



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00123

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

- (1) श्रीमती निधि साव, पति—श्री आशीष साव,
- (2) श्री आशीष साव,
निवासी—सन हेरिटेज, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

पृथ्वी डेव्हलपर्स,
निवासी—लुकंड भवन, जगदलपुर,
जिला—बस्तर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते, अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सन हेरिटेज”, जगदलपुर, जिला—बस्तर)

आदेश

(दिनांक—26 / 12 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती निधि साव, एवं श्री आशीष साव, निवासी—सन हेरिटेज, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “सन हेरिटेज”, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) जो सन सिटी कॉलोनी में स्थित है, में फ्लैट क्रमांक-301 को क्रय करने हेतु दिनांक 16.12.2011 को अनावेदक को साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि रूपये 17,29,000/- है, जिसमें से आवेदकगण ने इकरारनामा निष्पादन के समय रूपये 2,50,000/- का अग्रिम भुगतान कर दिया था। आवेदकगण के अनुसार उसे फ्लैट में निवास करते हुये दो वर्ष व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदक ने पार्किंग के एवज में राशि प्राप्त करने के बावजूद भी उसे कवर्ड पार्किंग आबंटित नहीं की है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं से प्रभावित होकर प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय किया था। लेकिन अनावेदक ने प्रोजेक्ट पूर्ण किये बिना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में उल्लेखित चार ब्लॉक्स में से केवल

दो ब्लॉक्स ए और डी का ही निर्माण किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदक ने इकरारनामा में फ्लैट का एरिया 1235 वर्गफीट बताया है; जबकि रजिस्ट्री बैनामा में फ्लैट का एरिया 1035 वर्गफीट अंकित है और आवेदकगण के आधिपत्याधीन फ्लैट का एरिया लगभग 815 वर्गफीट है। आवेदकगण ने निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने के कारण फ्लैट में सीपेज की समस्या तथा दरारें होने का भी लेख किया है। अतः आवेदकगण ने उक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उसे न्यायहित वांछित अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने आवेदकगण से कवर्ड पार्किंग हेतु पृथक से कोई राशि प्राप्त नहीं की है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों को नियत पार्किंग स्पेस आबंटित करने का प्रयास किया है। परन्तु कुछ आबंटिती द्वारा अपनी सुविधा अनुसार पार्किंग आबंटित कराने हेतु अनावेदक पर आवश्यक दबाव बनाया जा रहा है, जिसके कारण आवेदकगण को पार्किंग का आबंटन नहीं हुआ है। अनावेदक ने आवेदकगण को पार्किंग आबंटित करने हेतु तैयार होने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस तथा स्वीमिंग पूल का निर्माण नहीं किया है; लेकिन उक्त के अतिरिक्त उसने सभी सुविधायें पूर्ण कर दी है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदकगण ने विगत 33 माह से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है, जिसका जवाब दिनांक को बकाया रूपये 23,000/- है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से तथा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी बताया है कि इकरारनामा में उल्लेखित क्षेत्रफल 1235 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया है तथा रजिस्ट्री में उल्लेखित क्षेत्रफल 1086.30 वर्गफीट बिल्टअप एरिया है, जो कि भिन्न-भिन्न है। अनावेदक ने सुपर बिल्टअप एरिया में स्टेयर्स, लिफ्ट रूम, लॉबी, डक्ट, पार्किंग, कॉमन पैसेज, ओवरहेड टैंक, इलेक्ट्रिकल रूम से संबंधित क्षेत्र भी सम्मिलित होने का लेख किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट की गुणवत्ता व निर्माण में किसी प्रकार की कमी नहीं होने का भी लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार किये जाने तथा आवेदकगण को रखरखाव

शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

4. प्रकरण प्रकरण की सुनवाई के दौरान आयुक्त, नगरपालिक निगम, जगदलपुर के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट तथा प्रश्नाधीन प्लैट के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त की गई। प्राधिकरण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वतंत्र कमिश्नर नियुक्त करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की है।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा में प्लैट का अलग-अलग क्षेत्रफल उल्लेखित किया गया है, जो प्लैट के कुर्सी क्षेत्रफल से भिन्न है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदक ने आवेदकगण के साथ धोखाधड़ी की है ?
 2. क्या अनावेदक ने आवेदकगण को नियमानुसार पार्किंग का आबंटन किया है ?
 3. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण कर लिया है ?
 4. क्या अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल और गुणवत्तायुक्त रीति से किया है ?
 5. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "सन हेरिटेज", जगदलपुर, जिला-बस्तर (छ.ग.) में प्लैट क्रमांक-301 को क्रय करने हेतु दिनांक 16.12.2011 को अनावेदक को साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। विक्रय इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में प्रश्नाधीन प्लैट के क्षेत्रफल के रूप में सुपर बिल्टअप एरिया 1235.40 वर्गफीट अंकित है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा दिनांक 16.01.2015 को निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में प्रश्नाधीन प्लैट का क्षेत्रफल 1035 वर्गफीट अंकित करने का लेख किया है। जबकि आवेदकगण के अनुसार उनके आधिपत्याधीन प्लैट का क्षेत्रफल 815 वर्गफीट है। अनावेदक ने अपने जवाब में उक्त संबंध में यह लेख किया है कि रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित क्षेत्रफल बिल्टअप एरिया है और इकरारनामा में उल्लेखित क्षेत्रफल सुपर बिल्टअप एरिया है, जिसमें स्टेयर्स, लिफ्ट रूम, लॉबी, डक्ट, पार्किंग, कॉमन पैसेज, ओवरहेड टैंक, इलेक्ट्रिकल रूम से संबंधित क्षेत्र का अनुपातिक (Proportionate) हिस्सा भी सम्मिलित है। प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट के क्षेत्रफल के संबंध में नगरपालिक

निगम, जगदलपुर के माध्यम से रिपोर्ट प्राप्त की गई है। रिपोर्ट दिनांक 14.01.2019 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का बिल्टअप एरिया 1079 वर्गफीट तथा कार्पेट एरिया 776 वर्गफीट है। इसी प्रकार प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर ने भी प्रश्नाधीन फ्लैट का कार्पेट एरिया 764.18 वर्गफीट बताया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(k) में कार्पेट एरिया को परिभाषित किया गया है – “Carpet Area”, means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by external walls ,areas under services shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area by the internal partition walls of the apartment.

Explanation- for the purpose of this clause, the expression “exclusive balcony or verandah area” means the area of the balcony or verandah, as the case may be, which is appurtenant to the net usable floor area of an apartment, meant for the exclusive use of the allotted; and “Exclusive Terrace Area” means the area of open terrace which is appurtenant to the net usable floor area of a apartment, meant for exclusive use of the allotted. अर्थात् कार्पेट एरिया अंतर्गत फ्लैट का वो क्षेत्रफल आता है, जिसे कार्पेट से कवर किया जा सके। जबकि बिल्टअप एरिया में कार्पेट एरिया के साथ-साथ बालकनी तथा बरामदे की भी जगह सम्मिलित होती है, जिसके कारण बिल्टअप एरिया सामान्यतः कार्पेट एरिया से लगभग 20 प्रतिशत अधिक होता है। इसी प्रकार फ्लैट संबंधी मामलों में सुपर बिल्टअप एरिया में बिल्टअप एरिया के साथ कॉमन एरिया (open area/ area open to sky को छोड़कर) का अनुपातिक हिस्सा (Loading factor) भी सम्मिलित होता है। सामान्यतः सुपर बिल्टअप एरिया कार्पेट एरिया से लगभग 35-40 प्रतिशत अधिक होता है। वर्तमान प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों के अध्ययन व तथ्यों पर मनन करने उपरांत यह प्रतीत हो रहा है कि अनावेदक ने इकरारनामा में सुपर बिल्टअप एरिया उल्लेखित किया है और रजिस्ट्री बैनामा में बिल्टअप एरिया। इसके कारण ही इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा में अलग-अलग क्षेत्रफल उल्लेखित है। इसी विसंगति को दूर करने के लिये वर्ष 2016 में रेरा अधिनियम के प्रवर्तन उपरांत अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत यह अनिवार्य है कि किसी भी इकाई का सौदा कार्पेट एरिया के आधार पर किया जाये तथा प्रमोटर सौदे के समय ही आबंटिती को सौदेशुदा फ्लैट के कार्पेट एरिया, बिल्टअप एरिया तथा सुपर बिल्टअप एरिया से अवगत कराये। किसी भी इकाई का सौदा कार्पेट एरिया पर किया जाना इसलिये भी आवश्यक माना गया है, क्योंकि प्रमोटर्स द्वारा रखरखाव शुल्क की गणना प्रति वर्गफीट प्रति इकाई के दर पर की जाती है। ऐसे में यदि प्रमोटर द्वारा सुपर बिल्टअप एरिया के आधार पर विक्रय प्रतिफल लिया जाता है, तो संबंधित आबंटिती को अतिरिक्त रखरखाव शुल्क का भुगतान करना पड़ता है, जो कदापि उचित नहीं

