छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2024-02476**

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

श्री पूरन दास साहा, पिता–श्री गोपीनाथ साहा,
पता–प्लॉट क्रमांक–जी / 07, व्ही.आई.पी. सिटी,
नार्थ ब्लॉक, बरोंडा, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डे,
(2) श्री राकेश पाण्डे, पिता–श्री आर.सी. पाण्डे,
पता–रवि मार्केटिंग, व्ही.आई.पी. सिटी,
उरकुरा रोड, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री आर.एस. ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. सिटी'', ग्राम–सड्ढू, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA260618000330**

आदेश
(दिनाँक–20 / 01 / 2025)

आवेदक श्री पूरन दास साहा, पिता–श्री गोपीनाथ साहा, पता– प्लॉट क्रमांक–जी / 07, व्ही.आई.पी. सिटी, नार्थ ब्लॉक, बरोंडा, सड्ढू, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा ग्राम–सड्ढू, जिला–रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट ''व्ही.आई.पी. सिटी'' नामक प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है तथा अनावेदक क्रमांक–02 प्रोजेक्ट का संचालक है। प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA26061800330 के साथ दिनाँक 26.06.2018 से छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। प्रोजेक्ट आवासीय अपार्टमेंट्स एवं भूखण्डीय विकास दोनों के विकसित करने को समर्पित 260 एकड़ क्षेत्र में विस्तारित है। प्रोजेक्ट नगर

तथा ग्राम निवेश द्वारा वर्ष 2007 में अनुमोदित है। विभिन्न विज्ञापनों एवं प्रदर्शनों पर आधारित होकर आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में रूचि लिया गया था। जाँच के समय अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का वचन देने का प्रोजेक्ट में वर्णन करते हुये आवेदक को प्रलोभन दिया गया है। उक्त प्रोजेक्ट में कई सुविधाओं को प्रदान करने के अनावेदकगण के वचन पर आधारित होकर तथा अनावेदकगण के ब्रांड वैल्यू को देखते हुये आवेदक द्वारा विक्रय विलेख दिनाँक 01.05.2017 द्वारा कुल प्रतिफल रूपये 15,62,400/- में भूखण्ड क्रमांक-जी-07 ग्राम-बरोंडा, जिला-रायपुर में क्रय किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्ड के विक्रय के समय अनावेदकगण द्वारा रहवासियों को ब्रोशर प्रदान किया गया है, जिसमें उक्त प्रोजेक्ट में कई सुविधाओं को प्रदान करने का वचन दिया गया है जैसे-सेन्ट्रल प्लाजा, प्रसाधन युक्त लॉन के भीतर हरा भरा पार्क, जल निकाय, सड़क किनारे नाली, एवं प्लांटेशन गेट, सेल्फ हाई टेक सिटी, बाउंड्रीवाल, आर.सी. सी. ओवरहेड टैंक, 120'-80' एव 40' चौड़ी क्रांकीट रोड/तार रोड, खुली एवं भूमिगत केबल, सोडियम वैपर, स्ट्रीट लाईट एवं सोलर लाईट, एस.टी.पी. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, प्रवेश द्वार, प्राकृतिक उद्यान, जांगिंग पार्क, चिल्ड्रन पार्क, व्यायाम शाला, बहृउद्देशीय हाल, 24 घंटे सुरक्षा, क्लब हाउस, लोकोपयोगी दुकानें, वाई-फाई सुविधायें और मूलभूत सुविधायें, जलापूर्ति, निकास प्रणाली तथा सड़के प्रदान करेगा। उक्त प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र आज दिनाँक तक जारी नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि विक्रय विलेख और आधिपत्य दिनाँक से 07 वर्ष से अधिक हो जाने के बावजूद अनावेदकगण आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करने में असफल हुआ है। उनके द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वचन दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक कथित कुछ सुविधाओं को ही प्रदान किया गया है। आवेदक सहित आबंटितीगण द्वारा बार-बार मौखिक रूप से एवं पत्र दिनाँक 23.10.2018, 11.11.2018, 24.11.2018, 18.04.2019, 03.11.2019 एवं 17.04.2024 द्वारा लिखित में अनावेदकगण से शिकायत किये गये हैं। अनावेदक द्वारा आबंटितीगण के साथ बैठक किया गया है, जिसमें अनावेदक द्वारा उनको आश्वस्त किया गया है कि ब्रोशर में वचनबद्ध सभी सुविधाओं को 05 महीने के भीतर अर्थात् वर्ष 2019 में प्रदान कर दिया जायेगा। परन्तु आज दिनाँक तक कोई आधारभूत सुविधाओं को अनावेदकगण द्वारा उचित रूप से प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिये गये समय के पश्चात् लगभग 02 वर्षों की प्रतीक्षा करने के पश्चात् भी कोई प्रगति नहीं है। उक्त प्रोजेक्ट के आबंटितीगण सामूहिक रूप से नगरपालिका अधिकारी तथा नगर तथा ग्राम निवेश अधिकारी को वर्ष 2021 में लिखित परिवाद प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया है, परन्तु कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ, न ही प्राधिकारियों द्वारा कोई कार्यवाही की गई। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि उक्त प्रोजेक्ट नगर तथा ग्राम निवेश से वर्ष 2007 में अनुमोदन प्राप्त कर लिया गया है, परन्तु आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट को पूरा करने

में असफल रहे हैं और अनावेदक द्वार विक्रय विलेख के 07 वर्षों के पश्चात् भी ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं को विकसित नहीं कर रहा है।

जलापूर्ति :— अनावेदकगण द्वारा आवेदक को जलापूर्ति प्रदान नहीं किया गया है। किसी आवास के लिये जल एक आधारभूत एवं आवश्यक सुविधा है। आवेदक इस समस्या को तत्काल हल करने की मांग करता है।

बाउंड्रीवाल :— उक्त प्रोजेक्ट 260 एकड़ क्षेत्र में फैला है। अनावेदक द्वारा कुछ क्षेत्रों में पूर्वनिर्मित बाउंड्रीवाल बनवाया गया है, जो अब क्षतिग्रस्त है तथा शेष क्षेत्र में कोई बाउंड्रीवाल निर्मित नहीं है।

स्ट्रीट लाईट :— अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक कोई स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था नहीं की गई है, जिससे कॉलोनी में रहवासियों को रात में परेशानी हो रही है।

उद्यान :— ब्रोशर तथा अधिकारिक स्वीकृत ले—आउट अनुसार अनावेदकगण द्वारा उद्यान को तैयार करने में लापरवाही किया गया है तथा आज दिनाँक तक विकास पर कोई प्रगति नहीं हुई है।

फूटपाथ :— रहवासियों तथा पैदल चलने वालों की सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये पगडंडी का फर्शीकरण करना आवश्यक है। क्योंकि सतह के उबड़—खाबड़ से या दरारों में व्यक्तियों के गिरने को रोका जा सकता है। असुविधा एवं क्षतियों को टाला जा सकता है।

आर.सी.सी. ओवरहेड टैंक :— ब्रोशर के अनुसार प्रत्येक सेक्टर में आर.सी.सी. ओवरहेड टैंक बनाया जायेगा, जिससे कॉलोनी के भीतर सभी रहवासियों को पर्याप्त जलापूर्ति की जा सके। अनावेदकगण अपनी वचनबद्धता को पूरा करने में असफल हुआ है, जिससे आवश्यक मूलभूत सुविधा का अभाव प्रमाणित हुआ है।

सुरक्षा :— अनावेदकगण द्वारा 24 घंटे सुरक्षा प्रदान करने का वचन दिया गया है। फिर भी कोई निगरानी कैमरा नहीं लगाया गया है, न ही सुरक्षा कार्मिकों की व्यवस्था की गई है।

सड़क :— खराब सड़क की स्थितियों में बड़े गढ्ढे, दरारें, खुरदुरापन या असमतल सतह, निकास नाली की कमी तथा सड़क में बाधायें शामिल है। इन दशाओं में चालकों, यात्रिओं तथा अन्य सड़क उपयोगकर्ताओं को खतरा हो सकता है, जिससे दुर्घटनाओं तथा वाहन क्षतिग्रस्त होने का खतरा बढ़ जाता है।

एस.टी.पी. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट एवं जल निकास :— ब्रोशर के अनुसार एस.टी.पी. का वचन दिया गया है, परन्तु अनावेदकगण उसे प्रदान करने में असफल हुआ है, जो न केवल रहवासियों के स्वास्थ्य के लिये खतरा है, अपितु वातावरण के लिये खतरा है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। जलापूर्ति, सड़क किनारे जल निकास प्रणाली, बाउंड्रीवाल, एस.टी.पी. सुरक्षा, सड़के, स्ट्रीट लाईट, उद्यान, फूटपाथ, आर.सी.सी. ओवरहेड टैंक तथा अन्य मूलभूत सुविधाओं के प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। ब्रोशर में विज्ञापित सभी सुविधाओं जैसे– सेन्ट्रल प्लाजा, प्रसाधन युक्त लॉन के भीतर हरा भरा पार्क, जल निकाय, सड़क किनारे नाली, एवं प्लांटेशन गेट, सेल्फ हाई टेक सिटी, बाउंड्रीवाल, आर.सी.सी. ओवरहेड टैंक, 120'–80' एव 40' चौड़ी क्रांकीट रोड/तार रोड, खुली एवं भूमिगत केबल, सोडियम वैपर, स्ट्रीट लाईट एवं सोलर लाईट, एस.टी.पी. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, प्रवेश द्वार, प्राकृतिक उद्यान, जांगिंग पार्क, चिल्ड्रन पार्क, व्यायाम शाला, बहृउद्देशीय हाल, 24 घंटे सुरक्षा, क्लब हाउस, लोकोपयोगी दुकानें, वाई–फाई सुविधायें को पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने 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 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अनावेदकगण को पक्षकार बनाकर उसके अन्य विभिन्न पते एवं सुनवाई हेतु अधिकृत आई.डी एवं पते का उल्लेख कर शिकायत प्रस्तुत किया गया है, इसलिये इस पर आपत्ति है। आवेदक द्वारा आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है या केवल श्री राकेश पाण्डेय के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है, अस्पष्ट है एवं सुनवाई हेतु निर्धारित आई.डी के विपरीत अन्य आई.डी का उपयोग कर अनावेदकगण के व्यवसाय में अनाधिकृत रूप से हस्तक्षेप करने एवं हानि पहुँचाने के दुरूपयोग उद्देश्य से जान–बूझकर किया गया है, इसलिये उक्त विवरण पर आपत्ति है। पक्षकारों का संयोजन दोषपूर्ण है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.1 की बात अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम एवं उसके प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, शेष विपरीत कथन भी असत्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.3 में उल्लेखित तथ्य के संबंध में कोई दस्तावेजी सत्यापित साक्ष्य आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.4 में उल्लेखित तथ्य गलत होने के कारण अस्वीकार है तथा ब्रोशर की जानकारी नहीं लिया गया है, इसलिये उसका कथन असत्य होने के कारण अस्वीकार है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.6 में उल्लेखित तथ्य असत्य है एवं अनावेदकगण द्वारा

आवेदक को किसी प्रकार का उक्त ब्रोशर या विज्ञापन प्रस्ताव उक्त विषयांकित भूखण्ड के संबंध में प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.7 में उल्लेखित तथ्य प्राधिकरण एवं अनावेदक के मध्य के पंजीयन एवं कॉलोनाईजर एक्ट से संबंध होने से उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में प्रश्न किये जाने का अधिकार उक्त आवेदक को नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.8 में उल्लेखित तथ्य असत्य होने से अस्वीकार है। आवेदक द्वारा उक्त अन्य योजना क्षेत्र का ब्रोशर एनेक्सर–03 का दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त क्षेत्र हेतु स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप अपना आवश्यक कार्य पूर्ण किया गया है, जिसमें आवश्यक सुविधायें रास्ता एवं जल प्रदाय प्रबंधन एवं विद्युत प्रदाय की व्यवस्था निर्मित मकानों के आवश्यकता एवं अर्थ व्यवस्था अनुसार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.9 में उल्लेखित तथ्य अनावेदक की जानकारी में विधिक रूप से नहीं है, आवेदक द्वारा भवन निर्माण संबंधी स्वीकृत भवन निर्माण अनुज्ञा एवं कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदकगण को शिकायत के पूर्व प्रदाय नहीं किया गया है और न ही शिकायत के साथ प्रस्तुत किया गया है। जबकि आवेदक का कथन है कि पिछले वर्षों से मकान बनाकर परिवार सहित निवासरत है। इसका तात्पर्य है कि जीवन उपयोगी हेतु आवश्यक सभी सुविधायें उसे उपलब्ध है। अन्यथा वह भवन निर्माण भी नहीं करवाता, इसलिये उसकी प्रतिकूल बात स्वीकार करने योग्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.10 में उल्लेखित तथ्य के संबंध में अपना कोई दस्तावेज आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त कंडिका में शिकायत प्रस्तुत किये जाने संबंधी किये गये कथन से अनावेदकगण को यह अवगत हुआ कि आवेदक द्वारा अन्य विभागों में की गई अनावश्यक शिकायतों की वजह से ही उक्त प्रोजेक्ट की कार्य की पूर्णता में अवरोध उत्पन्न हुआ है, क्योंकि उक्त शिकायतों के निराकरण में अनावेदक का अनावश्यक समय एवं आर्थिक क्षति व व्यय–भार बढ़ने के कारण अतिरिक्त धन राशि प्रोजेक्ट में व्यय करना पड़ा तथा अन्य विभागों के रोक के कारण विकास कार्य में अवरोध उत्पन्न होने से विकास कार्य की पूर्णता एवं स्वीकृति में विलंब हुआ, जिसके कारण प्रोजेक्ट की पूर्णता में विलंब होने से प्रोजेक्ट की अवधि में विस्तार करने एवं निर्माण कार्यों एवं सामग्री के मूल्यों में वृद्धि होने से अतिरिक्त व्यय भार उत्पन्न होने पर अनावेदक को अनावश्यक आर्थिक हानि उठानी पड़ी है। जबकि आवेदक को भूखण्ड क्रय करने के समय पूर्ण तथ्यों की जानकारी एवं स्थल की जानकारी पूर्ण रूप से रही है। प्रस्तुत दस्तावेज प्रमाणित प्रति नहीं है। तथा सहकारी समिति को पक्षकार नहीं बनाया गया है, इसलिये उक्त दस्तावेज अस्वीकार है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.11 में उल्लेखित तथ्य असत्य होने से अस्वीकार है। आवेदक की जानकारी में वह संपूर्ण तथ्य पूर्व से रहे है कि अनावेदक के कार्य प्रगतिशील स्थिति में है। फिर भी अनावश्यक पत्राचार कर प्रशासनिक स्तर की स्वीकृति के पूर्व कार्य पूर्णता की मांग की जाकर विवाद को

जान–बूझकर जन्म दिया गया, जिससे कि अनावेदक को बदनाम कर, उससे अतिरिक्त धन प्राप्त किया जा सके। प्रस्तुत दस्तावेज आवेदक का दस्तावेज नहीं है तथा उक्त सोसायटी प्रकरण में पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं है, इसलिये उक्त दस्तावेज अस्वीकार है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.12 का कथन अस्वीकार है। इस तथ्य से अवगत कराया जाना आवश्यक है कि उक्त स्वीकृत अभिन्यास के अंतर्गत पूर्व में अधोसंरचना एवं आंतरिक विकास का कार्य पूर्ण हो चुका है तथा काफी धन निवेश हो चुका है, किन्तु रेरा के प्रभावशील होने के पश्चात् कार्य पद्धति में परिवर्तन होने से रेरा नियम के अनुसार विकास कार्यों को शेष आय के स्त्रोत के अनुसार निरंतर विकसित किया गया है। शिकायत 07 वर्षों पश्चात् असत्य तथ्यों व दस्तावेज के आधार पर किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.13 में उल्लेखित तथ्य असत्य होने से अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा एक अत्यधित भराव क्षमता का पानी टंकी का निर्माण कई वर्ष पूर्व किया गया है, इसके अतिरिक्त नगर निगम रायपुर को अनावेदक द्वारा गर्मी की ऋतु में गिरते जल स्तर के कारण भूखण्ड धारकों को जल प्रदाय कनेक्शन उपलब्ध कराने हेतु पत्र भी दिया गया है। अमृत जल मिशन के तहत् जल प्रदाय की पत्र भी दिया गया है एवं क्रियाशील सोसायटी को उक्त संबंध में आवेदन देने को कहा गया है, जिससे भवन स्वामियों की आवश्यकता के अनुरूप राशि की अदायगी पर उक्त सुविधा उपलब्ध हो सके। उक्त कंडिका में किये गये अन्य विपरीत कथन अस्वीकार है।

जल प्रदाय व्यवस्था :– उक्त सुविधा हेतु पाईप लाईन अभिन्यास स्वीकृति के पश्चात् स्थापित की गई है, किन्तु निरंतर मकानों के निर्माण एवं सामग्री के उचित रखरखाव न होने से जल प्रदाय व्यवस्था हेतु उपयोग की गई सामग्री की चोरी एवं टूट–फूट के कारण पुनः जल संचार हेतु पाईप लाईन की व्यवस्था भवनों के निर्माण के संख्या के आधार पर की गई है।

बाउंड्रीवाल :– संपूर्ण क्षेत्र हेतु बाउंड्रीवाल का निर्माण कई वर्षों पूर्व किया जा चुका है।

स्ट्रीट लाईट :– स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था कई वर्षों पूर्व से मुख्य माग्र एवं सूचित रहवासी क्षेत्रों में पूर्व से की गई है। चूँकि विद्युत सामग्री की चोरी एवं रखरखाव का अभाव है, इसलिये आवासहीन क्षेत्र में उक्त व्यवस्था को सुरक्षित रखा गया है।

गार्डन :– स्वीकृत अभिन्यास में प्रस्तावित अनुसार गार्डन हेतु भूमि सुरक्षित रखी गई है तथा समिति द्वारा रखरखाव हेतु हस्तांतरण को स्वीकृति दिये जाने पर पूर्ण व्यवस्थित कर हस्तांतरण किया जायेगा। वर्तमान में अनावेदक उक्त संबंध में कुछ कार्य हेतु धनराशि समिति को उपलब्ध करा रहा है। समिति गठन हेतु नोटिस भी भूखण्ड धारकों एवं समिति को जारी किया गया है।

फूटपाथ पेवर्स :– उक्त व्यवस्था प्रस्तावित नहीं है।

आर.सी.सी. वाटर टैंक :– ओवरहेड वाटर टैंक कई वर्षों पूर्व से संपूर्ण क्षेत्र हेतु पूर्व से स्थापित है तथा मोटर पंप की व्यवस्था की गई है, किन्तु बिना अनुमति के भूखण्ड धारकों द्वारा अपने–अपने भूखण्ड में बोर पंप किये जाने से जल का स्तर काफल नीचे चला जाता है, जिससे उक्त पंप बार–बार खराब होने एवं प्रबंधन हेतु समिति द्वारा हस्तांतरण स्वीकार न किये जाने से कभी–कभी कठिनाई उत्पन्न होती है एवं सुरक्षा की व्यवस्थाा न होने से उपकरण चोरी हो रहे है।

सुरक्षा :– उक्त कंडिका की बात असत्य है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज भूखण्ड के संबंध में प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे सुरक्षा कैमरा लगाये जाने हेतु कोई वायदा किया गया हो तथा प्रत्येक भूखण्ड पर उक्त सुविधा प्रदान किये जाने अनावेदकगण के दायित्वाधीन नहीं है।

रोड :– कंडिका–09 में उल्लेखित बाते सड़क की व्यवस्था के संबंध में है। अनावेदकगण द्वारा बार–बार भूखण्ड धारकों से रखरखाव शुल्क की मांग किये जाने के पश्चात् भी अधिकतम भूखण्ड धारकों द्वारा रखरखाव शुल्क नियमित रूप से अदा नहीं किया जाता रहा है। अनावेदक द्वारा क्रियाशील समिति को उक्त संबंध में कार्य अपने पत्र द्वारा सौंप दिया गया है। वास्तविकता है कि भूखण्ड धारकों की भवन निर्माण के सामग्री के अधिक भार क्षमताधारी भारी वाहनों के आवागमन से सड़के क्षतिग्रस्त हुई है।

युक्त योजना क्षेत्र में आवश्यकतानुसार नालियों का निर्माण किया गया है तथा स्वीकृत अभिन्यास में दी गई अनुमति के अनुसार ही एस.टी.पी. का निर्माण किया जायेगा। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–05 ए एवं बी वांछित जरूरी सुविधायें स्वीकृत अभिन्या के अनुसार विकसित है तथा उक्त प्रोजेक्ट हेतु निर्धारित ब्रोशर की सुविधा कार्य पूर्णता पर उपलब्ध कराने की योजना है। शेष भाग अस्वीकार है एवं उस पर आपत्ति है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–06 के अंतर्गत अंतरिम आदेश की मांग अनुचित है तथा विकास कार्यों की पूर्णता एवं प्रगति पर विपरीत प्रभाव डालेगा तथा विकास कार्य के आय का आर्थिक श्रोत बंद होने से विकास कार्य पूर्व की भांति रूक जावेगा, इसलिये उक्त मांग भूखण्ड धारकों के हित में न होने एवं अनुचित एवं असद्भाविक मांग होने से अस्वीकार योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा भूखण्ड जी–07 को श्री राकेश कुमार पाण्डेय से विक्रय पत्र दिनाँक 01.05.2017 द्वारा क्रय किया गया है तथा उक्त विक्रय प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन के पूर्व का है। आवेदक द्वारा जो फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किया गया है, उससे स्पष्ट है कि मार्ग एवं नाली तथा विद्युत की व्यवस्था अनावेदकगण द्वारा की गई है। आवेदक द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, वह उसके स्वयं के दस्तावेज नहीं है तथा उसके

द्वारा मूल दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं, इसलिये उसके द्वारा शिकायत का आधार लिया गया है, वह अनुचित है एवं अन्य की शिकायत पर आधारित है, जो साक्ष्य के रूप में ग्राहय योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा शिकायत के अंतर्गत अनुतोष की मांग की है, वह असत्य तथ्यों पर आधारित है। अनावेदक द्वारा उक्त क्षेत्र के अंतर्गत स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य किये गये हैं तथा पूर्व से संपूर्ण क्षेत्र हेतु बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त कॉलोनी के विकास अनुमति के समय बाह्य विकास शुल्क स्थानीय निकाय के समक्ष जमा किया गया है, जिसके अंतर्गत बाह्य विकास के कार्य जैसे– विद्युत सब स्टेशन व विद्युत प्रदाय केन्द्र की स्थापना व अन्य कार्य होना है। अनावेदक द्वारा क्रियाशील सोसायटी एवं शासन व स्थायी निकाय के समक्ष अपनी कठिनाईयों को रखते हुये कॉलोनी की समस्या का निराकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है तथा आवेदक एवं सोसायटी द्वारा अनावेदक के व्यवसाय के विपरीत किये जा रहे कार्य के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत समय बाधित है। कॉलोनी के रेरा पंजीयन की विस्तारित अवधि अभी शेष है, इसलिये शिकायत अपरिपक्व है तथा शिकायत के साथ प्रस्तुत ब्रोशर इस प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं होने से से शिकायत की प्रार्थना निरस्त करने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   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** :– उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–01 भू–संपदा प्रोजेक्ट ''व्ही.आई.पी.सिटी'', जो कि सड्डू रायपुर में स्थित है एवं प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक PCGRERA260618000330 के अधीन दिनाँक 26.06.2018 से पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक क्रमांक–02 उक्त संप्रवर्तक प्रा.लि. का संचालक है। उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में आवेदक प्लॉट नंबर जी–07 लागत 15,62,400/–रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 01.05.2017 भू–संपदा क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक पक्ष के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा को लेकर आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। ब्रोशर में दर्शायें अनुसार कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करवाये जाने को लेकर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

स्पष्ट है कि आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार में है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** आबंटिती द्वारा ब्रोशर में दर्शाए गए कतिपय सुविधाओं को दिए गए वचन के अनुरूप उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संदर्भ में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। यह प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी का है। प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक पक्ष द्वारा प्राप्त नहीं किया गया है। अतः आवेदन के विचारण हेतु समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

अनावेदक की यह आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है कि कॉलोनी के रेरा पंजीयन की विस्तारित अवधि शेष है, इसलिये शिकायत अपरिपक्व एवं समय बाधित है। क्योंकि यह विस्तारित प्रोजेक्ट है, विस्तारण का तात्पर्य इस अर्थ में नहीं है, कि दिए गए टाईम फ्रेम (समय–सीमा) में दिए गए आवश्वासन के अनुरूप सुविधाएँ प्राप्त नहीं होने पर आबंटिती शिकायत प्रस्तुत नहीं कर सकता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** अनावेदक पक्ष द्वारा इस पर आपत्ति की गई कि अनावेदक क्रमांक 02 को व्यक्तिसह पक्षकार नहीं बनाया जा सकता है, याचना पत्र में अतिरिक्त बिंदु नहीं जोड़ा जा सकता है। जिसे उभय पक्ष के सुनवाई उपरांत प्राधिकरण द्वारा दिनॉक 26.07.2024 को विस्तृत आदेश पारित करते हुए निरस्त किया गया।

आवेदक द्वारा आदेश–06 नियम–17 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन प्रस्तुत आवेदन द्वारा अतिरिक्त राहत याचना जोड़े जाने का आवेदन स्वीकार करते हुए संशोधित भाग पर अनावेदक को पुनः जवाब प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। दिनाँक 27.09.2024 को सुनवाई तिथी पर जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने पर पुनः दिनाँक 14.10.2024 को जवाब हेतु अवसर प्रदान किया गया। उभय पक्ष द्वारा आग्रह किए जाने पर आवेदक के व्यय पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार एवं आवेदन में उल्लेखित तथ्यों के आधार पर स्थल निरीक्षण कर वस्तुस्थिति का प्रतिवेदन दिए जाने हेतु दिनाँक 14.10.2024 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर को ब्रोशर के अनुसार व अनुबंध में उल्लेखित सुविधाएँ उपलब्ध होने के संबंध में स्थल निरीक्षण कर वस्तुस्थिति का प्रतिवेदन मॅगाने हेतु आदेशित किया गया। दिनाँक 28.10.2024 को सुनवाई तिथी पर कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, कमिश्नर प्रतिवेदन की प्रति उभय पक्ष को प्रदान की गई। दिनाँक 06.11.2024 को सुनवाई तिथी पर आवेदक द्वारा कमिश्नर के स्थल निरीक्षण पर अनापत्ति व्यक्त की गई। किंतु अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन पर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। प्रकरण में

सुनवाई करते हुए अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 22.11.2024 को पुनः अवसर प्रदान किया गया। दिनाँक 20.12.2024 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

अनावेदक द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन पर आपत्ति की गई कि सेक्टर से संबंधित ब्रोशर के अनुसार स्थल का निरीक्षण नहीं किया गया है। अनावेदक को पर्याप्त समय की सूचना नहीं दी गई स्थल निरीक्षण रिपोर्ट पृथक पृथक प्रकरण अनुसार प्रस्तुत नहीं करते हुए संयुक्त प्रतिवेदन तैयार किया गया। चित्र व फोटो स्वीकार्य नहीं है, जल प्रदाय की व्यवस्था सोसायटी के अंतर्गत है। अतः पाईप लाईन में टूट फूट के लिये सोसायटी दायित्वाधीन है। बाउंड्रीवाल ई.डब्लयू.एस. के निवासियों द्वारा तोड़ दिया गया है। कमिश्नर प्रतिवेदन पर अनावेदक की आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है, क्योंकि कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण की सूचना अनावेदक को प्रदान की गई थी, ब्रोशर अनुसार ही निरीक्षण किया गया है। प्रकरण वार प्रतिवेदन संयुक्त रूप से पृथक पृथक दिया गया है, अनावेदक द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन के तथ्यों पर औचित्य प्रस्तुत करते हुए कारण दर्शाया गया है। जो कि गुणदोष पर विचारण का विषय है, किंतु कमिश्नर प्रतिवेदन के तथ्य पर आपत्ति का विषय नहीं है। उक्त स्थिति के लिये कौन दायित्वाधीन है, कौन दोषी है? किस परिस्थिति के कारण ऐसी स्थिति निर्मित हुई, यह भिन्न विषय है। किंतु इससे कमिश्नर प्रतिवेदन कदापि दूषित नहीं होता है। अतः कमिश्नर प्रतिवेदन पर अनावेदक की आपत्ति प्राधिकरण द्वारा निरस्त की जाती है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में याचना की गई है, कि अनावेदक को मूलभूत सुविधाएँ जल प्रदाय, रोड साईड जल निकासी बाउंड्रीवॉल, एस.टी.पी., सुरक्षा, पथ प्रकाश व्यवस्था, उद्यान, फुटपाथ, आर सी.सी., ओव्हरहेड टैंक की सुविधाएँ उपलब्ध कराने तथा ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप सेंट्रल प्लॉजा, लस ग्रीन पार्क, वाटर बॉडी, सेल्फ हाईटेक सिटी, कांक्रीट टार रोड, अंडर ग्राउंड केबिलिंग, सोडियम वेपर, मर्करी स्ट्रीट लाईट, एंड सोलर लाईट, सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, प्रवेश द्वार, लैंड स्केप गार्डन, जांगिग पार्क, चिल्ड्रन पार्क, जिम मल्टी पर्पस हॉल, 24X7 सुरक्षा, क्लब हाउस, सार्वजनिक सुविधा वाई–फाई सुविधा उपलब्ध कराने का निदेश दिया जाए।

कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसारः–

1. स्थाई विद्युत कनेक्शन का वचन दिया गया है, किंतु स्थाई विद्युत कनेक्शन उपलब्ध नहीं कराया गया है।
2. पूरे प्रोजेक्ट में मात्र एक बोरवेल है, तथा जल प्रदाय पंक्ति कई स्थानों पर टूटी हुई है। कई आबंटितियों द्वारा स्वयं के बोरवेल से जल प्राप्त किया जा रहा है।

3. कई स्थानों पर बाउंड्रीवॉल टूटा हुआ है, जिससे अवांछित तत्वों द्वारा आवाजाही कर अतिक्रमण किया जा रहा है। बाउंड्रीवॉल में कई जगह प्रीकॉस्ट ब्लॉक का निर्माण किया गया है, जो कि खराब की स्थिति में है। कुछ क्षेत्र स्थानों पर बाउंड्रीवाल नहीं बनाया गया है एवं क्षेत्र खुला पड़ा हुआ है।
4. सड़क प्रकाश अंदरूनी सड़कों पर प्रदाय नहीं किया गया है, अधिकांश स्थान पर केवल खंभे खडें हुए है, जिस पर फिक्सचर भी नहीं लगा हुआ है, सोलर लाईट उपलब्ध नहीं कराया गया है।
5. ब्रोशर में पॉच उद्यान का प्रावधान दर्शाया गया है, किंतु एक भी उद्यान विकसित नहीं है। केवल झाड़ीयॉ उगे हुए है।
6. रोड के किनारे कहीं भी फुटपाथ नहीं बनाया गया है।
7. आर.सी.सी. ओव्हरहेड टैंक सम्पवेल के साथ बनाया गया है, किंतु वह चालू हालत में नहीं हैं।
8. सुरक्षा व्यवस्था परिसर में प्रवेश के तीन गेट है जिसमें से मात्र एक गेट पर गार्ड सहित सुरक्षा व्यवस्था है, शेष दो गेट में कोई सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था नहीं है।
9. सड़क–कांक्रीट रोड बनाया गया है, जिसमें कुछ एक स्थल पर पॉट होल्स एवं क्रेक दिखाई पड़ रहे है, स्लम की ओर जाने वाले रोड को अभी भी विकसित नहीं किया गया है एवं सड़क की चौड़ाई कम है।
10. सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट नहीं बनाया गया है, कव्हर्ड ड्रेन उपलब्ध कराया गया है, कतिपय स्थलों पर घर के सामने ही नाली निर्माण किया गया है, जिससे गंदा पानी समीप के प्लॉट में इकट्ठा होकर वाटर लॉगिंग हो रहा है। अंदरूनी हिस्से पर नाली ढकी हुई नहीं है।

कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार स्थाई विद्युत कनेक्शन प्रदाय नहीं किया गया है, जल प्रदाय, बांउड्रीवॉल, स्ट्रीट लाईट, गार्डन अधूरे है। फुटपाथ नहीं बनाया गया है, आर.सी.सी. ओव्हर हेड टेंक बनाया गया है, परंतु परिचालन में नहीं है। सुरक्षा, सड़क अपूर्ण है। एस.टी.पी. नहीं बनाया गया है। प्रवेश द्वार बनाया गया है, चिल्ड्रन पार्क एवं जिम केवल रो हॉउस के लिये बनाया गया है। यूटिलिटी शॉप बनाया गया है। क्लब हॉउस केवल रो हॉउस के लिये बना है। मल्टी परपस हॉल वाई फाई फेसिलिटी, सेंट्रल प्लॉजा अधूरे है, वॉटर बॉडी नहीं बनाया गया है। रोड साईड ड्रेन व पौध रोपण अधूरा है। हाई टेक सिटी नहीं बनाया गया है। खुला केबलिंग किया गया है एवं अंडर ग्राउंड केबलिंग सही स्थिति में नहीं है।

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि जल प्रदाय व्यवस्था पूर्व में की जा चुकी थी, चूँकि प्रबंधन सोसायटी द्वारा संचालित है, इसलिये टूट–फूट के लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है, अपितु सोसायटी जिम्मेदार है। अनावेदक का

यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन सामान्य क्षेत्र एवं अनुरक्षण का दायित्व कनवेंन्यस डीड के साथ विधिवत् रहवासियों की सोसाटियों को हस्तांतरित नहीं किया गया है। अतः अनुरक्षण एवं मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराने का दायित्व अधिनियम की धारा–11 के अधीन यह संप्रवर्तक का दायित्व एवं कर्तव्य है।

बाउंड्रीवाल का निर्माण अनावेदक द्वारा वर्ष 2007–2008 में कराया गया था, किंतु स्थानीय निवासी ई.डब्लयू.एस. के आवागमन तथा जानवरों के आवागमन से कुछ दीवार क्षतिग्रस्त हुई जिससे अनावेदक द्वारा अनाधिकृत तत्व के द्वारा अपनी सुविधा के लिये तोड़ा जाकर अनाधिकृत रास्ता बना दिया गया था अनावेदक का यह तर्क सरासर अग्राहय योग्य है तथा चिंताजनक पहलू है। ब्रोशर के अनुसार सुरक्षित कैंपस उपलब्ध कराना संप्रवर्तक का दायित्व है। उनके द्वारा स्वतः स्वीकार किया जा रहा है, कि असामाजिक तत्वों के द्वारा बाउंड्रीवॉल तोड़ दिया गया। सुरक्षित एवं मजबूत बाउंड्रीवॉल बनवाना एवं हस्तांतरण के पूर्व उसकी समुचित देख रेख करना संप्रवर्तक का ही दायित्व है और वह इससे पलायन नहीं कर सकता।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक द्वारा विद्युत व्यवस्था उपलब्ध कराई गई है जहॉ भवनों का निर्माण नहीं हुआ है तथा एकांत है, सुरक्षा व्यवस्था न हो पाने के कारण विद्युत सामग्री व उपकरण की चोरी होने एवं तोड़ फोड़ होने की घटनाओं के कारण विद्युतीकरण का कार्य नहीं किया गया है, विद्युत विभाग द्वारा विद्युत अभिन्यास स्वीकृत किये जाने की प्रक्रिया लंबित है। सुरक्षा व्यवस्था एवं मूलभूत सुविधा बिजली पानी प्रकाश एवं आवागमन हेतु पथ परिपथ उपलब्ध करवाने की जिम्मेदारी संप्रवर्तक की है।

अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब ग्राहय योग्य नहीं है, कि उद्यान हेतु भूमि संरक्षित है तथा रख–रखाव के अभाव में अंतिम रूप देकर हस्तांतरण नहीं दिया गया है। यह विचित्र तर्क है, अंतिम आकार देना एवं हस्तांतरण करवाना व हस्तांतरण तक अनुरक्षण करना अनावेदक का ही दायित्व एवं कर्तव्य है।

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया है कि स्वीकृत अभिन्यास में फुटपाथ में पेवर्स लगाने का कोई शर्त अनावेदक के लिये नहीं था और न ही अनावेदक का ऐसा कोई प्रस्ताव था। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य है, कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में कहीं भी फुट पाथ पर पेवर्स के प्रावधान का उल्लेख नहीं है।

अनावेदक द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि ओव्हरहेड वाटर टैंक का निर्माण किया जा चुका है, सोसायटी द्वारा प्रबंधन अधीन है। कुछ सेक्टरों में प्राप्त स्वीकृति के अनुसार नल कूप का खनन कर जल प्रदाय की व्यवस्था की

जा रही है। आबंटितियों के पक्ष में स्थायी एवं सतत् मूलभूत सुविधा की उपलब्धता अनावेदक संप्रवर्तक का दायित्व है, चलताऊ व्यवस्था करते हुए अनावेदक अपने दायित्वों से मुक्त नहीं हो सकता।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि तीन गेट में से दो गेट वर्तमान में खुले हुए है जिसमें सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था है। यह तर्क एवं कथन स्वीकार्य योग्य नहीं है। यदि तीन गेट का प्रावधान किया गया है, तीनों ही गेट में सुरक्षा गार्ड के साथ में समुचित व्यवस्था अनावेदक द्वारा किया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि प्रोजेक्ट में रोड कई वर्ष पूर्व निर्मित है तथा निर्माण सामग्रियों के परिवहन एवं भारी वाहनों के आवागमन से उक्त सड़कों में क्रेक निर्मित हुआ है। स्पष्ट है, सड़क में क्रेक को अनावेदक द्वारा स्वीकार्य किया गया है, किंतु उसके लिए जो कारण अनावेदक द्वारा दर्शाया गया है वह प्राधिकरण के लिये स्वीकार्य नहीं है। क्योंकि भारी वहन का परिवहन को विनियमित करने की जिम्मेदारी अनावेदक संप्रवर्तक की ही है एवं थी तथा अनुरक्षण का उत्तरदायित्व भी अनावेदक संप्रवर्तक का है।

अपने जवाब एवं तर्क में अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अधीन एसटीपी निर्माण नहीं होना स्वीकार्य किया गया है किंतु उसके लिए टेंडर होना बताया गया है, अनावेदक द्वारा स्वतः कहा गया है, कि यह प्रोजेक्ट वर्ष 2008 का है इतने वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा एसटीपी का निर्माण नहीं किया जाना अत्यंत आपत्तिजनक है। भारी वाहन के आवागमन के कारण नालियों में टूट फूट होने के कारण ठेकेदार द्वारा कार्य रोक दिया गया है। यह विचित्र तर्क है, यदि नालियों के ऊपर भारी वाहनों का आवागमन की अनुमति अनावेदक द्वारा दी जा रही है। यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, नालियों का टूट–फूट होना घटिया निर्माण का द्योतक है, जो कि स्वीकार्य योग्य नहीं है। पर्याप्त पानी का बहाव नहीं होने के कारण साफ सफाई में असुविधा होना एवं बाह्य विकास कार्य सीानीय निकाय द्वारा नहीं किया जाना का तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। आंतरिक एवं बाह्य विकास में सामंजस्य होना चाहिये और यह सामंजस्य स्थापित करने की जिम्मेदारी संप्रवर्तक की है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिकांश विकास कार्य अनावेदक द्वारा पूर्व में करवाये जा चुके है एवं कार्यपूर्ण किये गये है किंतु उन कार्यों में टूट–फुट हो गई है, इसके लिये अनावेदक संप्रवर्तक उत्तरदायीं नहीं है। अनुरक्षण (मेंटनेंस) का कार्य सोसायटी द्वारा किया जा रहा है, अतः संप्रवर्तक की जिम्मेदारी नहीं है। चूँकि प्रोजेक्ट समाप्त नहीं हुआ है ऑनगोईंगहै अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। अस्तु प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधा एवं ब्रोशर के अनुरूप सुख–सुविधा प्रदान करने एवं उन्हें बनाए

रखने की जिम्मेदारी अनावेदक की है। अधिनियम की धारा–17 का उद्धरण निम्मनुसार हैः–

अधिनियम की धारा–17 प्रावधान है ''हक का अंतरण–(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और सीानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू–संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू–संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। (2) संबंधी प्रमाण–पत्र अभिप्राप्त करने और उप–धारा(1)के निबन्धनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाण–पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा।''

अधिनियम की धारा–17 के प्रावधान के अनुसार विधिवत् कनवेंयस डीड निष्पादित करते हुए रहवासियों की विधि द्वारा गठित सहकारी समिती/अन्य समिती को प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र हस्तांतरित नहीं हुआ है, अतः अनावेदक का तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि संप्रवर्तक की जिम्मेदारी नहीं है, अपितु सोसायटी की जिम्मेदारी है, अधिनियम की धारा–11 (4)(क) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''(क) इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन ऐसी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए अथवा आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू–खंडों या भवनों का अथवा आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किए जाने तक विक्रय करार के अनुसार, यथास्थिति, आबंटिती के प्रति या आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायीं होगा।

परंतु अवसंरचानात्मक त्रुटि या किसी अन्य त्रुटि के संबंध में संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व ऐसी अवधि के लिए, जो धारा–14 की उपधारा (3) में निर्दिष्ट है, आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू–खंडों या भवनों की हस्तांतरण विलेख को निष्पादित कर दिए जाने के पश्चात् भी, बना रहेगा।''

अतः संप्रवर्तक आबंटिती के प्रति उत्तरदायित्व से बरी नहीं होता है। ''अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायीं होगा।''

यह सही है कि अधिनियम संप्रवर्तक को आबंटितियों से अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने हेतु सशक्त करता है, किंतु आवेदक के आवेदन इस आधार पर निरस्त नहीं किया जा सकता, कि आबंटितियों द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिये जाने के कारण वचन के अनुसार संप्रवर्तक का दायित्व नहीं बनता है। अनावेदक अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने हेतु पृथक से अपनी परिवेदना प्रावधानों के अनुरूप प्राधिकरण के समक्ष धारा–31 के अधीन रख सकता है। क्योंकि धारा–19 (6) एवं (7) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा–13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भू–खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाएं, करने का उत्तरदायीं होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किरिाए और अन्य प्रभरों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा। एवं अधिनियम की धारा–07 आबंटिती, उप–धारा (6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मद्धे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।'' के अनुसार संप्रवर्तक रहवासियों के विधि द्वारा गठित समिती के हस्तांतरण तक अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है और इसके लिए आबंटिती दायित्वाधीन है।

अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार्य योग्य नहीं है कि प्रोजेक्ट में अनावेदक को विस्तारण प्राप्त हुआ है, एवं प्रोजेक्ट की समयावधि शेष है। इसलिये प्रस्तावित सुख सुविधा के लिए अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। कॉलोनी के रेरा पंजीयन की विस्तारित अवधि शेष है, इसलिये शिकायत अपरिपक्व एवं समय बाधित है। क्योंकि यह विस्तारित प्रोजेक्ट है, विस्तारण का तात्पर्य इस अर्थ में नहीं है, कि दिए गए टाईम फ्रेम (समय–सीमा) में दिए गए आश्वासन के अनुरूप सुविधाएँ प्रदान करने हेतु अनावेदक द्वारा अयुक्तियुक्त समय तक आबंटिती को प्रतीक्षा कराई जाए।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. अनावेदक पक्ष 60 दिवस के भीतर आबंटिती को स्थाई विद्युत कनेक्शन उपलब्ध कराए।

2. अनावेदक पक्ष आगामी 60 दिवस के भीतर आवेदक को सतत् जल प्रदाय व्यवस्था उपलब्ध कराए।

3. बाउंड्रीवाल की 60 दिवस के भीतर मरम्मत करवाए एवं अविभक्त बाउंड्रीवाल संपूर्ण परिसर के लिये 60 दिवस के भीतर उपलब्ध करवाए।

4. प्रोजेक्ट के अंदरूनी बसाहट सड़कों पर प्रकाश व्यवस्था 60 दिवस के भीतर उपलब्ध करवाए।

5. अनावेदक पक्ष द्वारा 06 माह के भीतर पाँचों उद्यान का विकास किया जाए। 30 दिवस के भीतर झाड़ झाड़ियों को अनावेदक पक्ष द्वारा साफ–सूथरा करवाया जाए।

6. अनावेदक पक्ष द्वारा आर.सी.सी. ओव्हरहेड टैंक सम्पवेल के साथ बनाया गया है, जिसे चालू हालत में रखा जाए।

7. अनावेदक पक्ष द्वारा 30 दिवस के भीतर सुरक्षा व्यवस्था के लिये परिसर के तीन प्रवेश गेट में सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था की जाए।

8. अनावेदक पक्ष द्वारा 30 दिवस के भीतर सड़क–कांक्रीट रोड पर पॉट होल्स एवं क्रेक की मरम्मत करवाई जाए।

9. अनावेदक पक्ष 06 माह के भीतर सिवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण करावें।

10. अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर आबंटिती के घर के समक्ष कव्हर्ड ड्रेन का निर्माण करें जिससे निर्बाध रूप से बिना प्रदूषण फैलाये सीवेज एवं स्ट्रार्म वॉटर की निकासी हो सके।

11. अनावेदक पक्ष चिल्ड्रन पार्क, जिम, यूटिलिटी शॉप, क्लब हॉउस, मल्टी परपस हॉल, वाई फाई फेसिलिटी, सेंट्रल प्लॉजा, वॉटर बॉडी का कार्य आगामी 06 माह के भीतर पूर्ण करें तथा खुला केबलिंग को अंडर ग्राउंड केबलिंग आगामी 06 माह के भीतर अनावेदक पक्ष द्वारा किया जाए।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष