुरक्षा के प्रावधान के साथ बाउंड्रीवाल से घिरा हुआ, सुरक्षित परिसर के भीतर होगा। ब्रोशर में स्पष्ट रूप से इंगित है कि प्रोजेक्ट के विशिष्टताओं के भाग के रूप में बाउंड्रीवाल की मौजूदगी भी है। मकान का आधिपत्य प्राप्त करने पर यह प्रकट हुआ कि मकान सीधे सार्वजनिक सड़क पर है तथा सुरक्षित कैंपस के भीतर नहीं है अर्थात् बाउंड्रीवाल के बाहर है, इसलिये कोई सुरक्षा नहीं है। अनावेदक के वचनबद्धता के बावजूद मकान न तो कैंपस/सुरक्षित क्षेत्र के भीतर है, न ही आश्वस्त की गई सुरक्षा ही प्रदान की गई है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रत्येक आवासीय प्रोजेक्ट में रहवासियों की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिये बाउंड्रीवाल होगी। बाउंड्रीवाल की अनुपस्थिति अनावेदक द्वारा किये गये वचनों का स्पष्ट उल्लंघन है तथा आवेदक की सुरक्षा के साथ समझौता है।

बाउंड्रीवाल न होने तथा उक्त मकान की कोई सुरक्षा न होने के कारण आवेदक भारी सुरक्षा समस्याओं का सामना कर रहा है, जैसे-अपरिचितों का अप्राधिकृत प्रवेश, तेजगति के वाहनों, आवारा पशुओं का आक्रमण एवं अन्य अन्य न्यूसेन्स; बिना बाउंड्रीवाल के मवेशियों से स्वास्थ्य खतरा एवं व्यवधान उत्पन्न होता है। इसके अतिरिक्त जीवन की गुणवत्ता कम होती है। इन विद्यमान समस्याओं से गंभीर सुरक्षा चिंताओं को तुरंत हल करने की आवश्यकता रेखांकित होती है तथा प्रोजेक्ट में ऐसे मकानों के सभी रहवासियों की कुशलता सुनिश्चित करने पर जोर देती है। आवेदक द्वारा मकान में 2022 में आधिपत्य प्राप्त किया गया तथा कई

संरचनात्मक त्रुटियों को पाया गया, जिसमें संपूर्ण मकान में रिसाव एवं दरारें विशेष रूप से शयन कक्षों में हॉल, रसोईघर, लीविंग रूम में तथा बालकनी में है। संरचनात्मक त्रुटियों का मुख्य कारण संपूर्ण मकान में दरारों का होना तथा अनावेदक द्वारा छत तथा बालकनी में लगाई गई टाईल्स के मध्य दरारों का पड़ना है तथा अनुचित जल निकास का होना है। टाईल्स में पर्याप्त सीमेंट या अन्य आवश्यक सामग्रियों को नहीं भरा गया है तथा पर्याप्त वाटर प्रुफिंग नहीं की गई है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा खराब संनिर्माण के कारण आवेदक को हर तीन महीने में समस्याओं का सामना करना पड़ता है। हाल में ही जब आवेदक द्वारा पहली मंजिल के शयन कक्ष में अलमारी लगवाने का प्रयत्न किया गया, तो इस प्रक्रिया के दौरान एक टाईल्स टूट गई। इस घटन से टूटी हुई टाईल्स के नीचे की रिक्तता प्रकट हो गई, जो सीमेंट या अन्य आवश्यक सामग्रियों की अपर्याप्त भरवाई के कारण हुई है। इससे अनावेदक द्वारा किये गये खराब संनिर्माण गुणवत्ता का स्पष्ट उदाहरण दर्शित होता है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के भीतर की समस्याओं को सूचित करने और उनका निस्तारण करने हेतु सभी आबंटितियों के लिये “माई गेट” नाम से हेल्प डेस्क विकसित किया गया है। इसके माध्यम से आबंटितीगण सोसायटी से संबंधित अपनी शिकायतों को दर्ज करा सकते हैं और यह समस्यायें अनावेदक के टीम द्वारा सीधे हल की जाती है। आवेदक का कथन है कि पिछले दो वर्षों में आवेदक कई समस्याओं से संबंधित 20 से अधिक शिकायतें दर्ज करायी है, जिसमें रिसाव एवं दरारें, सुरक्षा एवं संरक्षा चिंतायें तथा दीमक उत्पीड़न शामिल है। अनावेदक टीम द्वारा शिकायतों को दूर करने का प्रयत्न किया गया है। परन्तु मरम्मत के पश्चात् भी समस्यायें बनी हुई हैं। इन समस्याओं के बने रहने से स्पष्ट रूप से प्रदर्शित होता है कि अनावेदक का कार्य खराब गुणवत्ता का है तथा निम्न स्तर की सामग्री उपयोग की गई है, जिससे मकान में कमियाँ एवं समस्यायें बनी हुई है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करते हुये तीन वर्षों के मेंटनेंस के लिये रूपये 1,70,000/- तथा शोधन कोष अंशदान राशि रूपये 36,000/- अनावेदक को भुगतान किया गया है। विक्रय विलेख में अनुबंधित मेंटनेंस का समय से भुगतान करने के बावजूद आवेदक को बंद परिसर और सुरक्षा सहित कोई सुविध प्रदान नहीं की गई है। आवेदक द्वारा संपत्ति में लगातार बहुत समस्यायें एवं त्रुटियों का सामना कर रहा है, मुख्य रूप से अनावेदक के खराब कार्य तथा निर्माण के दौरान निम्न कोटि की सामग्रियों के उपयोग के कारण है। आवेदक द्वारा “माई गेट” हेल्प डेस्क के माध्यम से समस्याओं को लगातार अनावेदक के साथ उठायी गई है तथा अनावेदक द्वारा शिकायतों का निराकरण किया गया है तथापि समस्यायें बनी हुई है। प्रत्येक मरम्मत के पश्चात् ही पुनः होने लगती है। ठीक न हुई कमियों के स्थायी चक्र से आवेदक को महत्वपूर्ण कठिनाई तथा मानसिक पीड़ा हुई है। अनावेदक द्वारा पूर्वकथित कृत्य से व्यथित होकर आवेदक वर्तमान परिवाद

में प्रस्तुत कर रहा है। (क) विरोधी पक्षकार मिथ्या एवं गुमराहकारी व्यवसाय में नियोजित है। (ख) विरोधी पक्षकार गुणवत्तापूर्ण संनिर्माण प्रदान करने में असफल हुआ है तथा संपूर्ण घर में रिसाव और दरारें हैं, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है। (ग) विरोधी पक्षकार सुरक्षित परिसर में उचित मकान प्रदान करने में तथा सुरक्षा एवं संरक्षा सुनिश्चित करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। सभी समस्याओं का एक बार में पूरी तरह से समुचित निवारण करने तथा लगातार रिसाव एवं दरारें को मरम्मत करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। सुरक्षित परिसर के भीतर मकान प्रदान करने, मकान के सामने बाउंड्रीवाल को बनाने तथा उचित सफाई तथा कचरा निस्तारण की व्यवस्था करने तथा पर्याप्त सुरक्षा एवं संरक्षा कदमों को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है। अनावेदक "अविनाश न्यू काउंटी" नामक प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जो पंजीयन क्रमांक-PCGRERA080618000115 के साथ प्राधिकरण में पंजीकृत है। मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा विकसित किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.1 भ्रामक एवं असत्य तथ्य होने से अस्वीकार है। क्योंकि इस विषय में आवेदक द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 को अस्वीकार किया गया है। बाउंड्रीवाल प्रदान करने के संबंध में दावा आधारहीन और असत्य है। ऐसा कोई आश्वासन अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया है, न ही ऐसे आश्वासन का कोई दस्तावेजी साक्ष्य है। आवेदक द्वारा संलग्न ब्रोशर में कोई ऐसी बाउंड्रीवाल दर्शित नहीं है। प्रोजेक्ट में सुरक्षा प्रावधानों के लिये अनावेदक द्वारा समुचित सुरक्षा उपायों को किया गया है, जिसमें सी.सी.टी. वी. मानीटरिंग तथा सुरक्षा गार्डस शामिल है, जो प्रोजेक्ट में तैनात है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 असत्य होने से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि सुरक्षा का प्रावधान पूर्व उल्लेखित बिन्दु से स्पष्ट है तथा इस दावा के लिये "भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रत्येक आवासीय प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल होगी।" उक्त अधिनियम में ऐसा कोई नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का आक्षेपित बंगला अनुमोदित है, सत्यापित है तथा सभी सुसंगत अनुमोदनों यथा आधिपत्य अनुज्ञा को सक्षम प्राधिकारियों द्वारा तथा सभी समुचित

प्राधिकारियों द्वारा प्रदान किया गया है। यह कल्पनातीत है कि प्रोजेक्ट ऐसे अनुमोदनों को रेरा अधिनियम के उल्लंघन में प्राप्त करेगा। उपरोक्त के बावजूद अनावेदक द्वारा बंगलो के लिये व्यक्तिगत बाउंड्री को निर्मित कराया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.9 अस्वीकार किया गया है तथा यह दोहराया जाता है कि विद्यमान प्रोजेक्ट और परिसर वैध दस्तावेजों के साथ विधिपूर्ण है, जिसे संपत्ति खरीदते समय आवेदक को पूरी तरह स्पष्ट कर दिया गया था। आवेदक एक ऐसी समस्या के लिये परिवाद प्रस्तुत कर रहा है, जिसे उसे सभी दस्तावेजों को पूरी तरह संसूचित किया गया था, जिसमें ब्रोशर, विक्रय अनुबंध, पंजीकृत विक्रय-विलेख इत्यादि शामिल है, वह भी खरीदने के 02 वर्ष 03 महीने के पश्चात् यह तथ्य प्रकट होता है कि यह निरर्थक विवाद आवेदक द्वारा उठाया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.10 विभिन्न शिकायतों के बारे में कथन किया गया है, जिसे आवेदक द्वारा उठाया गया है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि उक्त सभी शिकायतें आवेदक के संतुष्टि के स्तर तक दूर कर दी गई थी, जिसके लिये आवेदक द्वारा फीडबैक फार्म को हस्ताक्षर किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.11 से आवेदक का असद्भाविक आशय प्रकट होता है, जिसमें खराब संनिर्माध का आधारहीन आरोप अनावेदक पर लगाया जा रहा है। परिवाद में कथन किया गया है कि “जब आवेदक द्वारा पहली मंजिल के शयन कक्ष में आलमारी लगाने का प्रयत्न किया, तो इस प्रक्रिया के दौरान एक टाईल्स टूट गई थी।” अनावेदक का कथन है कि बिना पर्याप्त सबूत के अभिकथित नहीं किया जा सकता है कि टाईल्स का टूटना खराब संनिर्माण के कारण है, यह अन्य दूसरे कारणों से भी हो सकता है, जिसमें “अनुचित रूपये से संभालना, अकुशल कामगार, लगाने के दौरान कोई दुर्घटनाये शामिल है, परन्तु जो इतने तक सीमित नहीं है तथ अन्य दूसरे कारणों से भी ऐसा हो सकता है। उसके लिये केवल खराब निर्माण गुणवत्ता का आरोपण आधारहीन है, इसलिये अस्वीकार है। यह स्पष्ट किया जाता है कि अधिकांश शिकायताकं को सद्भाव में संरचनात्मक त्रुटियों के रूप में अभिहित नहीं किया जा सकता है और संपत्ति के नियमित टूट-फूट के परिभाषा के अंतर्गत आती है; इसके बावजूद अनावेदक द्वारा आवेदक के संतुष्टि स्तर तक सभी शिकायतों को सद्भावना में निपटारा कराने का प्रयत्न किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.12 के उत्तर में इस भाग का अनावेदक द्वारा “माई गेट” नाम हेल्प डेस्क अनुप्रयोग “विकसित” किया गया है, अस्वीकार है। क्योंकि “माई गेट” एक स्वतंत्र तृतीय पक्षकार सेवा प्रदाता है, जिसकी सेवायें रहवासियों के लाभ के लिये शिकायतों को पता लगाये तथा निगरानी हेतु अनावेदक द्वारा उपयोग की जा रही है। इस एप पर अनावेदक की शिकायतों से संबंधित भाग को इस शर्त के साथ स्वीकार किया जाता है कि उक्त शिकायतों को अनावेदक द्वारा दूर भी यिका गया है। यहाँ यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि शिकायतों की प्रकृति

का विस्तार बाहरी समस्याओं से लेकर यथा दीमक, मौसम संबंधी समस्यायें तथा रिसावों जो बाहरी कारक है, तक विस्तारित है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा सभी शिकायतों को दूर करने के लिये सद्भावनापूर्ण प्रयत्न किया गया है तथा उन्हें दूर किया गया है, इसलिये यह दावा खराब गुणवत्ता प्रदर्शित होती है, अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.15 निम्नलिखित कारणों से अस्वीकार किया गया है :-

- (क) आवेदक मिथ्या या गुमराहकारी व्यवसाय करने के किसी उदाहरणों को प्रमाणित करने में असफल हुआ है।
- (ख) आवेदक गुणवत्ता की कमी या उल्लंघन के किसी ठोस साक्ष्य को प्रदान में असफल हुआ है।
- (ग) "उचित" मकान प्रदान में असफलता सुरक्षा सुनिश्चित न करने का दावा अस्वीकार है, क्योंकि वह भ्रामक एवं असत्य पर आधारित है।

उपरोक्त के प्रकाश में अनावेदक का कथन है कि यह परिवाद प्रक्रिया का घोर दुरुपयोग है तथा अनावेदक को तंग करने का प्रयत्न किया गया है एवं अनावेदक के विरुद्ध सुगम निर्णय प्राप्त करने प्रयत्न किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