है। चूँकि वर्तमान सौदा रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो चुका है; इसलिये उक्त संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। लेकिन अनावेदक को भविष्य में उक्त कृत्य की पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी दिया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदकगण द्वारा कवर्ड पार्किंग आबंटित नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में पार्किंग आबंटित नहीं होने को स्वीकार करते हुये आबंटन में विलंब का कारण कुछ आबंटितियों द्वारा अपनी सुविधा व स्वेच्छा अनुसार अनुचित रूप से पार्किंग का आबंटन कराने हेतु दबाव बनाया जाना बताया है। हाँलाकि अनावेदक ने कवर्ड पार्किंग आबंटन से संबंधित पत्र प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किया है। उक्त पत्र से यह समाधान नहीं हो पा रहा है कि आवेदकगण को कवर्ड पार्किंग आबंटित हुई है अथवा नहीं। चूँकि सौदे अनुसार अनावेदक ने आवेदकगण को पार्किंग का आबंटन नहीं किया है; इसलिये अनावेदक को नियम तथा शर्तों के अनुरूप अन्य रहवासियों की भाँति पार्किंग आबंटित करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अपूर्ण बताया है। लेकिन अनावेदक ने अपने आवेदन दिनाँक 02.11.2018 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण बताया है तथा इसके उपरांत प्रस्तुत जवाब दिनाँक 30.01.2019 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस तथा स्वीमिंग पूल को अपूर्ण बताया है। इस संबंध में नगरपालिक निगम, जगदलपुर से प्राप्त रिपोर्ट दिनाँक 12.12.2018 के अनुसार नगरपालिक निगम द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया है और अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारूप कार्य पूर्णता के संबंध में केवल लिखित सूचना है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दूसरा दस्तावेज अन्य प्रोजेक्ट सन सिटी से संबंधित है। रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बिल्डिंग की ऊँचाई 18 मीटर से अधिक (25.95 मीटर) होने के कारण बिल्डिंग का अनुमोदन हाईराईस कमेटी से करवाया जाना था और अनावेदक को इस संबंध में नगरपालिक निगम, जगदलपुर द्वारा नोटिस दिनाँक 19.02.2013 व कार्यालय उप-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जगदलपुर द्वारा पत्र दिनाँक 16.07.2010 प्रेषित किया गया था। किन्तु अनावेदक ने उक्त अनुमोदन नहीं कराया है। रिपोर्ट में अनावेदक द्वारा छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1998 (वर्तमान में 2013) के प्रावधान अंतर्गत प्लैट्स को बंधक नहीं रखे जाने तथा अनावेदक द्वारा चारों टावर्स (ए,बी,सी,डी) हेतु पृथक-पृथक विकास अनुमति नहीं लिये जाने का भी उल्लेख है। इस प्रकार नगरपालिक निगम, जगदलपुर की रिपोर्ट

से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विभिन्न नियमों का उल्लंघन कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण किया है, जो आज भी पूर्ण नहीं है। अतः उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार समुचित कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-बस्तर को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रोजेक्ट में क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल का निर्माण नहीं होने को अनावेदक ने स्वयं स्वीकार किया है। लेकिन अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क में क्लब हाउस व स्वीमिंग पूल को अन्य प्रोजेक्ट सन सिटी का भाग होने तथा उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर छ.ग. द्वारा उनके समक्ष विचाराधीन प्रकरणों में स्थगन आदेश जारी किये जाने का लेख किया है। चूँकि आयुक्त, नगरपालिक निगम की रिपोर्ट में भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की स्थिति सन सिटी के अंदर बताई गई है; इसलिये माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर छ.ग. का स्थगन आदेश प्रभावशील होने के कारण उक्त दोनों सुविधाओं के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेखित किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ नहीं किये जाने के कारण फ्लैट में सीपेज व दरारों की समस्या है। जबकि अनावेदक ने अपने जवाब में निर्माण संबंधी कोई विसंगति या गुणवत्ता में कमी होने से इंकार किया है। प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन फ्लैट का स्थल निरीक्षण कराने हेतु स्वतंत्र कमिश्नर नियुक्त किया है, जिसकी रिपोर्ट दिनांक 03.03.2019 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट के डायनिंग रूम, किचन में सीपेज की समस्या है और बैडरूम की दीवार में भी दरार है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अनुसार - "In case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days, and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act." अर्थात् अनावेदक को उक्तानुसार संरचनात्मक त्रुटियों का निराकरण करना है। किन्तु प्रश्नाधीन प्रकरण वर्ष 2018 से विचाराधीन होने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई समाधान नहीं किया है। इसके स्थान पर अपने अंतिम तर्क में अधिनियम के उक्त प्रावधान का मात्र उल्लेख किया है। चूँकि आवेदकगण के पक्ष में वर्ष 2015 में प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित हुई है, जिसके पांच वर्ष के भीतर ही उन्होंने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः

अनावेदक को सीपेज व दरारों की समस्या का संपूर्ण कर्मकौशल तथा गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांतों का उल्लेख करते हुये यह तर्क दिया है कि "..... relief to be granted can be only with reference to the prayers made in the pleadings." उक्त को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण के शिकायत पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में फ्लैट के क्षेत्रफल संबंधी विसंगति, कवर्ड पार्किंग आबंटित नहीं होने, प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं होने तथा निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में राहत प्रदान करने का लेख किया है। अर्थात् आवेदकगण ने शिकायत पत्र में उल्लेखित समस्याओं के संबंध में राहत चाही है। हाँलाकि आवेदकगण ने चाही गई राहत को स्पष्ट रूप से उल्लेखित नहीं किया है। लेकिन इसका अर्थ यह नहीं है कि आवेदकगण ने कोई राहत नहीं चाही है। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत का अनुसरण करते हुये शिकायतों का निराकरण किया जाता है। ऐसी परिस्थिति में शिकायत पत्र व प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन पर यह प्रतीत होता है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत वर्तमान प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं।

चूँकि पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने कार्पेट एरिया के संबंध में आवेदकगण को सौदे के समय स्पष्ट जानकारी प्रदान की है। अनावेदक को भविष्य में उक्त कृत्य की पुनरावृत्ति नहीं करने हेतु चेतावनी दिया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार अनावेदक को आवेदकगण को कवर्ड पार्किंग आबंटित करने तथा प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज व दरारों की समस्या का निराकरण करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही कलेक्टर, जिला-बस्तर (छ.ग.) को भी अनावेदक द्वारा छ.ग. भूमि विकास नियम, 1984 तथा संबंधित कॉलोनाईजर नियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण नियमानुसार अनावेदक के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से समुचित आवश्यक कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2018 में निर्देशित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि दिनांक 20.03.2019 से 08.02.2021 तक तथा दिनांक 18.06.21 से 09.09.2022 तक माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर छ.ग. के आदेश के परिपालन में प्राधिकरण द्वारा उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई है। चूँकि वर्तमान में माननीय न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर स्थगन आदेश लागू नहीं होने का आदेश

किया गया है; इसलिये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "सन हेरिटेज" जगदलपुर, जिला-बस्तर में क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध पृथक से कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि वह भविष्य में आबंटितियों के साथ किये जाने वाले संव्यवहारों में इकरारनामा में कार्पेट एरिया के आधार पर सौदा करने तथा बिल्टअप/सुपर बिल्टअप एरिया का स्पष्ट उल्लेख करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदकगण को कवर्ड पार्किंग आबंटित करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्लैट में सीपेज व दरारों की समस्या का संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे।
 4. कलेक्टर, जिला-बस्तर (छ.ग.) को अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। साथ ही प्रश्नाधीन अपंजीकृत प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय को भी प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही करना तथा कलेक्टर, जिला-बस्तर (छ.ग.) व जिला-पंजीयक, जिला-बस्तर (छ.ग.) को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष