छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00677, 00679, 00680, 0682**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

(1) श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी–ई / 20, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री अतित कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी–ई / 18, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

(3) श्री सत्यनारायण अग्रवाल, पिता–स्व. श्री राम गोपाल अग्रवाल,
निवासी–ई / 31 एण्ड ई / 32, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

(4) श्रीमती शारदा देवी अग्रवाल, पति–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी–ई / 33, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदकगण

विरूद्ध

मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
डायरेक्टर–श्री राकेश सरौगी,
निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी जी.ए.डी. कॉलोनी,
कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री आकाश गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''आनन्दम वर्ल्ड सिटी'', कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA220618000264

आदेश
(दिनाँक–10 / 10 / 2022)

आवेदकगण श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल, एवं अन्य 3, समस्त निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, रायपुर (छ.ग.)

के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन समान प्रकृति एवं समान अनावेदक के विरूद्ध होने के कारण प्रकरण में सम्मिलित रूप से सुनवाई की गई। आवेदकगण का यह कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट ''आनन्दम वर्ल्ड सिटी'' कचना, रायपुर में निम्नलिखित भूखण्ड क्रय किये गये हैं :–

प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड क्रमांक एवं क्षेत्रफल	कुल मूल्य	रजिस्ट्री दिनाँक
M-PRO-2019-00677	श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/20, 2400 वर्गफीट	8,40,000/–	26.03.2011
M-PRO-2019-00679	श्री अतित कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/18, 2400 वर्गफीट	8,40,000/–	26.03.2011
M-PRO-2019-00680	श्री सत्यनारायण अग्रवाल, पिता–स्व. श्री राम गोपाल अग्रवाल,	ई/31, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/–	28.01.2014
M-PRO-2019-00682	श्रीमती शारदा देवी अग्रवाल, पति–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/33, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/–	28.01.2014

आवेदकगण एक ही परिवार के सदस्य हैं तथा उन्होंने सभी भूखण्डों के संयुक्तीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 02.08.2016 को अनुमति प्राप्त की है। इसके पश्चात् दिनाँक 07.01.2017 को नगर निगम, रायपुर से भवन अनुज्ञा भी प्राप्त की है। आवेदकगण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर से निम्नलिखित समस्याये हैं :–

1. अनावेदक द्वारा आवेदकगण को मकान निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने उपरांत भी मकान निर्माण हेतु निर्माण सामग्री, गाड़ियाँ एवं अन्य सामान के परिवहन से रोककर पैसे की मांग करते हुये जान–माल की धमकी दी जा रही है। आवेदकगण ने इसके विरूद्ध थाना विधानसभा, जिला–रायपुर में दिनाँक 15.04.2018 को शिकायत भी की है।
2. अनावेदक द्वारा वन टाईम भूखण्ड अधोसंरचना विकास शुल्क के रूप में रूपये दो सौ प्रति वर्गफीट की मांग की जा रही है, जबकि ग्राम तथा नगर निवेश की अनुज्ञा दिनाँक 03.09.2009 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक को स्वयं के व्यय से कॉलोनी का विकास करना है।
3. फिट–आउट रखरखाव शुल्क के रूप में अनावेदक द्वारा रूपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट की मांग की जा रही है, जबकि आवेदकगण द्वारा केवल माह अक्टूबर, 2015 से अगस्त, 2017 तक अनावेदक द्वारा प्रदाय विद्युत एवं पानी के कनेक्शन का

उपयोग किया गया है। आवेदकगण उक्त अवधि हेतु राशि भुगतान करने को तैयार है और उनके द्वारा चेक के माध्यम से रूपये आठ लाख का भुगतान भी किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस नहीं करते हुये और अधिक राशि की मांग की जा रही है।

4. अनावेदक द्वारा विज्ञापित ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधायें कॉलोनी में उपलब्ध नहीं कराई गई हैं :— 30 किमी. का वॉकवे, अग्निशमन यंत्र, 70 प्रतिशत खुला क्षेत्र, मंदिर, तालाब का विकास, गार्डन व खुले क्षेत्र का विकास, कॉलोनी का प्रमुख पहुँच मार्ग, कॉलोनी में वाणिज्यिक व रिटेल सुविधा, स्वास्थ्य संबंधी सुविधा व अस्पताल, एमफी. थियेटर, उच्चतर माध्यमिक शाला, कचरा प्रबंधन प्रणाली, स्टार रेटेड होटल, सुपर मार्केट, 24/7 टाउन सुविधा केन्द्र, मल्टीप्लेक्स, बैंक व ए.टी.एम. ग्रंथालय, डॉक्टर चेम्बर, किड्स प्ले एरिया तथा वॉकिंग एरिया। बाउंड्रीवाल अपूर्ण है एवं सभी सड़कों पर स्ट्रीट लाईट नहीं लगी है, ना ही कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप प्रणाली स्थापित है।
5. अनावेदक द्वारा रेरा के समक्ष बंधक भूखण्डों के संबंध में भी गलत जानकारी दी गई है।
6. अनावेदक ने 126 में से 102 भूखण्डों /विला का विक्रय हो जाने के बावजूद भी रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया गया है।
7. अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के रूप में पांच वर्ष की अवधि हेतु अत्यधिक राशि अग्रिम भुगतान करने की मांग की जा रही है। किन्तु अनावेदक द्वारा सही तरीके से कॉलोनी का रखरखाव का कार्य भी नहीं किया जा रहा है।
8. अनावेदक ने सिंकिंग फंड हेतु प्रत्येक आबंटिती से रूपये दो से ढाई लाख तक राशि प्राप्त की है। उक्त राशि के व्यय के संबंध में अनावेदक ने बही खाते प्रदाय नहीं किये है।
9. अनावेदक द्वारा नगर निगम की विकास अनुज्ञा की शर्तों का भी उल्लंघन किया है।
10. अनावेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये बीस हजार प्रति किलो वॉट की मांग की जा रही है।

अतः आवेदकगण ने उनके तथा परिवार, सामान के परिवहन में व्यवधान उत्पन्न नहीं करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, भूखण्ड विकास शुल्क हेतु मांग की गई राशि नहीं लिये जाने हेतु निर्देशित करने एवं अतिरिक्त भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने अनावेदक को विज्ञापित ब्रोशर एवं विडियो अनुसार कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने तथा समस्त अनुमतियों के संबंध में सही जानकारी उपलब्ध कराने, रखरखाव शुल्क के संबंध में उचित राशि निर्धारित करने और सिंकिंग फंड की राशि के उपयोग से संबंधित जानकारी दिलाये जाने 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवासीय भूखण्ड क्रय किये गये थे तथा आवेदकगण द्वारा की गई संयुक्तिकरण की कार्यवाही रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा अवैध निर्माण कार्य किये जाने से अनावेदक की योजना प्रभावित हो रही है, जिससे उसे आर्थिक व मानसिक क्षति भी हो रही है। आवेदकगण द्वारा कॉमन एरिया में फुटपाथ व अन्य अधोसंरचनाओं को क्षति पहुँचाई गई है। आवेदकगण द्वारा उल्लेखित पुलिस में की गई शिकायत समाप्त हो चुकी है तथा वर्तमान में ऐसी कोई शिकायत लंबित नहीं है। प्रोजेक्ट में अन्य रहवासियों द्वारा भी आवेदकगण द्वारा सड़कों को बाधित करने एवं फुटपाथ को क्षति पहुँचाने आदि की शिकायत अनावेदक से की गई है। आवेदकगण ने रजिस्ट्री के निष्पादन के समय वन–टाईम भूखण्ड विकास शुल्क का भुगतान करना स्वीकार किया था, जो बैनामा में भी उल्लेखित है। अनावेदक ने आवेदकगण को माँग पत्र भी जारी किया है, परन्तु आवेदकगण द्वारा आर्थिक कठिनाई होने का कथन करते हुये भुगतान नहीं किया गया है। इसी प्रकार फिट–आऊट चार्जेस के संबंध में भी रजिस्ट्री के पूर्व आपसी सहमति से निर्णय लिया गया था और आवेदकगण द्वारा पूर्व में इस संबंध में राशि का भी भुगतान किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि उनके द्वारा निम्नलिखित तीन श्रेणियों में रखरखाव शुल्क लिया जा रहा है :–

अ. दिनाँक 26.03.2011 से दिनाँक 01.10.2015 तक की अवधि जिसमें आवेदकगण द्वारा मकान का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया था, हेतु रूपये पांच सौ प्रतिमाह सह टैक्स प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय है।

ब. आवेदकगण द्वारा मकान निर्माण अवधि दिनाँक 01.10.2015 से 31.03.2019 तक रूपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय होगा। इसी प्रकार उक्त राशि भवन पूर्णता अवधि तक देय होगी।

स. इसके पश्चात् पांच वर्षों हेतु नियमित अग्रिम रखरखाव शुल्क रूपये 5,28,000/– प्रति भूखण्ड देय है।

अनावेदक के अनुसार आवेदक श्री सत्यनारायण अग्रवाल द्वारा एक भूखण्ड वर्ष 2018 में क्रय किया गया है, जिसमें उपरोक्त उल्लेखित रखरखाव

शुल्क लिया जाना तय हुआ है और इस अनुसार अन्य आवेदकगणों से भी रखरखाव शुल्क लिया जाना तय हुआ है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि 95 प्रतिशत क्रेताओं द्वारा उक्त राशि का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का वर्ष 2011 में कोई ब्रोशर मुद्रित नहीं कराया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सर्वप्रथम ब्रोशर का मुद्रण वर्ष 2013 में हुआ है। चूँकि प्रश्नाधीन भूखण्डों की रजिस्ट्री के समय रखरखाव संबंधी नियम व शर्तें तैयार नहीं हुई थी, इसलिए उभय पक्षों ने आपसी सहमति से यह तय किया था कि आवेदकगण निर्धारित शुल्कों का भुगतान करेंगे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नियमानुसार विकास कार्य हेतु भूखण्डों को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक भी रखा गया था, किन्तु विकास कार्य पूर्ण होने पर उक्त भूखण्ड बंधक मुक्त कर दिये गये हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु आवश्यक न्यूनतम इकाईयों का विक्रय नहीं होने के कारण ही रहवासी समिति का गठन नहीं किया गया है। सिंकिंग फंड के संबंध में अनावेदक का कथन है कि यह राशि ''सिंकिंग फंड डिपोजिट अकाउंट'' नामक पृथक खाते में जमा की गई है, जिसे रहवासी समिति के गठन उपरांत सोसायटी को हस्तांतरित किया जावेगा।

अनावेदक ने नगर निगम से प्राप्त विकास अनुज्ञा का किसी भी प्रकार से उल्लंघन नहीं किया है और उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रथम फेस का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो चुका है। विद्युतीकरण शुल्क भी उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निर्धारित किया गया है, जिसे आवेदकगण भुगतान कर चुका है। अनावेदक ने कभी भी आवेदकगण, उनके परिवारजनों एवं उनके स्टॉफ या वाहनों के आवागमन पर प्रतिबंध नहीं लगाया है। परन्तु आवेदकगण को अपने कृत्यों द्वारा अन्य रहवासियों की सुरक्षा को विपरीत रूप से प्रभावित करने एवं सामान्य क्षेत्र में स्थित अधोसंरचनाओं को नुकसान पहुँचाने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि आठ लाख में से रूपये आठ लाख चेक्स के माध्यम से वर्ष 2017 में ही वापस कर दिया है। जबकि आवेदकगण द्वारा अभी भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसने वर्ष 2009 में स्वीकृत ले–आउट में मंदिर हेतु भूमि आरक्षित की थी, किन्तु वर्ष 2013 में संशोधित ले–आउट में तकनीकी त्रुटिवश एंट्री विलोपित हो जाने के बावजूद भी उसने प्रश्नाधीन ले–आउट से संलग्न 25,000 वर्गफीट भूमि मंदिर हेतु आरक्षित रखी है तथा उक्त भूमि पर सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर 12,000 वर्गफीट क्षेत्रफल का मंदिर निर्माण किये जाने हेतु आवेदन भी किया जा चुका है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कुल क्षेत्रफल 180 एकड़ हैं, जिसे फेस–वार पंजीकृत किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की अधिकांश कॉमन सुविधायें प्रथम फेस में पूर्ण कर ली गई हैं। परन्तु उक्त सुविधायें संपूर्ण प्रोजेक्ट के इकाई धारकों हेतु समान है, अतः किसी एक फेस हेतु गठित रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित किया

जाना समस्या उत्पन्न कर सकता है। इसलिए रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया जा सका है। अनावेदक द्वारा सभी खुले क्षेत्रों, बगीचों, सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है। प्रोजेक्ट में पहुँच मार्ग पूर्व से ही अस्तित्व में है। अनावेदक द्वारा समस्त निर्माण कार्य विधि अनुसार किये है/किये जा रहे है। प्रश्नाधीन फेस का निर्माण कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा विद्युत कनेक्शन शुल्क का भुगतान भी किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध नगर निगम रायपुर तथा ग्राम तथा नगर निवेश, रायपुर में भी शिकायत प्रस्तुत की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक को परेशान करने हेतु उक्त कार्यवाही की जा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण को सभी अवैध निर्माण को हटाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को पत्र दिनाँक 15.05.2014 अनुसार निर्धारित वन टाईम विकास शुल्क भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, सभी प्रकार के रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व वाद–व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरणों के अतिरिक्त दो अन्य प्रकरणों (M-PRO-2019-00678, M-PRO-2019-00681) की भी उक्त प्रकरणों के साथ सुनवाई करने उपरांत दिनाँक 10.02.2020 को आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों को अस्वीकार करने का आदेश पारित किया गया। आवेदकगण ने उपरोक्त आदेश के विरूद्ध माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण में अपील क्रमांक–30/2020, 31/2020, 32/2020, 33/2020, 34/2020 एवं 35/2020 प्रस्तुत की; जिसमें माननीय अधिकरण ने दिनाँक 08.12.2020 को निम्नलिखित आदेश पारित किया '' अतः उपरोक्त अनुसार प्रस्तुत अपील स्वीकार करते हुये छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00680, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00682, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00678, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00677, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00681, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00679 प्रत्येक में पारित संयुक्त आदेश दिनाँक 10.02.2020 अपास्त किया जाता है।

प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00680, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00682, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00678, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00677, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00681, प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00679 प्रत्यावर्तित करते हुये छ.ग. भू–सपंदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर को आदेशित किया जाता है कि प्राधिकरण के द्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट अथवा उभय पक्ष की सहमति से प्रस्तावित किये गये किसी आर्किटेक्ट को नियमानुसार नियुक्त कर स्थल निरीक्षण करवाकर उनसे प्राप्त विस्तृत रिपोर्ट एवं तत्पश्चात् उभय पक्षों को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत

करने का अवसर प्रदान करते हुये कॉलोनी के विकास से संबंधित अपीलार्थीगण की शिकायत तथा उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से अधोसंरचना विकास अनुबंध निष्पादन नहीं होने से संबंधित शुल्क एवं अन्य शुल्क से संबंधित शिकायत का निर्धारण न्याय निर्णायक अधिकारी के माध्यम से उभय पक्ष को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करते हुये सभी प्रकरणों में नये सिरे से विधि अनुसार आदेश पारित करे।''

इसके उपरांत अनावेदक ने माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश के विरूद्ध माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, बिलासपुर में अपील क्रमांक–MA No. 25 of 2021, MA No. 19 of 2021, MA No. 20 of 2021, MA No. 22 of 2021 प्रस्तुत की। उक्त प्रकरणों की सुनवाई उपरांत माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनाँक 06.05.2022 में यह आदेशित किया गया कि ''21. We have perused the order of the learned Appellate Tribunal. The direction given by the Tribunal is two fold, first direction contains that an Architect should be appointed either of RERA or with the consent of both the litigant an inspection be carried out about the development done by builder. The order further contains a direction that the litigants be given the chance of hearing and produce evidence. Thereafter the second part of direction contains that with the consent of both the parties/ litigants, different development and infrastructure charges which are required to be levied may be decided in absence of agreement of same.

22. The adjudicating officer is defined under section 2(a) which refers that "adjudicating officer" means the adjudicating officer appointed unde sub-section (1) of section 71. It is distinct from the authority under Section 21. The powers of the authority are defined from section 30 to 38. Section 71 defines the power of adjudicating authority. Reading of section 71 (1) of the Act of 2016 would show that the power of adjudicating officer is to adjudicate compensation. As a necessary corollary to decide the quantum of compensation, the adjudicating officer may hold an inquiry after giving a person concerned reasonable opportunity of being heard to find out the degree of development to be carried out. The said appointment of the adjudicating officer is also in conformity to the object of the legislation to diecide the compensation.

23. The order of the Appellate Tribunal is for appointment of Architect and make an Inspection in respect of development carried out. The order further contains to decide the quantum of infrastructure/ user charges in absence of agreement and thereafter to decide the modus of agreement i.e. charges to be paid in absence of any infrastructure development agreement. We are of the opinion that both the amalgamated direction passed by the learned Tribunal

would be against the spirit of section 71. The first part of the order whereby it has been directed that the Architect may be appointed to evaluate the development carried out and both the parties may be given oppotunity would fall in line with the object of section 71, which may eventually lead to decide a quantum of compensation qua the existing development as against the promise made to buyers at the time of floating of scheme. The second part of the direction that a mutual settlement may be arrived for execution of the agreement for user charges is not contemplated under section 71 (1) of the Act 2016. Therefore, the second part of the order to arrive at a mutual decision for agreement and development charges cannot be done by the adjudicating officer, as such, that part of order cannot be sustained being beyond the powers conferred under section 71 (1) of the Act of 2016. Therefore, the question of law is answered that the remand of the case to the adjudicating officer other than to decide the question of compensation is held to be without jurisdiction. Consequently, the part of the order that the adjudicating officer may in order to ascertain the development work carried out qua the advertisement/prospectus may appoint an Architect to find out the work so far carried out on spot. In such adjucation process, the parties shall also be given opportunity of hearing by following the rules of natural justice. Therefore, we direct that the adjucication process to grant compensation under section 71 of the Act of 2016 to adjucate the compensation, if any, shall be carried out by procedure as discussed hereinabove within further period of 5 months from the date of receipt a copy of this order."

5. प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में तथा आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर चारों प्रकरणों में एक साथ पुनः सुनवाई प्रारंभ कर पक्षकारों को उपस्थिति हेतु नोटिस जारी किया गया। प्राधिकरण द्वारा ई–मेल के माध्यम से भी पक्षकारों को सूचित किया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण हेतु स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) नियुक्त कर प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा दोनों पक्षों को उक्त संबंध में जवाब/साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

7. प्रकरणों में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित ओदश दिनाँक 08.12.2020 में प्राधिकरण को यह आदेशित किया गया है कि "प्राधिकरण के द्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट अथवा उभय पक्ष की सहमति से प्रस्तावित किये गये किसी आर्किटेक्ट को नियमानुसार नियुक्त कर स्थल निरीक्षण करवाकर उनसे प्राप्त विस्तृत रिपोर्ट एवं तत्पश्चात् उभय पक्षों को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत का अवसर प्रदान करते हुये

कॉलोनी के विकास से संबंधित अपीलार्थीगण की शिकायत तथा उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से अधोसंरचना विकास अनुबंध निष्पादन नहीं होने से संबंधित शुल्क एवं अन्य शुल्क से संबंधित शिकायत का निर्धारण न्याय निर्णायक अधिकारी के माध्यम से उभय पक्ष को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करते हुये सभी प्रकरणों में नये सिरे से विधि अनुसार आदेश पारित करे।'' माननीय अपीलीय न्यायालय ने उक्त आदेश की कंडिका–24 में भी न्याय निर्णायक अधिकारी के माध्यम से शुल्क निर्धारण का उल्लेख किया है। माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय भी अपीलीय प्रकरणों MA No. 25 of 2021, MA No. 19 of 2021, MA No. 20 of 2021, MA No. 22 of 2021 में दिनाँक 06.05.2022 को पारित आदेश की कंडिका–19 में यह उल्लेखित किया है कि "In a result, the order passed by the learned Single Member STAT in exercise of power of Real Estate Appellate Tribunal would be justified. As a consequence, the question No. 1 is answered in affirmative that the order passed by the Singal Member Committee of STAT was well within jurisdiction." माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा उक्त आदेश की कंडिका–21, 22 तथा 23 में यह भी निर्देशित किया गया है कि "21. We have perused the order of the learned Appellate Tribunal. The direction given by the Tribunal is two fold, first direction contains that an Architect should be appointed either of RERA or with the consent of both the litigant an inspection be carried out about the development done by builder. The order further contains a direction that the litigants be given the chance of hearing and produce evidence. Thereafter the second part of direction contains that with the consent of both the parties/ litigants, different development and infrastructure charges which are required to be levied may be decided in absence of agreement of same.

22. The adjudicating officer is defined under section 2(a) which refers that "adjudicating officer" means the adjudicating officer appointed unde sub-section (1) of section 71. It is distinct from the authority under Section 21. The powers of the authority are defined from section 30 to 38. Section 71 defines the power of adjudicating authority. Reading of section 71 (1) of the Act of 2016 would show that the power of adjudicating officer is to adjudicate compensation. As a necessary corollary to decide the quantum of compensation, the adjudicating officer may hold an inquiry after giving a person concerned reasonable opportunity of being heard to find out the degree of development to be carried out. The said appointment of the adjudicating officer is also in conformity to the object of the legislation to diecide the compensation.

23. The order of the Appellate Tribunal is for appointment of Architect and make an Inspection in respect of development carried out. The order further contains to decide the quantum of infrastructure/ user charges in absence of agreement and thereafter to decide the modus of agreement i.e. charges to be paid in absence of any infrastructure development agreement. We are of the opinion that both the amalgamated direction passed by the learned Tribunal would be against the spirit of section 71. The first part of the order whereby it has been directed that the Architect may be appointed to evaluate the development carried out and both the parties may be given oppotunity would fall in line with the object of section 71, which may eventually lead to decide a quantum of compensation qua the existing development as against the promise made to buyers at the time of floating of scheme. The second part of the direction that a mutual settlement may be arrived for execution of the agreement for user charges is not contemplated under section 71 (1) of the Act 2016. Therefore, the second part of the order to arrive at a mutual decision for agreement and development charges cannot be done by the adjudicating officer, as such, that part of order cannot be sustained being beyond the powers conferred under section 71 (1) of the Act of 2016. Therefore, the question of law is answered that the remand of the case to the adjudicating officer other than to decide the question of compensation is held to be without jurisdiction. Consequently, the part of the order that the adjudicating officer may in order to ascertain the development work carried out qua the advertisement/prospectus may appoint an Architect to find out the work so far carried out on spot. In such adjucation process, the parties shall also be given opportunity of hearing by following the rules of natural justice. Therefore, we direct that the adjucication process to grant compensation under section 71 of the Act of 2016 to adjucate the compensation, if any, shall be carried out by procedure as discussed hereinabove within further period of 5 months from the date of receipt a copy of this order."

इस प्रकार माननीय उच्च न्यायालय ने माननीय अपीलीय अधिकरण के कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण कराने संबंधी आदेश के अनुपालन हेतु निर्देशित किया है। प्राधिकरण ने माननीय उच्च न्यायालय व माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों के परिपालन में आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर निर्धारित प्रक्रिया के तहत् प्रोजेक्ट का दिनाँक 17.06.2022 को स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की। प्राधिकरण ने उभय पक्षों को रिपोर्ट के संबंध में अपनी–अपनी आपत्ति व साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु भी समुचित अवसर प्रदान किया।

आर्किटेक्ट ने अपनी रिपोर्ट में निम्नलिखित अधोसंरचना विकास कार्यों को पूर्ण बताया है :– बाह्य विद्युतीकरण, वाटर सप्लाई नेटवर्क, आंतरिक सड़के, नालियाँ, सिवरेज, एल.ई.डी. स्ट्रीट लाईट्स (रोड के किनारे) और निम्नलिखित अद्योसंरचना विकास कार्यों को अपूर्ण बताया है :– कुछ स्थानों पर बाउंड्रीवाल की पुताई व फिनिशिंग, परिसर के दक्षिण भाग में निर्माणरत सड़क, लेण्डस्केपिंग, ट्री प्लांटेशन तथा फुटपाथ व साइनेज का कार्य। इसी प्रकार कमिश्नर ने अपनी रिपोर्ट में सुविधाओं के संबंध में निमानुसार उललेख किया है :–

1. पूर्ण :– 24X7 टाउन हेल्प सेंटर, सी.सी.टी.वी. सर्वेलेन्स, विडियों डोर फोन्स, ई.पी.ए.बी.एक्स. असिस्ट सिक्योरिटी, सीनियर सिटीजन जोन, लाईब्रेरी, बैंकवेट हाल, क्लब हाउस अलाया विला, कनवेयन्स रिटेल्स/हाईपर मार्केट/सुपर मार्केट आदि।

2. अनुपलब्ध :– बैंक एवं ए.टी.एम., स्टार रेटेड होटल, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर्स चेम्बर्स, पॉवर बैकअप, हायर सेकेण्डरी स्कूल, बोटिंग एवं जेट स्काई, कम्यूनिटी हॉल आदि।

3. अपूर्ण :– क्लब हाउस, एमफीथियेटर, मंदिर, तालाब का विकास, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, गार्बेज डिस्पोजल सिस्टम, फायर फाईटिंग सिस्टम आदि।

आवेदकगण ने रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि कमिश्नर ने अपनी रिपोर्ट में कंडिका क्रमांक–7 में यह उल्लेख किया है कि "The Respondent builder has not provided with all documents/ layout approval etc., due to which they were abloe to verify the issue, to the inspection is still incomplete and major issues has not taken up as per complaint which has major part of anomalies as pointed out by complainant." उक्त आपत्ति के संबंध में कमिश्नर रिपोर्ट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि कमिश्नर ने रिपोर्ट की कंडिका– क्रमांक–7 में यह उल्लेख किया है कि – "With reference to the original application as provided, there are few issues raised regarding the procedureal mistake, false information submitted to RERA and obligations as per approved maps. Since we do not have access to all these details, so we have not verified these issues." अर्थात् कमिश्नर ने आवेदकगण के मूल शिकायत पत्र में उल्लेखित दावे कि अनावेदक ने प्रक्रियात्मक त्रुटियाँ कर अनुचित रूप से ले–आउट व विकास संबंधी अनुमतियाँ प्राप्त की है, रेरा कार्यालय में असत्य जानकारी प्रस्तुत की है, स्वीकृत ले–आउट की बाध्यताओं को पूरा नहीं किया है, संबंधी विषयों पर निरीक्षण नहीं किया है। प्राधिकरण द्वारा स्थल पर सुविधाओं व विकास कार्य की वर्तमान स्थिति व विसंगतियों के संबंध में स्थल जाँच हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया था। कमिश्नर द्वारा उक्त विषयों पर जाँच कर रिपोर्ट भी प्रस्तुत की गई है। लेकिन प्राधिकरण द्वारा विभिन्न शासकीय कार्यालयों व सक्षम प्राधिकारियों से प्रचलित विधियों अंतर्गत प्राप्त अनुमतियों के संबंध में कमिश्नर को जाँच हेतु अधिकृत नहीं किया है। यदि आवेदकगण को अनावेदक द्वारा किसी कार्यालय विशेष से प्राप्त