- 4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  - 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
  - 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  - 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
- 5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि "अविनाश न्यू काउंटी" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA080618000115 द्वारा पंजीकृत है, अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। नवा रायपुर अटल नगर सेक्टर-13 स्थित उक्त प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा प्लॉट नंबर बी-09 जो कि नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण द्वारा आवेदक को लीज में प्रदान किया गया, में सुपर स्ट्रक्चरल बंगला के लिये दिनांक 14.02.2022 को अनावेदक से विक्रय अनुबंध करते हुए दिनांक 22.03.2023 को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख निष्पादित करते

हुए आबंटिती है, उक्त बंगले की लागत 90 लाख रुपये है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध आवेदन किया गया कि संप्रवर्तक द्वारा बनाए गए बंगले में सीपेज एवं क्रेक की समस्या है तथा अनावेदक द्वारा ब्रोशर में सुरक्षित कैंपस के लिये बाउंड्रीवॉल का वचन दिया गया था, जो कि नहीं बनाया गया है, अतः अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिया जाए कि बाउंड्रीवॉल बनाया जाए। चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक है, आवेदक आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। प्रश्नगत भूसंपदा में संरचनात्मक त्रुटि को लेकर एवं ब्रोशर में किये गये वचन नहीं पूर्ति नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आवेदन की निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** चूँकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 22.03.2023 को निष्पादित हुआ एवं यह परिवाद दिनांक 29.10.2024 को प्रस्तुत किया गया, अस्तु आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदक द्वारा अपने जवाब में अस्वीकार किया गया है कि बाउंड्रीवॉल के संबंध में कोई वचन अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया था, न ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में बाउंड्रीवॉल का उल्लेख नहीं है, सुरक्षा की दृष्टिकोण से सी.सी.टी.वी. एवं सुरक्षा गार्ड अनावेदक द्वारा लगाया गया है, अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि समस्त आवासीय प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया जाए।

अनावेदक का जवाब एवं तर्क का है कि सीपेज एवं क्रेक की समस्या आवेदक द्वारा फर्स्ट फ्लोर के कमरे में अलमिरा फिट करने के उपक्रम में टाइल्स टूटने के कारण उत्पन्न हुई है, न कि घटिया निर्माण कार्य करने के कारण उत्पन्न हुई है, जिसे संरचनात्मक त्रुटि नहीं ठहराया जा सकता है, अनावेदक द्वारा तृतीय पक्ष के साथ माई गेट हेल्प डेस्क का प्रावधान किया गया है, जो कि समस्याओं को दूर करता है एवं आबंटितियों को कोई शिकायत नहीं होती है।

तर्क के दौरान अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि छत में टाइल्स लगाया गया है, अनावेदक के अनुरोध पर दिनांक 04.12.2024 को प्रश्नगत भूसंपदा का स्थल निरीक्षण का प्रतिवेदन मँगाया गया।

कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन दिया गया। कि हॉर्जेंटल क्रेक एवं वर्टिकल क्रेक कतिपय स्थानों पर दिखाई पड़ता है, कुछ स्थानों पर माईनर क्रेक दिखाई पड़ता है सीपेज दिखाई पड़ता है, जिससे दीवार का पेंट खराब हुआ है, प्लास्टिक पेंट के सकुंचन पुट्टी एवं पेंट में क्रेक आया है, पानी निकासी की सही व्यवस्था नहीं होने के कारण सीपेज हो रहा है, टाइल्स के नीचे

फिलिंग मटेरियल ठीक से भरे नहीं जाने के कारण पानी का रिसाव हो रहा है, वेंटीलेशन खिड़की के आसपास रिसाव है।

कमिश्नर रिपोर्ट के प्रतिवेदन के अवलोकन से स्पष्ट है कि पुट्टी लगाने एवं पेंट करने में सही वर्कमेनशिप नहीं होने के कारण हार्डजेंटल एवं वर्टिकल क्रेक विकसित हुआ है जो कि संरचनात्मक त्रुटि के अधीन है। उसी प्रकार सही टाईल्स फिटिंग नहीं किये जाने एवं फिलिंग मटेरियल ठीक से नहीं भरे जाने के कारण पानी का रिसाव हो रहा है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अधीन उक्त त्रुटि को दूर करने के लिये संप्रवर्तक दायित्वधीन है।

बाउंड्रीवॉल के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में संप्रवर्तक द्वारा कहीं भी वचन दिया जाना दर्शित नहीं होता है, न ही इस संबंध में आवेदक द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, अतः इस संबंध में आवेदक द्वारा की गई याचना उचित प्रतीत नहीं होती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, एक माह के भीतर बी-09 में हॉरीजेंटल एवं वर्टिकल क्रेक (क्षैतिज एवं उर्ध्व क्रेक) तथा सीपेज एवं डेम्पनेस की समस्या को दूर करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष