



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02812

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

लालगंगा रिगालिया रेसीडेन्सियल सहकारी समिति,
द्वारा—अध्यक्ष श्री नंदकिशोर जैन,
पता—ब्लॉक बी-702, रिगालिया आम्रपाली रोड,
गंगा डायग्नोस्टिक के पास,
धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

लालगंगा बिल्डर्स प्रा.लि.,
द्वारा—संचालकगण
पता—छठवाँ तल, लालगंगा बिजनेस पार्क,
पचपेड़ीनाका के पास, धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुमंत गिदरोनिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“लालगंगा रिगालिया” टिकरापारा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180718000605

आदेश

(दिनांक—25 / 03 / 2026)

आवेदक लालगंगा रिगालिया रेसीडेन्सियल सहकारी समिति, द्वारा—अध्यक्ष श्री नंदकिशोर जैन, पता— ब्लॉक बी-702, रिगालिया आम्रपाली रोड, गंगा डायग्नोस्टिक के पास, धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 आवेदक समिति के सदस्य तत्कालीन समय में अनावेदक के बनाये जा रहे आवासीय प्रोजेक्ट “लालगंगा रिगालिया” के प्रचार –प्रसार करने के दौरान संपर्क में आया। आवेदक को अनावेदक द्वारा स्थल पर दिखाये एवं बताये गये आवासीय निर्माण तथा ब्रोशर में दिये गये विवरण और वायदों के प्रभाव में आकर समिति के सदस्यों द्वारा वर्ष 2019 से लेकर वर्ष 2024 तक अलग-अलग लोगों द्वारा इस आवासीय योजना में

बनाये जा रहे फ्लैट और स्वतंत्र बंगलो को अलग-अलग समय पर उनका निर्धारित प्रतिफल अनावेदक को भुगतान कर क्रय किया गया है। रहवासियों द्वारा आवासीय योजना में अलग-अलग तल और श्रेणी के अमूमन प्रति फ्लैट रूपये 35 लाख से रूपये 50 लाख तथा स्वतंत्र रूप से प्रति बंगलों की कीमत रूपये 60 लाख से रूपये 85 लाख से अधिक राशि की भुगतान कर क्रय की गई है। अनावेदक के निर्माण में विशिष्टता और गुणवत्ता की कमी के कारण कई भवनों में छत और दीवारों से पानी का रिसाव होने लगा। इस रिसाव के चलते दीवारों का प्लास्टर टूटकर गिरने लगा, कई बार निवेदन के पश्चात् सुधार कार्य पूरा नहीं किया गया। इस रिसाव के कई आवासीय इकाईयों के फर्नीचर और अन्य कीमती समान भी खराब हुये, जिससे अनेक सदस्यों को आर्थिक नुकसान भी हुआ है।

अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट "लालगंगा रिगालिया" के बारे में सर्वसाधारण को उकसावे से आकर्षित करने की नियत से ब्रोशर में अनेकों आकर्षण उत्पन्न करने वाली सुविधाओं को दिखाया गया, किन्तु यहाँ के रहवासियों को आज दिनांक तक ब्रोशर में दिखाई गई सुविधाओं से वंचित रखा गया है। इतना ही नहीं अनावेदक द्वारा इस योजना के बाबत् प्राधिकरण की वेबसाईट में जो रहवासियों के लिये मंदिर और पार्टी हाल का चित्र प्रदर्शित कराया गया है। वह पूरी तरह झूठा है और आज भी स्थल पर मौजूद ही नहीं है। अनावेदक की योजना के विषय में रहवासियों को आकर्षित करने हेतु जो भी सुलभ सुविधाओं का प्रस्ताव देकर विज्ञापित ब्रोशर सौंपा गया था, उसके और प्राधिकरण की वेबसाईट पर प्रदर्शित व विज्ञापित सुविधाओं और आकर्षणों से पूरी तरह से विपरीत है। स्थल में कई साधन एवं सुविधाओं की अपर्याप्तता व अभाव का सामना करते हुये यहाँ के सभी निवासी अपने रहवास हेतु मजबूर हैं। उक्त समस्याओं को निवारण न करते हुये आज तक अनावेदक द्वारा टाल-मटोल किया जा रहा है, जो भू-संपदा (विनिमयन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत संज्ञान योग्य होकर दंडनीय है।

अनावेदक द्वारा आवासीय परिसर में वहाँ के रहवासी समुदाय को पार्किंग, स्वीमिंग पूल, जीम, गार्डन, गारबेज शूट व एस.टी.पी. का सिस्टम इत्यादि सुविधाओं को देने का विश्वास दिलाया गया था, परन्तु आज तक उक्त सेवा व सुविधाओं को पूरा नहीं किया गया है:-

- (i) पार्टी हाल नहीं बनाया गया है।
- (ii) एल.पी.जी. गैस पाईप लाईन नहीं है।
- (iii) स्वीमिंग पूल निम्न स्तर के निर्माण के कारण पूरी तरह क्षत विक्षत होकर उपयोग लायक नहीं है।

- (iv) व्यायाम कक्ष रहवासियों की संख्या की तुलना में अपर्याप्त स्थान एवं सामग्रियों के साथ है, जिसके चलते मात्र दो तीन लोग भी एक साथ व्यायाम नहीं कर सकते हैं।
- (v) कार वॉश एरिया पूरी तरह निर्मित न होकर चालू हालत में नहीं है।
- (vi) अग्निशमन यंत्र केवल खानापूरति के लिये संस्थापित किया गया है, जो निष्क्रिय है। समस्त रहवासियों के जान माल की कीमत पर अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक अग्निशामक व्यवस्था को भी सक्रिय नहीं करवाया गया है, जिसके पम्प, पेनल/सर्किट आदि बिना विद्युत संयोजन के रखे गये हैं। इसकी कार्यप्रणाली के विषय में भी यहाँ के रहवासी पूरी तरह अनभिज्ञ है। अनावेदक द्वारा दिखावे के लिये यह संस्थापित अग्निशामक व्यवस्था किसी आकस्मिक घटना हो जाने पर रहवासियों के लिये जानलेवा और संकटमय साबित हो सकती है।
- (vii) सी.सी.टी.वी कैमरे निम्न गुणवत्ता के होकर परिसर के वृहद क्षेत्र की तुलना में कम संख्या में लगाये गये हैं, जिनके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के लिये कोई भी पृथक व्यवस्था अनावेदक द्वारा प्रारंभ से नहीं की गई है।
- (viii) परिसर की साफ-सफाई एवं रखरखाव हेतु कर्मचारियों एवं अन्य कर्मकारों के लिये शौचालय, प्रसाधन की पर्याप्त व्यवस्था नहीं है, गार्डन एरिया में प्रारंभ से लाईट व्यवस्था निम्न स्तर की होकर वहाँ सायंकाल भ्रमण करने वाले लोगो व खेलकूद करने वालों बच्चों के लिये अपर्याप्त एवं अत्यंत मध्यम प्रकाश की थी, जिसे लाखों रुपये खर्च कर रहवासियों द्वारा लगाया गया।
- (ix) योजना परिसर में अनावेदक द्वारा मंदिर निर्माण नहीं कराया गया है।
- (x) रुपये 2,00,000/- की मेंटेनेंस राशि नगद में सभी सदस्यों से प्राप्त कर इसकी कोई पक्की रसीद नहीं दी गई, इनमें से कुछ लोगों को 10 वर्ष तथा कुछ लोगों को आजीवन मेंटेनेंस का मौखिक आश्वासन दिया गया था, किन्तु उनके द्वारा अप्रैल, 2022 से मेंटेनेंस करना बंद कर दिया गया।
- (xi) अनावेदक द्वारा विधिवत् रूप से परिसर के रखरखाव हेतु सोसायटी को उपरोक्त के साथ सभी आवश्यक कार्य पूर्ण कर सुपुर्द किया जाना था, परन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 12.04.2022 को इस विषय का एकतरफा नोटिस चस्पा करते हुये रखरखाव/संधारण करने से इंकार कर दिया गया। तब से प्रत्येक आवास को कम से कम रुपये 35,000/- का वार्षिक खर्च वहन करना पड़ रहा है। इसके अतिरिक्त रिक्त आवासीय फ्लैट में हो रहे साधारण संधारण खर्च का वहन रहवासियों को करना पड़ रहा है, साथ ही सिंकिंग फण्ड को भी प्रदान नहीं किया गया है, जिससे समिति को लगभग रुपये 35 लाख का खर्च वहन करना पड़ रहा है।