अनुमति व उससे संबंधित प्रक्रिया के संबंध में संशय है, तो आवेदकगण उक्त के संबंध में निर्धारित प्रक्रिया अंतर्गत संबंधित सक्षम प्राधिकारी कार्यालय में शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा किसी भी प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत करने के पूर्व प्रोजेक्ट संबंधी समस्त दस्तावेजों के अध्ययन उपरांत ही पंजीयन प्रदान किया जाता है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा बंधक इकाईयों के संबंध में असत्य जानकारी प्रदान करने का उल्लेख मूल शिकायत में किया है। लेकिन प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रमाणित होता है कि प्रोजेक्ट की इकाईयों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा बंधक मुक्त किया जा चुका है, जिसके कारण ही अनावेदक ने बंधक इकाईयों की जानकारी नहीं दी है। इस प्रकार उक्त जानकारियों /माननीय उच्च न्यायालय व माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा भी प्रोजेक्ट की स्थिति की जाँच हेतु ही अपने आदेशों में निर्देशित किया गया है। प्रक्रियाओं की वैधता हेतु कमिश्नर के माध्यम से जाँच कराया जाना संभव नहीं है और कमिश्नर ने भी उक्त के संबंध ही अपनी रिपोर्ट में उल्लेख किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

आवेदकगण ने कमिश्नर की नियुक्ति के संबंध में भी आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार प्राधिकरण के दोनों पक्षों की सहमति से कमिश्नर की नियुक्ति करनी थी। माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश दिनाँक 06.05.2022 में यह आदेशित किया है कि "The part of order that the adjudicationg officer may in order to ascertain the development work carried out qua the advertisement/prospectus may appoint an Architect to find out the work so far carried out on spot." माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश में भी प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अंतर्गत कमिश्नर नियुक्त करने अथवा दोनों पक्षों की सहमति से आर्किटेक्ट नियुक्त करने का उल्लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदकगण ने कमिश्नर नियुक्ति हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्रों में या सुनवाई के दौरान आपसी सहमति से कमिश्नर नियुक्ति हेतु कोई उल्लेख नहीं किया है और ना ही किसी विशेषज्ञ का नाम उपलब्ध कराया है। इस तथ्य की पुष्टि आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कमिश्नर नियुक्ति हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्रों (दिनाँक 24.08.2021 व 17.11.2021) के अवलोकन से भी होती है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्ति हेतु निर्धारित प्रक्रिया अंतर्गत प्रारंभिक शुल्क का भुगतान करने उपरांत कमिश्नर को नियुक्त किया जाता है। आवेदकगण ने उक्त भुगतान करते समय भी नियुक्त/निर्धारित कमिश्नर के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की है। जबकि आवेदकगण ने वर्तमान आपत्ति, रिपोर्ट की प्राप्ति उपरांत की

है। अर्थात् आवेदकगण की सहमति से कमिश्नर नियुक्त कर रिपोर्ट प्राप्त करने उपरांत आवेदकगण ने आपत्ति की है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदकगण ने रिपोर्ट में उल्लेखित उच्चतर माध्यमिक शाला के संबंध में यह आपत्ति की है कि स्कूल स्वीकृत ले–आउट में मल्टी (M1) प्रोजेक्ट के भविष्य में विकास हेतु चिन्हांकित भवन में संचालित है, जो मात्र Montessori School है और ब्रोशर के अनुरूप हायर सेकेण्ड्री स्कूल अनुपलब्ध है। अनावेदक ने इस संबंध में अपने प्रत्युत्तर में यह उल्लेख किया है कि स्कूल हेतु भूमि चिन्हांकित है और जैसे ही किसी संस्था द्वारा उक्त प्रयोजन से भूखण्ड क्रय किया जाता है। स्कूल का निर्माण किया जावेगा। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के समीप कई स्कूल संस्थित होने का भी लेख किया है। अर्थात् स्कूल हेतु ले–आउट अनुसार भूखण्ड आरक्षित है। सामान्यतः किसी भी प्रोजेक्ट में स्कूल हेतु आरक्षित भूखण्डों को किसी संस्था द्वारा क्रय कर आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत ही उच्चतर माध्यमिक स्कूल निर्माण व संचालन किया जा सकता है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान में परिसर में सेकेण्ड्री स्कूल के अनुपलब्ध होने हेतु प्रमोटर को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता और आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में अस्पताल व स्टार रेटेड होटल हेतु भी भूखण्ड आरक्षित होने तथा किसी क्रेता द्वारा उक्त भूखण्डों को क्रय किये जाने उपरांत ही उक्त सुविधाओं को उपलब्ध कराना संभव होने का लेख किया है। सामान्यतः किसी भी प्रोजेक्ट में उक्त उल्लेखित सुविधाओं हेतु अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित जवाब अनुसार ही उक्त सुविधायें उपलब्ध कराई जाती है। ऐसी परिस्थिति उपरोक्त दोनों सुविधाओं के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब उचित प्रतीत होता है।

आवेदकगण ने कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित कनवेयन्स रिटेल/हाईपर मार्केट/सुपर मार्केट के प्रोजेक्ट फेस अलाया विला में नहीं होने और एल.एस.मार्ट के आर्शिया अपार्टमेंट फेस में स्थित होने के कारण प्रश्नाधीन फेस के आबंटितियों को अनुपलब्ध होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन फेस में उक्त सुविधा उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन/वायदा नहीं देने का लेख किया है। इस तथ्य की पुष्टि कमिश्नर रिपोर्ट व आनंदम मेगा प्रोजेक्ट से संबंधित दस्तावेजों के अवलोकन से भी होती है। अतः आवेदकगण की उक्त आपत्ति को भी स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदकगण ने कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित दक्षिण–पूर्व दिशा में निर्माणाधीन मंदिर के संबंध में यह आपत्ति की है कि अनावेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित स्थल पर मंदिर का निर्माण नहीं करते हुये बिना किसी सहमति के मंदिर के स्थल को परिवर्तित कर दिया है। आवेदकगण ने उक्त संबंध में प्राधिकरण के अन्य प्रकरण में पारित आदेश में उल्लेखित निर्धारित समयावधि जुलाई, 2022 तक अनावेदक द्वारा मंदिर का विकास नहीं किये जाने तथा मंदिर के समीप आर.एम.सी प्लांट स्थापित कर व्यवसायिक

गतिविधियाँ संचालित करने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त के प्रत्युत्तर में नियमानुसार स्वीकृत ले–आउट में संशोधन कराकर मंदिर का निर्माण करने का लेख किया है। अनावेदक ने आर.एम.सी. प्लांट प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भूमि पर स्थित नहीं होने तथा अनावेदक कंपनी के स्वामित्व नहीं होने का भी लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने और अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा आदेशित अवधि में मंदिर का निर्माण पूर्ण नहीं किया है, जिसकी पुष्टि कमिश्नर की रिपोर्ट से होती है। अतः उक्त संबंध में अनावेदक के विरूद्ध पृथक से कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदकगण ने प्रोजेक्ट के अंतर्गत स्थित तालाब के संबंध में यह लेख किया है कि उक्त तालाब सार्वजनिक तालाब है, जो रहवासियों हेतु उपलब्ध नहीं है। कमिश्नर द्वारा भी अपने रिपोर्ट में तालाब के अविकसित होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उक्त तालाब स्वीकृत ले–आउट में भी सार्वजनिक तालाब के रूप में उल्लेखित है, जिसके सौंदर्यीकरण की अनुमति हेतु उसने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन किया है और अनुमति उपरांत सौंदर्यीकरण व प्लांटेशन हेतु तत्पर है। सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के ले–आउट में स्थित किसी वाटर बॉडी के सौंदर्यीकरण का कोई भी कार्य सक्षम प्राधिकारी के अनुमति के बगैर संभव नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ले–आउट में भी उक्त तालाब सार्वजनिक तालाब के रूप में उल्लेखित है। ऐसी परिस्थिति में प्रकरण मे प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन उपरांत आवेदकगण की उक्त आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेकदगण ने क्लब हाउस के संबंध में आपत्ति की है कि प्रश्नाधीन फेस के रहवासियों को केवल क्लब आनंदम उपयोग हेतु उपलब्ध है, जिसमें आजीवन सदस्यता शुल्क प्राप्त करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा केवल पूल और बैंडमिंटन की सुविधा निःशुल्क उपलब्ध कराई जा रही है और शेष सुविधाओं हेतु पृथक शुल्क लिया जा रहा है। इसी प्रकार लाईब्रेरी में केवल टेबल एवं कुर्सी ही उपलब्ध है। आवेदकगण ने आस्था अपार्टमेंट फेस में निर्मित क्लब आस्था को केवल अपार्टमेंट के रहवासियों हेतु उपलब्ध होने का लेख किया है। कमिश्नर द्वारा अपनी रिपोर्ट में ब्रोशर के अनुरूप विभिन्न सुविधाओं से युक्त दो क्लब हाउस निर्मित होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने प्रत्युत्तर में क्लब हाउस की सदस्यता के नियम व शर्तों के अनुरूप ही कार्य करने का तथा आवेदकगण के उक्त शर्तों से सहमत होने का लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा शर्तों के विपरीत कार्य किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार उपरोक्त आधारों पर आवेदकगण की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किये जाने योग्य

नहीं है। आवेदकगण ने लैण्डस्केपिंग के संबंध में यह आपत्ति की है कि अनावेदक ने केवल मुख्य मार्ग के समीप ही लैण्डस्केपिंग का कार्य किया है और खुले क्षेत्रों तथा बाउंड्रीवाल के समीप लैण्डस्केपिंग नहीं की है। कमिश्नर द्वारा भी अपनी रिपोर्ट में लैण्डस्केपिंग को अपूर्ण बताया गया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन मेगा प्रोजेक्ट का क्षेत्रफल 180 एकड़ है, जिसमें फेस–1 का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है तथा फेस–2 निर्माणाधीन है। प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर उपलब्ध जानकारी का अवलोकन किये जाने से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छह फेसेज् में पंजीकृत है, जिसमें से तीन फेसेज् को छोड़कर अन्य समस्त फेसेज् हेतु कार्य पूर्णता हेतु निर्धारित अवधि के पूर्ण होने में समय है। अतः अनावेदक का उक्त कथन उचित प्रतीत होता है और इस संबंध में आवेदकगण की आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदकगण ने अपने आपत्ति में कमिश्नर रिपोर्ट में पूर्ण उल्लेखित 24X7 टाउन हेल्प सेंटर नाम मात्र हेतु होने व हमेशा खाली होने का लेख किया है। किन्तु आवेदकगण ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदकगण की उक्त आपत्ति निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदकगण ने अग्निशमन प्रणाली के संबंध में यह आपत्ति की है कि अनावेदक द्वारा केवल कुछ स्थानों पर फायर हायड्रेन्ट की स्थापना की गई है, जो क्षतिग्रस्त है और वाटर लाईन्स से जुड़े नहीं होने के कारण अनुपयोगी है। आवेदकगण के उक्त कथन की पुष्टि कमिश्नर की रिपोर्ट से भी होती है, जिसमें कमिश्नर ने फायर फाइटिंग प्रणाली को अपूर्ण बताया है। अतः आवेदकगण की इस आपत्ति को स्वीकार करते हुये अनावेदक को अग्निशमन प्रणाली को पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदकगण ने कमिश्नर रिपोर्ट में पूर्ण उल्लेखित सी.सी.टी.वी. सर्वेलेन्स प्रणाली के समुचित नहीं होने की आपत्ति की है। आवेदकगण ने पांच सी.सी.टी.वी. कैमरों के कार्यरत नहीं होने का भी लेख किया है। चूँकि आवेदकगण ने सर्वेलेन्स प्रणाली समुचित नहीं होने संबंधी अपने अभिकथन के समर्थन में कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है; इसलिये आवेदकगण की यह आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि सी.सी.टी.वी. कैमरे का लगातार कार्यरत होना समुचित रखरखाव से ही संभव है। अतः अनावेदक को समुचित रखरखाव हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदकगण ने अपने आपत्ति में अनावेदक द्वारा सोलर स्ट्रीट लाईट की स्थापना नहीं किये जाने का लेख किया है। कमिश्नर ने भी अपने रिपोर्ट में सोलर स्ट्रीट लाईट के स्थान पर अनावेदक द्वारा एल.ई.डी. लाईट की स्थापना किये जाने का उल्लेख किया है। चूँकि नियमानुसार अनावेदक/प्रमोटर को निर्धारित प्रतिशत

में सोलर स्ट्रीट लाईट की स्थापना करना आवश्यक है। इसलिये उक्त संबंध में अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदकगण ने ओपन गार्डन के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि गार्डन के नाम पर केवल गेट स्थापित है। किन्तु कमिश्नर ने अपने रिपोर्ट में प्रश्नाधीन फेस, आर्शिया अपार्टमेंट फेस, आस्था अपार्टमेंट फेस, मिराया अपार्टमेंट फेस में ओपन गार्डन पृथक–पृथक उपलब्ध होने का लेख किया है। इसलिये आवेदकगण की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक ने भी कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित अपूर्ण सुविधाओं के संबंध में यह लेख किया है कि डॉक्टर चेम्बर, बैंक व ए.टी.एम हेतु कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स में व्यवस्था करते हुये पृथक फेस के रूप में कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स का निर्माण किया जा रहा है। चूँकि प्राधिकरण कार्यालय तथा प्राधिकरण के वेबपोर्टल में उपलब्ध जानकारी अनुसार उक्त फेस की पूर्णता दिनाँक 16.02.2025 है। अतः प्रमोटर को निर्धारित फेस के साथ उक्त सुविधाओं का विकास करने का समय प्राप्त है। इसी प्रकार अनावेदक ने गार्बेज डिस्पोजल प्रणाली, आर्गनिक वेस्ट प्लांट, कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप की सुविधा प्रोजेक्ट में उपलब्ध होने का लेख करते हुये पॉवर बैकअप के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01528 / 01529 में कराये गये कमिश्नर निरीक्षण का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने गार्बेज कलेक्शन/आर्गनिक वेस्ट प्रोसेसिंग के संबंध में मशीन की फोटोग्राफ्स व बिल प्रस्तुत करने का भी लेख किया है। इस प्रकार उपरोक्त साक्ष्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि प्रोजेक्ट में उक्त सुविधायें उपलब्ध है। अनावेदक ने एस.टी.पी. के संबंध में यह लेख किया है कि प्रोजेक्ट में एस.टी.पी. इसलिये स्थापित नहीं है क्योंकि एस.टी.पी. हेतु आवश्यक घनत्व प्रोजेक्ट में हासिल नहीं हुआ है, जिसके कारण अनावेदक द्वारा सिविल स्ट्रक्चर पूर्ण करने उपरांत भी रूपये 30,00,000/– की सुरक्षा निधि नगर निगम, रायपुर में जमा है। इस प्रकार अनावेदक के उक्त कथन से स्पष्ट है कि वह नियमानुसार एस.टी.पी. स्थापित करने हेतु प्रयासरत है। इसलिये उक्त संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कुछ स्थानों पर बाउंड्रीवाल की फिनिशिंग व पुताई अपूर्ण होने हेतु वह उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक के अनुसार वह बाउंड्रीवाल संबंधी समस्त कार्य एक बार पूर्ण कर चुका है और जिन स्थानों पर बाउंड्रीवाल में कमियाँ है, वे भूखण्ड अन्य क्रेताओं को विक्रय किये जा चुके है। इसलिये अनावेदक ने सिंकिंग फण्ड की राशि का उपयोग कर बाउंड्रीवाल के रंग–रोगन का कार्य करने का लेख किया है। किन्तु किसी भी प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल के विकास उपरांत कॉलोनी को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जाने तक बाउंड्रीवाल संबंधी समस्त कार्य प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी कार्य है। इसलिये अनावेदक को प्रोजेक्ट के नियमित रखरखाव के

साथ–साथ बाउंड्रीवाल के समुचित रखरखाव हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदकगण ने अपने आपत्ति में कमिश्नर रिपोर्ट के समुचित नहीं होने एवं प्रोजेक्ट के स्थिति को सही तरीके से दर्शित नहीं करने का भी लेख किया है। किन्तु आवेदकगण ने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा मुख्य मार्ग को सकरा करने तथा उस पर अतिक्रमण करने का भी लेख किया है; लेकिन इस संबंध में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में आवेदकगण की उपरोक्त आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः उपरोक्त आधारों पर अनावेदक को अग्निशमन प्रणाली को कार्यरत करने हेतु तथा बाउंड्रीवाल के समुचित रखरखाव हेतु निर्देशित किया जाना तथा रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को अनावेदक द्वारा मंदिर के संबंध में प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने हेतु अनावेदक के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इस प्रकार प्राधिकरण माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय तथा माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश के परिपालन में प्रकरण का निराकरण किया गया।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, दो माह के भीतर अग्निशमन प्रणाली को पूर्ण करने तथा प्रोजेक्ट के बाउंड्रीवाल का समुचित रखरखाव करना सुनिश्चित करे।
2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा आदेशित अवधि में मंदिर का निर्माण पूर्ण नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरूद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।

सही / –	सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)	**(विवेक ढाँड)**
सदस्य	अध्यक्ष