- (xii) गारबेज शूट व एस.टी.पी का सिस्टम भी इमारतों में सिर्फ खानापूति हेतु लगवाया गया है, जो आज भी संचालित अवस्था में नहीं है।
- (xiii) मकानों और फ्लैट्स के बाहरी हिस्सों के रंग का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। फिनिशिंग भी नहीं किया गया है।
- (xiv) रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम कार्यरत नहीं होने से नीचे के पार्किंग में पानी का जमाव के कारण निवासियों को मच्छरों का प्रकोप झेलना पड़ रहा है।

आवेदक उपरोक्त समस्याओं को लेकर अनावेदक से कई बार निवेदन किया गया, परन्तु प्रत्येक बार वह आश्वासन ही देते रहे, कोई कार्य नहीं कराया गया। अनावेदक द्वारा उक्त बंगले को विक्रय किये जाने हेतु उनके द्वारा निर्धारित आर्थिक लाभ सहित बाजार मूल्य/प्रतिफल प्राप्त कर लिये जाने के पश्चात् भी त्रुटि सहित आवासीय भवन व प्रोजेक्ट परिसर में सामुदायिक सेवा व अन्य सुविधाओं के उपरांत कार्यों को अधूरा छोड़े रखने का विधिविरुद्ध कार्य किया गया है। अनावेदक के उपरोक्त वर्णित विधि विरुद्ध कृत्य, व्यापारिक कदाचार, सेवा में निम्नता और रहवासियों के प्रति दायित्व की विमुखता के कारण परिवाद को प्रस्तुत करने की आवश्यकता उत्पन्न हुई है। उपरोक्त समस्याओं को लेकर अनावेदक के टालमटोल को देखकर कुछ रहवासी द्वारा आवेदक द्वारा दिनांक 04.05.2024 तथा 14.05.2024 को अनावेदक को प्रेषित किया गया। उक्त प्राप्ति के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा इसे अनदेखा करते रहे। इसके पश्चात् पुनः आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से उक्त समस्याओं के निराकरण हेतु सूचना पत्र अनावेदक को दिनांक 02.05.2025 को एक पंजीकृत डाक से प्रेषित किया गया। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदक समिति के सदस्यों को मकान क्रय करने के पूर्व स्थल पर दर्शाये गये आवासीय निर्माण तथा ब्रोशर में विज्ञापित विवरण और प्रदत्त की जाने वाली सुविधाओं के संबंध में किये गये वायदों के विरुद्ध आवासीय परिसर व प्रोजेक्ट स्थल में आवेदन की कंडिका-04 की उपकंडिका-05 में वर्णित समस्याओं का निवारण करने तथा अनुपलब्ध सेवाओं को स्थापित कर बहाल करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के प्रावधानों के अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों का नियमानुसार हस्तांतरण किया जावे।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि वर्तमान परिवाद न तो विधिवत् और न ही तथ्यों के आधार पर स्वीकार्य है। यह अस्पष्ट निराधार और भ्रामक दावों पर आधारित है। तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्राधिकरण में निहित न्याय निर्णायक प्रक्रिया का स्पष्ट दुरुपयोग है। यह परिवाद अनावेदक को तंग करने के लिये प्रस्तुत किया गया है और फोरम शॉपिंग का एक उत्कृष्ट उदाहरण है, जिसमें आवेदक अधिनियम के वैधानिक ढांचे का प्रत्यक्ष उल्लंघन करते हुये, अनावेदक को भरण-पोषण का बकाया भुगतान न किये जाने और आबंटितियों के संघ को भुगतान किये जाने के साक्ष्यों के बावजूद, भरण-पोषण और शासन का भार प्रवर्तक पर डालने का प्रयास कर रहा है। प्रश्नगत परियोजना "लालगंगा रेगालिया" है। सभी तरह से पूर्णरूप से तैयार है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसमें सभी स्वीकृत नक्शों ले-आउट विशिष्टियों और प्रभावी इमारत नियमों का अनुपालन प्रमाणित किया गया है। प्रभावी नगरीय विधि के अंतर्गत इस प्रकार का प्रमाण पत्र का प्रदान करना निर्णायक रूप से स्थापित करता है कि प्रमोटर का विकास दायित्व विधि की दृष्टि में पूर्ण किया गया एवं निर्वहन किया गया था। अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के आदेश का पालन करते हुये, अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के पश्चात् वर्ष 2021-2022 से परियोजना के रखरखाव और संचालन का पूर्ण और स्वतंत्र नियंत्रण अपने हाथ में ले लिया है। इसमें रखरखाव शुल्क का संग्रह, सेवा कर्मचारियों की नियुक्ति और सभी आवश्यक सुविधाओं की देखरेख सम्मिलित है। अनावेदक द्वारा उस समय से आवेदक सहित किसी भी आबंटिती के अनुरक्षण शुल्क को संग्रहित करना बंद कर दिया है। आवेदक द्वारा गलत तरीके से इस प्राधिकरण के समक्ष याचिका प्रस्तुत की गई है, जिसमें उसने जान-बूझकर महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया गया है, जिनमें निम्नलिखित शामिल है :-

- (1) आबंटिती संघ की परिचालन स्थिति और पूर्ण कार्यप्रणाली,
- (2) रखरखाव में प्रमोटर की भागीदारी का समापन,
- (3) आवेदक के सदस्यों द्वारा अनावेदक को भरण-पोषण के रूप में कोई भुगतान नहीं किया गया है।
- (4) परियोजना की विभिन्न इकाईयों में अनाधिकृत परिवर्तन किये गये हैं, जिसके परिणामस्वरूप संरचनात्मक व्यवधान उत्पन्न हुआ है।
- (5) केवल इस दमन के कारण ही शिकायत निर्णय के लिये अनुपयुक्त हो जाती है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

प्राधिकरण को रेरा अधिनियम के अंतर्गत विहित उल्लंघनों को न्याय निर्णीत करने का अधिकार प्राप्त है, न कि पहले से तय या पूर्ण संविदात्मक व्यवस्थाओं या अनुपालन किये गये दायित्वों को पुनः खालेने का। वर्तमान परिवाद इस प्राधिकार को अनुरक्षण की समस्या में बदलने की प्रयास करती है, जबकि संधारण कार्य आबंटितियों के संघ द्वारा किये जाने की प्रतिबद्धता है, इसलिये यह अब आंतरिक समिति मामलों का मंच बन गया है, जो इसकी विधायी क्षमता से परे है। उपरोक्त दलीलों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के वर्तमान परिवाद परिसीमा के कारण अस्वीकृत है और विचारणीय नहीं है, क्योंकि परियोजना को वर्ष 2021 में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। उभय पक्षों के मध्य सभी अधिकार, दायित्व और अभ्यावेदन अब उक्त संपन्न और बाध्यकारी संविदात्मक दस्तावेज में समाहित हो चुके हैं, जो सहमत शर्तों के संबंध में अंतिम और निर्णायक है।

आवेदक द्वारा वर्ष 2025 में कुछ ब्रोशर आधारित अभ्यावेदनों या विज्ञापन की विषयवस्तु के संबंध में अभिकथित शिकायतों को उठाने की याचना कर रहा है, जो पंजीकृत विक्रय विलेख या विक्रय अनुबंध में कभी सम्मिलित नहीं किया गया था। हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के तीन वर्षों के पश्चात् ऐसे पूर्व संविदात्मक वार्तालाप या संवधर्नात्मक वृत्तांत को पुनर्जीवित करने का प्रयत्न न केवल गंभीर रूप से विलंबित है, अपितु विधिक रूप से असंधार्य भी है।

संविलयन के स्थापित विधिक सिद्धांत के अनुसार एक बार औपचारिक एवं पंजीकृत लिखित निष्पादित कर दिया जाता है, तो सभी पूर्ण के वार्तालाप, अभ्यावेदन या मौखिक अभिकथन पंजीकृत अनुबंध के शर्तों द्वारा अधिक्रमित हो जाते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदक स्वेच्छा पूर्ण जानकारी के साथ विक्रय विलेख निष्पादित किया, आधिपत्य लिया गया और परिसरों का निरीक्षण किया गया, इसलिये यह अभिकथित करने से विबंधित है कि यह प्रतिबद्धतायें पंजीकृत संविदा के दायरे से बाहर कोई वादे किये गये थे। इसके अतिरिक्त इन शिकायतों को उठाने में लगभग तीन वर्षों के भारी विलंब के लिये आवेदक द्वारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। आवेदक सभी सुविधाओं का उपयोग करते हुये इकाई में निवास कर रहा है और निरर्थक दावे को उठाने की याचना करता है, इसलिये वर्तमान परिवाद विलंब एवं देरी के आधार पर खारिज करने का दायी है तथा समय बाधित एवं समाप्तप्राय दावे को लागू करने का प्रयत्न प्रारंभ में ही खारिज किया जाना चाहिये। गुण-दोष को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना वर्तमान परिवाद विलंब, देरी, अधित्याग एवं उपेक्षा के स्थापित विधिक सिद्धांतों पर भी खारिज किये जाने का दायी है। आवेदक ने प्रोजेक्ट में एक इकाई खरीदा है जो सभी रूपों में पहले से ही पूर्ण है। "लाल गंगा रेगालिया" के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र विक्रय विलेख निष्पादन के काफी पहले 29.07.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया था। इस प्रमाण पत्र के जारी होने के बाद तथा प्रोजेक्ट के विधितः एवं भौतिक रूप

से पूर्ण होने के बाद आवेदक ने स्वेच्छा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 पर हस्ताक्षर किये गये, जिससे परियोजना की स्थिति को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया। विक्रय विलेख के हस्ताक्षर के पूर्व, आवेदक के सदस्यों ने इकाई एवं आस-पास की बुनियादी ढांचे का पूर्ण भौतिक निरीक्षण किया गया था और पूरी तरह संतुष्ट होने के बाद क्रय करने को अग्रसित हुआ था। यह ध्यान देने योग्य है कि विलेख पर हस्ताक्षर के समय आवेदक द्वारा कोई विरोध या कोई आपत्ति नहीं उठायी गयी थी और न ही उस समय या उसके बाद कई वर्षों तक सामान्य क्षेत्र की सुविधाओं या वादा की गई सुविधाओं के संबंध में कोई चिन्ता दर्ज की गई। कब्जे की तारीख से सभी तथ्यों की स्पष्ट जानकारी होने के बावजूद, इस लंबे समय तक चुप्पी निष्क्रियता का कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। ऐसा आचरण स्पष्ट रूप से दायित्व से मुक्ति और सहमति का प्रतीक है, जिसके कारण आवेदक इस विलंब से प्राधिकरण के असाधारण क्षेत्राधिकार का उपयोग करने का हकदार नहीं है। आवेदक के स्वयं के कार्यों से स्पष्ट होता है कि उनके सदस्यों द्वारा परियोजना की यथास्थिति को स्वीकार कर लिया गया था और अब उठाये जा रहे कथित दोष स्पष्ट रूप से बाद में गढ़े गये हैं, जो एक झूठी शिकायत पैदा करने के लिये किये गये हैं। इसलिये विलंब, लापरवाही, रचनात्मक छूट और सद्भावना की कमी के आधार पर वर्तमान शिकायत को सीधे खारिज कर दिया जाना चाहिये।

भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा सामान्य संविदात्मक न्यायशास्त्र के दोनों के अन्तर्गत यह एक सुस्थापित कानूनी सिद्धांत है कि उचित प्रतिफल के बिना कोई सेवा दायित्व नहीं थोपा जा सकता। वर्तमान प्रकरण में यह स्वीकार किया गया है कि आवेदक के सदस्यों और अन्य आबंटितियों के अनावेदक को कोई भरण-पोषण शुल्क नहीं दिया गया है। आबंटितियों के संघ द्वारा भरण-पोषण और रखरखाव की जिम्मेदारी संभाली गई है और स्वतंत्र रूप से भरण पोषण शुल्क वसूल कर रहा है। इसलिये आवेदक द्वारा सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं या सुविधाओं के अनुरक्षण या रखरखाव के लिए आवेदक द्वारा कोई वित्तीय योगदान नहीं किया गया है, इसलिए प्रमोटर पर अनुरक्षण के लिए कोई दायित्व नहीं डाला जा सकता है। आबंटितियों की ओर से किसी भी वित्तीय दायित्व के अभाव में प्रमोटर को हस्तांतरण के बाद निरंतर सेवाओं को प्रदान करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है।

यह स्थिति "दूसरी वस्तु के समान दी गयी या ली गयी" विधिक सिद्धांत द्वारा भी समर्पित है कि किसी पक्षकार से आनुग्रहिक सेवा देने की अपेक्षा नहीं की सकती है जब संविदात्मक एवं संविधिक रूप से विहित है कि अनुरक्षण सेवा शुल्क योग्य है। माननीय प्राधिकरण की क्षेत्राधिकारिता अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्टों के भीतर विवादों तक सीमित है। पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर देने पर धारा-11 के अन्तर्गत प्रमोटर दायित्व समाप्त माना जाता है धारा 14(3) के अंतर्गत संरचनात्मक त्रुटियों को वर्जित करते हुये उसके सिवाय माननीय

प्राधिकरण वर्तमान परिवाद को न्यायनिर्णीत करने की अधिकारिता नहीं रखता है क्योंकि प्रश्नगत प्रोजेक्ट एक "ऑनगोईंग प्रोजेक्ट" नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-03 के संबंध में लेख किया गया है कि प्राधिकरण की क्षेत्राधिकारिता पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्टों पर है, क्षेत्राधिकारिता का विस्तार अधिनियम के प्रावधानों द्वारा परिसीमित है। वर्तमान प्रकरण में धारा-12, 14 एवं धारा-18 के अंतर्गत प्रमोटर के दायित्व को उत्पन्न करने का कोई वादकारण नहीं है। पूर्ण होने के पश्चात् तथा प्रोजेक्ट अनुरक्षण का कार्य आबंटितियों के संघ द्वारा लिये जाने के पश्चात् अनुरक्षण समस्यायें आबंटितियों के संघ के क्षेत्र के भीतर आती हैं, न कि प्रमोटर के, इस कारण से भी प्रमोटर को उत्तरदायित्व या बाध्य नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु, आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक सोसायटी के सदस्य "लालगंगा रेगालिया" परियोजना के किसी भी विज्ञापन अभियान के दौरान अनावेदक के संपर्क में आये थे, या ब्रोशर या साईट पर प्रदर्शित किसी भी सुविधा या निर्माण विशेषताओं से कथित रूप से प्रभावित हुये थे। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि सोसायटी के सदस्यों द्वारा वर्ष 2019 और 2024 के मध्य परियोजना में रूपये 35,00,000/- से 85,00,000/- के मध्य की राशि में प्लैट या विला खरीदे थे, जैसा कि आरोप लगाया गया है। आवेदक इन व्यापक आरोपों के समर्थन में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा है। शिकायत को सरसरी तौर पर पढ़ने से ही स्पष्ट होता है कि अधिकांश आबंटितियों द्वारा परियोजना पूरी होने के बाद और कई प्रकरणों में तो निर्माण प्रमाण पत्र जारी होने के बाद ही अपनी-अपनी इकाईयाँ खरीदी, इसलिये आवेदक सोसायटी और उसके सदस्य इस स्तर पर निर्माण गुणवत्ता या सुविधाओं के संबंध में कोई शिकायत या दावा उठाने के लिये बाध्य नहीं हैं, क्योंकि उन्होंने पूरी जानकारी होने के बावजूद और बिना किसी विरोध के यह इकाईयाँ खरीदी थी। इसके अतिरिक्त इस बात से भी इंकार किया जाता है कि आवेदक के साथ कोई विक्रय विलेख संलग्न किया गया है और न ही कोई ऐसे दस्तावेज हैं, जो कमी के दावों को प्रमाणित करते हों। यह दावा कि शिकायत "समस्याओं और कमियों" के कारण प्रस्तुत की गई है, न केवल अस्पष्ट है, बल्कि रिकार्ड में मौजूद किसी ठोस सबूत से भी समर्थित नहीं है। सोसायटी के नाम से प्रस्तुत की गई यह शिकायत स्पष्ट रूप से बिना किसी वास्तविक या न्यायोचित कारण के प्रस्तुत की गई एक निरर्थक और बेबुनियाद जाँच है। इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा आवेदक की कंडिका-4(ii) की उल्लेखित आरोप पूरी तरह से झूठे, निराधार, अस्पष्ट और बिना किसी प्रमाण के हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि परियोजना में निर्माण की गुणवत्ता खराब है या अनावेदक की गलती के कारण किसी भी भवन में रिसाव, प्लास्टर की क्षति या संपत्ति को नुकसान हुआ है।

लगाये गये आरोप व्यापक आरोपों को साबित करने के लिये कोई दस्तावेजी साक्ष्य, तस्वीरें, विशेषज्ञ रिपोर्ट या स्वतंत्र निरीक्षण रिपोर्ट संलग्न नहीं की गई हैं। इसके अतिरिक्त यह शिकायत आबंटितियों के संघ द्वारा प्रस्तुत की गई है, न कि किसी व्यक्तिगत आबंटिती द्वारा। अतः व्यक्तिगत इकाईयों के भीतर निजी संपत्ति या फर्नीचर को कथित क्षति इस शिकायत के दायरे से बाहर है और इसकी स्वीकार्यता नहीं है। ऐसी शिकायतें यदि वास्तव में वास्तविक हैं, तो संबंधित आबंटिती द्वारा उचित मंच के समक्ष व्यक्तिगत रूप से उठाई जाना चाहिये। यदि मामूली रिसाव या दरारों की कोई कथित समस्या है, तो वह अनावेदक के कारण संरचनात्मक या निर्माण संबंधी दोषों के कारण नहीं है, बल्कि मुख्य रूप से खराब रखरखाव, आबंटितियों द्वारा किये गये परिवर्तन और आवेदक सोसायटी द्वारा समय पर रखरखाव की कमी का परिणाम है, जो वर्ष 2022 से रखरखाव का प्रभारी है। यह आरोप पूरी तरह से अस्पष्ट, सामान्यीकृत और विशिष्टताहीन है। अनावेदक से सीधे तौर पर संबंधित किसी भी ठोस प्रमाण या दोष के स्पष्ट उदाहरणों के अभाव में इन दावों को तुच्छ, निराधार और न्यायिक प्रक्रिया का दुरुपयोग मानते हुये सिरे से खारिज किया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(3) एवं 4(4) में उल्लेखित तथ्यों के झूठे और निराधार होने का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। यह बात भी स्पष्ट नहीं है कि “अनावेदक द्वारा आम जनता को गुमराह करने और आकर्षित करने के इरादे से लालगंगा रेगालिया परियोजना से संबंधित ब्रोशरों में कई लुभावनी सुविधाओं का प्रदर्शन और चित्रण किया गया।” यह भी स्पष्ट नहीं है कि “कई वर्षों के बीत जाने के बाद भी निवासियों को ब्रोशर में दिखाई गई सुविधाओं से वंचित रखा गया है। निवासियों के लाभ के लिये रेरा वेबसाइट पर मंदिर और पार्टी हॉल का चित्रण पूरी तरह से झूठा है, क्योंकि यह सुविधाएँ आज भी परियोजना स्थल पर मौजूद नहीं है।” यह अस्वीकार किया जाता है कि “अनावेदक द्वारा ब्रोशर और रेरा वेबसाइट पर प्रस्तावित और विज्ञापित सुविधाएँ परियोजना की वास्तविक स्थिति के बिल्कुल विपरीत हैं। आवेदक और अन्य निवासी बुनियादी सुविधाओं और अवसंरचना की कमी के बावजूद परियोजना में रहने के लिये मजबूर है। अनावेदक द्वारा लगातार टाल-मटोल वाला रवैया अपनाया गया है और आज तक समस्याओं का समाधान करने में विफल रहे हैं, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास), अधिनियम, 2016 के तहत कार्रवाई योग्य और दण्डनीय अपराध है।”

यह निर्विवाद और ठोस तथ्य है कि व्यायामशाला, स्वीमिंग पूल, भूदृश्य उद्यान, सीवेज शोधन संयंत्र, पार्टीहाल, कूड़ा कचरा, गड्ढा, वर्षाजल संग्रहण प्रणाली, सी.सी.टी.वी. निगरानी तथा आंतरिक रोशनी सहित सभी सुविधायें हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत जारी किये गये पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.07.2021 प्राप्त होने के समय पूर्णतः निर्मित, कार्यरत और क्रियाशील थे। इस प्रमाण पत्र का

विधितः जारी होने से ही यह कानूनी रूप से पुष्टि हो जाती है कि परियोजना स्वीकृत ले-आउट और लागू भवन मानकों के अनुसार पूर्ण की गई थी।

इन सुविधाओं के अनुरक्षण पर कोई नियंत्रण अथवा पर्यवेक्षण नहीं है, क्योंकि आबंटितियों के संघ द्वारा 2021-2022 से सभी अनुरक्षण उत्तरदायित्वों को ले लिया गया है। आवेदक द्वारा अनुरक्षण हेतु प्रमोटर को एक रूपया का भी भुगतान नहीं किया गया और स्वीकृत रूप से ऐसा भुगतान केवल आबंटितियों के संघ को कर दिया गया है। परिणामस्वरूप प्रमोटर कोष को देखने का या चालू परिस्थिति या ऐसी सामान्य सुविधाओं में हस्तक्षेप करने का कोई विधिक या तथ्यात्मक दायित्व नहीं रखता है। महत्वपूर्ण रूप से आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान होने के पश्चात् और व्यक्तिगत रूप से प्रोजेक्ट स्थल एवं इकाई का निरीक्षण करने तथा समाधान होने के पश्चात् संपूर्ण प्रोजेक्ट में इकाई क्रय किया गया था। आबंटितियों द्वारा सुविधाओं या आधारीक संरचना में कथित किसी कमी के संबंध में बिना किसी विरोध, आरक्षण या आपत्ति के आधिपत्य लिया गया था। आवेदक किसी शिकायत या विवाद को उठाये बिना कई वर्षों तक संपत्ति का आधिपत्य एवं उपभोग बनाये हुये है और लगभग तीन वर्षों के अस्पष्टीकृत विलंब के पश्चात् पश्चात्वर्ती विचार एवं विलंबित आरोपों को लेकर आया है, जो स्पष्ट रूप से असदभाविक, उत्प्रेरित एवं गुण-दोष से रहित है। परिवाद निस्तारित विवादों को पुनः खोलने का पारंपरिक प्रयत्न है तथा परिसीमा, अधित्याग, विबंध एवं प्रलक्षित मौन के सुस्थापित विधिक सिद्धांतों द्वारा बाधित है, इसलिये परिवाद उदाहरणात्मक लागतों सहित प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि यह न केवल विधिक सार से रहित है, अपितु न्याय निर्णायक प्रक्रिया के दुरुपयोग के समतुल्य भी है। परियोजना और विकसित सार्वजनिक क्षेत्रों और सुविधाओं की तस्वीरें इस जवाब के साथ संलग्न है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(5) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। यह बात भी अस्वीकार की जाती है कि अनावेदक द्वारा आवासीय समुदाय को परियोजना में पार्किंग, स्वीमिंग पूल, जिम, बगीचा, कचना फेकने की जगह, एस.टी.पी. सिस्टम आदि जैसी विभिन्न सुविधायें प्रदान करने का आश्वासन दिया गया था।" सामान्य सुविधाओं की वास्तविक स्थिति निम्नानुसार है :-

परिवाद में यथा अभिकथित	वास्तविक तथ्य/वर्तमान परिस्थिति
समारोहों के लिये पार्टीहाल का निर्माण अभी तक नहीं किया गया है।	पार्टीहाल पूरी तरह संनिर्मित है तथा प्रोजेक्ट के क्लब हाउस के भीतर स्थित है। यह पांच वर्षों से चालू है एवं नियमित रूप से कार्यक्रमों एवं उत्सव के लिये रहवासियों द्वारा उपयोग किया जाता है, जिनमें आवेदक भी शामिल है। आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किये

	<p>जाने एवं प्रोजेक्ट का पूरी तरह निरीक्षण एवं समाधान करने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, जिनमें सभी सामान्य सुविधायें समाहित हैं, इसलिये आवेदक को किसी विपरीत दावे को उठाने से विबंधित किया जाता है एवं परिसीमा द्वारा बाधित है। क्योंकि आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई शिकायत नहीं उठायी गई थी। हॉल तथा अन्य सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण 2021-2022 से आबंटिती संघ द्वारा किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूरी होने तथा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.07.2021 जारी होने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 निष्पादित किया गया था। निष्पादन के पूर्व आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पूरी तरह निरीक्षण किया गया था एवं इसके पश्चात् विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था तथा बिना किसी आपत्ति के आधिपत्य स्वीकार किया गया था। ऐसा करने से आवेदक अब कोई विपरीत दाव उठाने से विबंध के विधिक सिद्धांत द्वारा बाधित है, इसके अतिरिक्त परिवाद किसी समकालीन शिकायत या साक्ष्य के बिना लगभग तीन वर्षों के अस्पष्टीकृत विलंब के पश्चात् परिवाद प्रस्तुत करने से परिसीमा द्वारा बाधित है।</p>
<p>कोई एल.पी.जी. गैस पाईपलाईन नहीं है।</p>	<p>एल.पी.जी. पाईपलाईन आधारीक संरचना यथा आश्वासित प्रमोटर द्वारा बना दी गई है। पाईपलाईन विद्यमान है एवं प्रोजेक्ट साईट में दृश्य है। तथापि सुरक्षा एवं विनियामक चिन्ताओं के तहत इस समय उपयोग नहीं की जाती है। इसके अतिरिक्त एल.पी.जी. पाईप लाईन केवल अपार्टमेंट खण्डों के लिये ही प्रयोज्य है और न कि आवेदक के स्वतंत्र निर्मित बंगले के लिये। प्रमोटर द्वारा इस सुविधा के लिये आवेदक से कोई शुल्क नहीं लिया गया था यथा पंजीकृत विक्रय विलेख से स्पष्ट है।</p>
<p>मानक स्तर से नीचे का निर्माण होने से स्वीमिंग पूल पूरी तरह अनुपयोगी है।</p>	<p>पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के पूर्व ही स्वीमिंग पूल पूरी तरह विकसित हो चुका है एवं चालू है। वर्ष 2022 से स्वीमिंग पूल का अनुरक्षण, अन्य सामान्य सुविधाओं के समान, रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अनुपालन में आबंटितियों के संघ द्वारा किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्रमोटर को कोई अनुरक्षण शुल्क भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये आबंटिती संघ द्वारा अनुरक्षित सुविधाओं के संबंध में कोई कमी का</p>

	आरोप नहीं लगा सकता है। परिवाद पश्चात्वर्ती विचार है एवं परिसीमा एवं विबंध द्वारा बाधित है।
रहवासियों की संख्या को देखते हुये स्थान एवं उपकरण के शब्दों में व्यायाम शाला अपर्याप्त है, केवल 02 से 03 व्यक्ति हो एकसमय में इसका उपयोग कर सकते हैं।	जिम सुविधा यथा आशवासित रूप में प्रमोटर द्वारा विकसित की गई थी और पांच वर्षों से अधिक समय से कार्यरत है। इसमें मानक फिटनेस उपकरण है और पिछले कई वर्षों से रहवासियों द्वारा उपयोग में है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करने के पूर्व जिम का निरीक्षण किया गया था और आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई आपत्ति नहीं उठाया गया था इसके अतिरिक्त आवेदक का दावा विबंध एवं परिसीमा द्वारा भी बाधित है।
कार धुलाई क्षेत्र अपूर्ण है तथा चालू नहीं है।	कार धुलाई क्षेत्र विधिवत संनिर्मित है तथा प्रोजेक्ट आधारीक संरचना के भाग के रूप में पूर्ण किया गया था। यह प्रोजेक्ट के पूर्ण होने से ही कार्यात्मक है। आवेदक एवं अन्य आबंटिगीण की पहुँच एवं उपयोग में यह सुविधा है। संक्रियात्मक स्थिति एवं अनुरक्षण के संबंध में कोई समस्याएँ सुपुदगी के पश्चात् आबंटिगी संघ का उत्तरदायित्व है। प्रमोटर द्वारा आवेदक से कोई अनुरक्षण शुल्क संग्रहित नहीं किया गया है। आवेदक आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई आपत्ति नहीं उठाया गया था इसके अतिरिक्त आवेदक का दावा विबंध एवं परिसीमा द्वारा भी बाधित है।
अग्निशमन प्रणाली केवल नाम के लिये है तथा चालू नहीं है। पंप तथा विद्युत पैनल असंबद्ध है। रहवासियों को प्रणाली के संक्रिया की जानकारी नहीं है। आपात स्थिति में इस अपूर्ण प्रणाली से जीवन एवं संपत्ति को खतरा हो सकता है।	अग्निशमन प्रणाली सभी आवश्यक पंपो, पाईपलाईन्स तथा सुरक्षा पैनलों सहित पूर्णता के समय पूरी तरह संस्थापित किये गये थे तथा कार्यात्मक थे। वर्ष 2021-2022 में जारी आवश्यक एन.ओ.सी. स्वतः आवेदक द्वारा पूर्व ही संलग्न की गई थी। प्रमोटर प्रोजेक्ट का आबंटिगी संघ द्वारा अनुरक्षण के बाद प्रणाली को अनिश्चित रूप से संधारण करने या नवीनीकृत करने के विधिक दायित्व के अधीन नहीं है। इसके अतिरिक्त यह भी कोई अनुरक्षण शुल्क अनावेदक को भुगतान नहीं किया जा रहा है, इसलिये अनावेदक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के विधिक दायित्व के अधीन नहीं है। कई वर्षों के बाद कथित कोई कमी प्रमोटर के क्षेत्र के बाहर है तथा आबंटिगी संघ के क्षेत्राधिकार में आती है।
सी.सी.टी.वी. कैमरा खराब गुणवत्ता के हैं एवं कैम्पस के आकार की	प्रोजेक्ट में 50 से अधिक सी.सी.टी.वी. कैमरा लगे हुये हैं एवं प्रतिबद्ध मानिट्रिंग प्रणाली है। यह दावा कि

<p>तुलना में अपर्याप्त संख्या में लगाये गये हैं। प्रमोटर द्वारा कोई पृथक नियंत्रण कक्ष या निगरानी कक्ष स्थापित नहीं किया गया है।</p>	<p>प्रणाली अपर्याप्त एवं संदिग्ध है तथा असारभूत है। परिवाद काल्पनिक एवं आधारहीन है। आवेदक का दावा मात्र पश्चात्पूर्ती विचार है तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये है।</p>
<p>हाउसकीपिंग एवं अन्य सपोर्ट स्टाफ के लिये रेस्ट रूम या सफाई सुविधाओं की कोई उचित व्यवस्था नहीं है। उद्यान क्षेत्र में शुरू से ही प्रकाश बहुत धुंधला है एवं अपर्याप्त है, जिससे शाम को टहलने या बच्चों के खेल के लिये असुरक्षित हो जाता है। रहवासियों को समुचित प्रकाश बनाये रखने के लिये लाखों रुपये खर्च करने पड़े।</p>	<p>प्रोजेक्ट में स्टाफ के लिये आरामगृह एवं सफाई सुविधायें शामिल है तथा उद्यान क्षेत्र में प्रारंभ से ही पर्याप्त प्रकाश व्यवस्था की गई है। कोई प्रकाश की व्यवस्था को बाद में रहवासियों द्वारा अपग्रेट नहीं किया गया है यथा अभिकथित किया गया है और उसे प्रमोटर द्वारा अस्वीकार किया जाता है। इसके अतिरिक्त ऐसी किसी स्थिति में वह असारभूत दावा है। उसकी विकसित रूप से प्रमोटर द्वारा संलग्न की गई है। आधिपत्य एवं निरीक्षण के बाद ऐसे आपत्तियों को उठाने से आवेदक विबंधित किया जाता है कि आवेदक का दावा मात्र पश्चात्पूर्ती विचार है तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने हेतु अस्पष्ट दावा है।</p>
<p>प्रोजेक्ट के लिये वचनबद्ध मंदिर का निर्माण नहीं किया गया है।</p>	<p>सत्य तथ्य यह है कि प्रोजेक्ट की भीतर किसी मंदिर का आश्वासन कभी नहीं दिया गया था कि प्रोजेक्ट बाउंड्री के बगल में मंदिर है, जिसे ब्रोशर में दर्शित किया गया था और यही तथ्य है कि उसे विशिष्टियों तथा सुविधा चार्ट में उल्लेखित नहीं किया गया है।</p>
<p>रुपये 2,00,000/- की अनुरक्षण राशि बिना किसी समुचित पावती को जारी किये सभी सदस्यों से नगद संग्रहित किया गया है। केवल मौखिक आश्वासन दिया गया था तथा अनावेदक द्वारा अनुरक्षण सेवाओं को प्रदान करने में पूर्ण लापरवाही दर्शित किये गये हैं।</p>	<p>प्रमोटर द्वारा कभी भी आवेदक से या किसी अन्य आबंटिती से रूपये 02 लाख नगद में संग्रहित नहीं किया गया है। कोई पावतियाँ या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके विपरीत आवेदक द्वारा प्रमोटर को कोई अनुरक्षण शुल्क भुगतान नहीं किया गया है। यह आरोप मिथ्या, आधारहीन तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये अप्रत्यक्ष रूप से केवल प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये यह अभिवचन प्रारंभ किया गया है तथा अनुरक्षण शुल्क के भुगतान के विधिक दायित्व से बचने के लिये यह प्रयत्न किया गया है।</p>
<p>कचरे का गड्ढा एवं एस.टी.पी. केवल औपचारिकता के लिये संस्थापित किये गये हैं और आज भी सक्रियात्मक नहीं है।</p>	<p>कचरा गड्ढा एवं एस.टी.पी. स्वीकृत ले-आउट के अनुसार संस्थापित किया गया था तथा प्रोजेक्ट के पूरा होने के समय एवं आबंटिती संघ के प्रोजेक्ट के रखरखाव प्रारंभ करने तक कार्यात्मक थे। उसका अनुरक्षण अब आबंटिती संघ का उत्तरदायित्व है, क्योंकि 2021-2022 से संघ अनुरक्षण राशि का संग्रह</p>

	कर रहा है तथा प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र का रखरखाव कर रहा है। आवेदक का दावा बिना तकनीकी सत्यापन के अटकलों पर आधारित है, इसलिये अस्वीकार है।
घरों एवं फ्लैटों की बाहरी रंगरोगन पूरा नहीं किया गया है।	व्यक्तिगत विक्रय विलेखों की शर्तों के अनुसार विला एवं फ्लैटों की बाहरी रंगरोगन पूरा किया गया है। रंगरोगिन इकाइयों को दर्शित करने वाली फोटो संलग्न है। आवेदक ऐसे आधिपत्य पश्चात् की समस्याओं को उठाने से विबंधित है।
वर्षाजल संरक्षण प्रणाली कार्यात्मक नहीं है, जिससे निम्न पार्किंग क्षेत्र में पानी इकट्ठा हो जाता है, जिससे मच्छर का प्रजनन होता है, जो रहवासियों के लिये स्वास्थ्यगत चिन्तायें उत्पन्न करती है।	वर्षाजल संरक्षण प्रणाली विकसित की गई है एवं अनुमोदित योजना के अनुसार संक्रियात्मक बनाया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(6) एवं 4(7) की विषयवस्तु झूठी और निराधार है, इसे स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि "आवेदक द्वारा इस मुद्दों के संबंध में अनावेदक से कई बार संपर्क किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा केवल खोखले आश्वासन दिये गये और कोई ठोस कदम नहीं उठाया गया। बाजार दर के अनुसार पूरा भुगतान और बिक्री राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदक आवासीय परिसर में सामुदायिक सुविधाओं और सेवाओं को पूरा करने में विफल रहे, जिससे उन्होंने अपने कानूनी दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन किया गया।" इस बात से इंकार किया जाता है कि "उपरोक्त गैर-कानूनी कृत्यों, व्यावसायिक कदाचारा, सेवा में कमी और आवेदक के प्रति अनावेदक द्वारा अपनी जिम्मेदारियों के परित्याग के कारण आवेदक को वर्तमान शिकायत दर्ज करने के लिये मजबूर होना पड़ा है।" उपरोक्त आरोप की सामग्री को पूर्णतः झूठा, भ्रामक और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार से रहित होने के कारण पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। प्रारंभ में यह दोहराया जाता है कि संपूर्ण परियोजना जिसमें सभी सामान्य सुविधायें और सामुदायिक अवसंरचना शामिल हैं, विधिवत रूप से पूर्ण कर ली गई थी और दिनांक 29.07.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा लागू भवन एवं नियोजन कानूनों के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने और परियोजना का व्यक्तिगत निरीक्षण और संतुष्टि प्राप्त करने के बाद ही अपनी इकाइयों का कब्जा ग्रहण किया गया और विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। यह आरोप कि अनावेदक द्वारा पूरी बिक्री राशि प्राप्त करने के बाद भी सुविधाओं का निर्माण पूरा नहीं किया गया, पूरी तरह निराधार है और अधिकारिक अभिलेखों, जिनमें स्वीकृत ले-आउट योजनाएँ, फोटोग्राफिक दस्तावेज और वैधानिक अनुपालन प्रमाण पत्र शामिल हैं, द्वारा खण्डित

हैं। बिक्री राशि व्यक्तिगत इकाई के बदले में दी गई थी, न कि परियोजना के अनिश्चितकालीन रखरखाव या भविष्य के विकास के लिये जिसका संचालन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत अलग से किया जाता है। अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि क्लब हाउस, जिम, पार्टी हॉल, एस.टी.पी. सी.सी.टी.वी. वर्षाजल संचयन, कार धोने का क्षेत्र और उद्यान जैसी सभी सामुदायिक और सार्वजनिक क्षेत्र की सुविधाएँ, आबंटन प्राप्तकर्ताओं के संघ द्वारा अधिग्रहण करने से पूर्व ही प्रमोटर द्वारा विधिवत विकसित कर दी गई थी। आबंटनकर्ताओं के संघ द्वारा रखरखाव का कार्यभार संभालने के बाद से सार्वजनिक क्षेत्रों के कार्यों और परियोजना के आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूलने के संबंध में प्रमोटर कानून के तहत रखरखाव जारी या सामान्य टूट-फूट को दूर करने के लिये बाध्य नहीं है। आवेदक द्वारा अनुचित इरादे से प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया गया है और अनुचित दबाव डालने के लिये मनगढ़ंत आरोप लगाये गये हैं। प्रमोटर द्वारा सभी कानूनी और संविदात्मक दायित्वों को पूर्णतः पालन किया गया है और रखरखाव संबंधी सभी मुद्दे आबंटितियों के संघ के अधिकार क्षेत्र और नियंत्रण में आते हैं। उपरोक्त तथ्यों को देखते हुये प्रमोटर द्वारा कानूनी दायित्वों का उल्लंघन का आरोप निराधार और दुर्भावनापूर्ण है। वर्तमान शिकायत को भारी जुर्माने के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(8) में दिये गये कथनों को गलत, भ्रामक और स्वार्थपरक बताते हुये अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि उन्हें कभी भी कोई वैध या कानूनी नोटिस प्राप्त नहीं हुआ, जिससे रेरा अधिनियम के तहत कोई दायित्व उत्पन्न हो सके। दिनांक 04.05.2024 और 14.05.2024 के तथाकथित पत्र निराधार, अस्पष्ट विषयवस्तु वाले हैं और ऐसा प्रतीत होता है कि इन्हें केवल एक मनगढ़ंत मामला बनाने के लिये तैयार किया गया है, इसलिये वर्तमान परिवाद स्पष्ट रूप से विलंबित विचार है, जो परिसीमा, विबंधन और रचनात्मक सहमति से बाधित है और प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में याचित प्रत्येक अनुतोष अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा अधिनियम, नियम या अनुमोदित ले-आउट का कोई उल्लंघन दर्शित नहीं किया गया है। विक्रय अनुबंध या रेरा मानकों के अंतर्गत दायित्वों के किसी उल्लंघन के अभाव में कोई अनुतोष नहीं प्रदान किया जा सकता है। आवेदक सबूत के उत्तरदायित्व के अपने भार को प्रमाणित करने में असफल हुआ है तथा अप्रत्यक्ष रूप के साथ केवल सारहीन भ्रामक परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 में अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना पूरी तरह गलत धारणा पर आधारित, साररहित एवं कानूनी रूप से अग्राह्य है। वर्तमान प्रकरण में अंतरिम अनुतोष को प्रदान करने के लिये किन्हीं

स्थापित तथ्यों का समाधान नहीं हुआ है और तथ्यों एवं विधि दोनों आधार पर आवेदन अस्वीकार करने योग्य है। अंतरिम अनुतोष के बहाने याचित अनुतोष वस्तुतः परिवाद में प्रार्थना किये गये अंतिम अनुतोषों के समान है। ऐसे अंतरिम अनुतोष को प्रदान किये जाने के मुख्य विवाद को विपरीत रूप से प्रभावित करेगा तथा पूरे न्याय निर्णायक प्रक्रिया को निरर्थक कर देगा। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अंतरिम अनुतोष जो प्रभावी रूप से प्रबल प्रथम दृष्टया प्रकरण नहीं बनता है, जो प्रस्तुत प्रकरण में नहीं है। आवेदक द्वारा मरम्मत, पुनर्स्थापना तथा कतिपय सुविधाओं को सक्रिय करने के लिये निर्देश की याचना करता है, जो केवल पूर्ण सुनवाई एवं साक्ष्य के पश्चात् निर्णीत किया जा सकता है, इसलिये अंतरिम आवेदन विधि में पोषणीय नहीं है तथा सीधे खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा याचित अनुतोष के लिये कोई प्रथम दृष्टया अधिकारिता प्रदर्शित करने में असफल हुआ है। परिवाद सुविधाओं में कथित कमियों से संबंधित है। इस तथ्य के बावजूद कि प्रोजेक्ट विधिवत् पूर्ण किया गया था और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। आवेदक स्वतः सभी सुविधाओं तथा परिसरों का निरीक्षण करने के पश्चात् विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 को निष्पादित किया गया था तथा तब से बिना विरोध के आधिपत्य में है। आधिपत्य के पश्चात् कोई विधिक या संविदात्मक दायित्व नहीं है, जिसे अनावेदक द्वारा अधूरा छोड़ दिया गया है, इसलिये अंतरिम हस्तक्षेप के औचित्य के लिये कोई अत्यावश्यक विधिक अधिकार स्थापित नहीं किया गया है। सुविधा संतुलन पूरी तरह अनावेदक के पक्ष में है। प्रोजेक्ट पहले ही पूर्ण कर दिया गया है एवं अनुरक्षण संकर्म एवं अनुरक्षण शुल्कों का संग्रहण आबंटिती संघ द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक का दिन-प्रतिदिन के अनुरक्षण में अब कोई नियंत्रण नहीं है। अनावेदक के विरुद्ध याचित किन्हीं निर्देशों का परिणाम अनावश्यक एवं भूतलसी दायित्वों का अनुचित रूप से अधिरोपित करना होगा, जिससे अधिनियम के अंतर्गत उत्तरदायित्वों का सुस्थापित ढाँचा छिन्न-भिन्न होगा।

आवेदक द्वारा किसी अपूरणीय हानि या गंभीर पक्षपात को प्रदर्शित नहीं किया गया है। परिवाद पूरी तरह पश्चात्वर्ती विचार है। वर्ष 2025 में प्रारंभ किया गया, आधिपत्य एवं पूर्णता के तीन वर्ष पश्चात्। दीर्घ विलंब, समसामायिक विरोध का अभाव तथा समुचित पत्रधारी से उपागम करने की असफलता से गंभीर विलंब एवं प्रमाद दर्शित होता है। न्यायालय बार बार अवधारित किये गये हैं कि अंतरिम अनुतोष पुराने, संदिग्ध या काल्पनिक दावों पर प्रदान नहीं किया जा सकता है। विशेष रूप से जहाँ आवेदक अपने अधिकारों के लिये निष्क्रिय है तथा बाद में बिना नये वाद कारण के उनको पुनर्जीवित करने अप्रयत्न किया गया है। उपरोक्त के प्रकाश में अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना पूरी तरह खारिज होने का दायी है। आवेदक प्रथम दृष्टया प्रकरण बनाने में असफल हुआ है, कोई अपूरणीय क्षति दर्शित नहीं की गई है, सुविधा संतुलन अनावेदक के साथ है और प्राधिकरण का

क्षेत्राधिकार दायित्वों के पूरा होने के पश्चात् विस्तारित नहीं है, जो अब संघ में निहित हो गये हैं। तदनुसार अंतरिम एवं अंतिम दोनों अनुतोष पूरी तरह अग्राह्य है तथा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
- (2) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
- (3) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट "लालगंगा रिगालिया" जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA180718000605 द्वारा पंजीकृत है, में आबंटितियों/रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत पंजीयन क्रमांक-837 लालगंगा रिगालिया रेसीडेंशियल सहकारी समिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध कतिपय विकास कार्य नहीं करवाए जाने एवं वचन अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं किए जाने एवं अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों के अधीन सामान्य क्षेत्र को अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विधिवत् हस्तांतरित नहीं किए जाने को लेकर शिकायत की गई, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, जिसको लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन को लेकर प्रस्तुत आवेदन में विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 21.05.2025 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है, चूँकि अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों की विधि द्वारा रजिस्टर्ड सहकारी समिति को हस्तांतरित अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** यद्यपि आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में ब्रोशर एवं आश्वासन अधीन विकास कार्य को पूर्ण किए जाने हेतु निदेश दिए जाने की याचना की गई है, जो कि निम्नानुसार है:-

- (i) पार्टी हाल नहीं बनाया गया है।
- (ii) एल.पी.जी. गैस पाईप लाईन नहीं है।

- (iii) स्वीमिंग पूल निम्न स्तर के निर्माण के कारण पूरी तरह क्षत विक्षत होकर उपयोग लायक नहीं है।
- (iv) व्यायाम कक्ष रहवासियों की संख्या की तुलना में अपर्याप्त स्थान एवं सामग्रियों के साथ है, जिसके चलते मात्र दो तीन लोग भी एक साथ व्यायाम नहीं कर सकते हैं।
- (v) कार वाश एरिया पूरी तरह निर्मित न होकर चालू हालत में नहीं है।
- (vi) अग्निशमन यंत्र केवल खानापूरति के लिये संस्थापित किया गया है, जो निष्क्रिय है। समस्त रहवासियों के जान माल की कीमत पर अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक अग्निशामक व्यवस्था को भी सक्रिय नहीं करवाया गया है, जिसके पम्प, पेनल/सर्किट आदि बिना विद्युत संयोजन के रखे गये हैं। इसकी कार्यप्रणाली के विषय में भी यहाँ के रहवासी पूरी तरह अनभिज्ञ है। अनावेदक द्वारा दिखावे के लिये यह संस्थापित अग्निशामक व्यवस्था किसी आकस्मिक घटना हो जाने पर रहवासियों के लिये जानलेवा और संकटमय साबित हो सकती हैं।
- (vii) सी.सी.टी.वी कैमरे निम्न गुणवत्ता के होकर परिसर के वृहद क्षेत्र की तुलना में कम संख्या में लगाये गये हैं, जिनके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के लिये कोई भी पृथक व्यवस्था अनावेदक द्वारा प्रारंभ से नहीं की गई है।
- (viii) परिसर की साफ-सफाई एवं रखरखाव हेतु कर्मचारियों एवं अन्य कर्मकारों के लिये शौचालय, प्रसाधन की पर्याप्त व्यवस्था नहीं है, गार्डन एरिया में प्रारंभ से लाईट व्यवस्था निम्न स्तर की होकर वहाँ सायंकाल भ्रमण करने वाले लोगो व खेलकूद करने वालों बच्चों के लिये अपर्याप्त एवं अत्यंत मध्यम प्रकाश की थी, जिसे लाखों रूपये खर्च कर रहवासियों द्वारा लगाया गया।
- (ix) योजना परिसर में अनावेदक द्वारा मंदिर निर्माण नहीं कराया गया है।
- (x) रूपये 2,00,000/- की मेंटनेंस राशि नगद में सभी सदस्यों से प्राप्त कर इसकी कोई पक्की रसीद नहीं दी गई, इनमें से कुछ लोगों को 10 वर्ष तथा कुछ लोगों को आजीवन मेंटनेंस का मौखिक आश्वासन दिया गया था, किन्तु उनके द्वारा अप्रैल, 2022 से मेंटनेंस करना बंद कर दिया गया।
- (xi) अनावेदक द्वारा विधिवत् रूप से परिसर के रखरखाव हेतु सोसायटी को उपरोक्त के साथ सभी आवश्यक कार्य पूर्ण कर सुपुर्द किया जाना था, परन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 12.04.2022 को इस विषय का एकतरफा नोटिस चस्पा करते हुये रखरखाव/संधारण करने से इंकार कर दिया गया। तब से प्रत्येक आवास को कम से कम रूपये 35,000/- का वार्षिक खर्च वहन करना पड़ रहा है। इसके अतिरिक्त रिक्त आवासीय फ्लैट में हो रहे साधारण संधारण खर्च का वहन रहवासियों को करना पड़ रहा है, साथ ही सिंकिंग फण्ड को भी प्रदान नहीं किया

गया है, जिससे समिति को लगभग रूपये 35 लाख का खर्च वहन करना पड़ रहा है।

- (xii) गारबेज शूट व एस.टी.पी का सिस्टम भी इमारतों में सिर्फ खानापूति हेतु लगवाया गया है, जो आज भी संचालित अवस्था में नहीं है।
- (xiii) मकानों और फ्लैट्स के बाहरी हिस्सों के रंग का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। फिनिशिंग भी नहीं किया गया है।
- (xiv) रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम कार्यरत नहीं होने से नीचे के पार्किंग में पानी का जमाव के कारण निवासियों को मच्छरों का प्रकोप झेलना पड़ रहा है।

किंतु आवेदक द्वारा दिनांक 17.09.2025 को अधिनियम की धारा-33 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिस पर आवेदक की सहमति से प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आदेश प्रदान किया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के अनुसार उपलब्ध सुविधाओं का स्थल निरीक्षण कर कौन कौन सी सुविधाएँ उपलब्ध है व कौन कौन सी सुविधाएँ उपलब्ध नहीं है? का प्रतिवेदन की अपेक्षा कमिश्नर से की गई। आवेदक द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार उभय पक्ष को सुनते हुए प्राधिकरण द्वारा न्यायोचित आदेश पारित किया जाए। दिनांक 29.10.2025 को कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। उभय पक्ष का तर्क श्रवण करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन के सरल क्रमांक-19 में एस.टी.पी. कक्ष में पानी निकासी नहीं होने एवं सरल क्रमांक-26 में सीपेज किस कारण से हो रहा है इस संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट की वांछा की गई कि सीपेज का कारण डिफेक्टिव कंस्ट्रक्शन है अथवा रखरखाव की कमी इस संबंध में स्पष्ट प्रतिवेदन लिया जाए। कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त होने के उपरांत उभय पक्ष को श्रवण किया गया।

कमिश्नर द्वारा दिनांक 07.10.2025 को प्रतिवेदन दिया गया कि जिसमें आवेदन अधीन विभिन्न सुविधाएँ यथा इन्टेरेस गेट, 06 मीटर चौड़ा डार्इव वे, जिम सहित क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, लैण्डस्केप गार्डन, ब्रिज, पार्टी हॉल जांगिंग ट्रेक इत्यादि सुविधाएँ प्रोजेक्ट में उपलब्ध है, किंतु मंदिर, गारबेज स्युट, फक्शनल सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, पर्याप्त अग्निशमन सुविधाएँ भूमिगत विद्युत केबल, पानी में डूबा होना मीटर रूम में सीपेज, बेसमेंट में सीपेज, बेसमेंट में पेटिंग नहीं होना की सुविधा/साधन संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप उपलब्ध नहीं कराया गया है। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.10.2025 को कमिश्नर प्रतिवेदन के सरल क्रमांक-19 में एस.टी.पी. कक्ष में पानी निकासी नहीं होने एवं सरल क्रमांक-26 में सीपेज किस कारण से हो रहा है इस संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट की वांछा की गई कि सीपेज का कारण डिफेक्टिव कंस्ट्रक्शन है अथवा रखरखाव की कमी इस संबंध में स्पष्ट प्रतिवेदन लिया जाए, के परिपालन में कमिश्नर द्वारा

निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 24.11.2025 प्रस्तुत किया गया। जिसमें निम्नानुसार प्रतिवेदन दिया गया:-

1.	STP Room Drainage Issue	Outlet Drain from STP is not connected to main drain. Hence STP room was waterlogged. Presently the outlet drain is not connected from STP.
2.	Seepage Issues in other Areas	Seepage can be seen various places in society. Some are due to maintenance and plumbing defects and some are due to construction Defects.

Seepage causing in the society are due to following reasons.

Construction defects-

- Exposed and rusted reinforcement all these defects can be seen in the society. (Rebar visible in beam, columns, structural walls and slabs. Steel has lost its cover, corrosion due to water ingress)
- Major Cracks in Beams and Columns (Diagonal cracks, corner cracks resulting in structural distress)
- Expansion Joint Water Leakage (Joint not sealed properly, Failure of Joint waterproofing membrane.
- Unsealed Pipe Penetration through Slabs and Beams (Drainage pipe passing through slab without proper grouting, Open gaps around pipes causing seepage)
- STP Room slab and fire fighting water tank leakage (Active Water Dripping) (Poor Waterproofing above slab and Tank slab, joints not properly sealed)
- Cracks at Floor-Wall junction and shear Cracks (Bottom Wall cracks exposing rusted steel)
- Poor Drainage Pipe alignment/Bad Jointing (Pipe Joints are leaking, seepage patches can be seen)
- Improper Fire Fighting Pipe Installation (Joints not sealed, leakage is visible)

Maintenance Defects-As society is not painted from few years, seepage is predominantly visible. Long Term lack of maintenance (no parking + no waterproofing = water absorption increases).

- Exterior and interior wall dampness due to lack of Painting (As society is not painted from many years water absorption in wall increase which results in formation of seepage marks).
- Algae/fungus growth on walls (Caused by long term moisture+no cleaning).
- OTS Shaft Covering issues (Plastic sheet improperly placed and damaged over the time which results in water entry)

- Water Accumulation at Various places (Poor Clearing and clogged drains results in water logging)
- Plaster Peeling/Slat Deposits (Efflorescens) (Happens due to long term dampness on walls, ignoring repairs resulting to this defect)
- Lack of Periodic waterproofing maintenance (External waterproofing must be renewed every 3-5 years)

चूँकि अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों के अधीन हस्तांतरण हुए बिना एक लंबे समय से आवेदक सहकारी समिति द्वारा अनुरक्षण का कार्य किया जा रहा है अतएव प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि अनुरक्षण संबंधी दोष के लिए संप्रवर्तक दायित्वधीन नहीं है, किंतु संरचनात्मक त्रुटि अथवा दोष जिसका अनुरक्षण से संबंध नहीं है, के लिए संप्रवर्तक दायित्वाधीन है, क्योंकि उनके द्वारा अभी तक अधिनियम की धारा-17 के अधीन आवेदक को सामान्य क्षेत्र विधिवत् कनवेंयस डीड सहित हस्तांतरित नहीं किया गया है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक 60 दिवस के भीतर दिए गए वचन के अनुरूप मंदिर का निर्माण कर आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरित करें।
 2. अनावेदक अग्निशमन विभाग से विधिवत् अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए अग्निशमन सुविधाएँ आवेदक को हस्तांतरित करें।
 3. प्रोजेक्ट में पर्याप्त संख्या में गारबेज स्युट की सुविधा प्रदान करें।
 4. अनावेदक 45 दिवस के भीतर बेसमेंट एवं मीटर रूम में पेटिंग करवाए।
 5. अनावेदक 45 दिवस के भीतर एस.टी.पी. ड्रेन आउटलेट मुख्य निकासी नाली से जोड़ा जाए।
 6. आवेदक खुले हुए रिनफोर्समेंट व जंग लगे हुए छारित रिनफोर्समेंट में कव्हर कांक्रिटिंग का कार्य नहीं किये जाने, बीम एवं कॉलम में डाईगोनल एवं कार्नर क्रेक आवश्यकता अनुसार छत में ग्राउटिंग कार्य, फर्श में दीवाल एवं फर्श के मध्य आए हुए क्रेक, पाईप ज्वाइंट्स लीकेज के संरचनात्मक दोष परिलिखित होने के कारण धारा-14(3) के तहत समुचित प्राधिकार हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष