



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00991

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

हर्ष प्राईड रेसीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन,
द्वारा—सहसचिव, श्री रविशंकर राय,
निवासी—हर्ष प्राईड रेसीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन,
हर्ष प्राईड कॉलोनी, दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,
निवासी—हर्ष प्राईड कॉलोनी,
मोवा, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“हर्ष प्राईड, फेस-1”, दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA151018000806

आदेश

(दिनांक—23 / 03 / 2021)

आवेदक हर्ष प्राईड रेसीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन, द्वारा—सहसचिव, श्री रविशंकर राय, निवासी—हर्ष प्राईड रेसीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन, हर्ष प्राईड कॉलोनी, दलदलसिवनी, रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि वह एक पंजीकृत समिति है, जिसके सदस्य हर्ष प्राईड कॉलोनी में रहने वाले 125 रहवासी परिवार हैं। समिति द्वारा अपने सदस्यों के हितों का संरक्षण, कल्याण तथा कॉलोनी के रखरखाव का कार्य किया जाता है। आवेदक के अनुसार समिति के सदस्यों ने अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर से प्रभावित होकर कॉलोनी में सर्वसुविधायुक्त आवासों को क्रय करने का सौदा किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा कॉलोनी में ब्रोशर में दी गई जानकारी एवं नियम/शर्तों के अनुसार निम्नलिखित कार्य नहीं किये गये हैं :-

- भवन निर्माण अनुज्ञा के अनुरूप गंदे पानी के निकासी हेतु समुचित व्यवस्था नहीं की गई है और गंदे पानी की निकासी कॉलोनी से लगी निजी भूमि में किया जा

रहा है। गंदे पानी के निकासी हेतु नाली निर्माण नहीं होने के कारण कॉलोनी में जलभराव की समस्या है।

- b) अनावेदक ने कॉलोनी विकास अनुमति के अनुरूप सीवरेज ट्रीटमेंट का निर्माण नहीं किया है और रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु भी समुचित व्यवस्था नहीं की है।
- c) अनावेदक ने गुणवत्ता के अनुरूप कॉलोनी में सड़कों का निर्माण नहीं किया है। साथ ही अनावेदक द्वारा फेस-2 में भवन निर्माण हेतु सामग्री का परिवहन फेस-1 से किये जाने के कारण निर्मित सड़के क्षतिग्रस्त हो गई हैं और सड़क दुर्घटना होने की आशंका बनी रहती है। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट और ब्रोशर अनुसार चौड़ी सड़कों का निर्माण नहीं किया है।
- d) अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के विपरीत मकान क्रमांक-आई-6 एवं एच-6 का अवैध निर्माण किया है।
- e) अनावेदक द्वारा चारों तरफ बाउंड्रीवाल का निर्माण पूर्ण नहीं किये जाने के कारण चोरी की घटनायें हो चुकी हैं।
- f) अनावेदक ने सार्वजनिक पार्किंग हेतु कोई व्यवस्था नहीं की है।
- g) अनावेदक द्वारा 91 मकानों हेतु आवासीय कॉलोनी का निर्माण करने उपरांत विवादित प्रोजेक्ट के फेस-2 में अवैध रूप से 60 मकानों का निर्माण किया जा रहा है तथा फेस-1 हेतु अपूर्ण विकसित सुविधाओं का 91 परिवारों के स्थान पर 150 परिवारों द्वारा उपयोग किया जा रहा है।
- h) आवेदक के अनुसार अनावेदक ने सोसायटी गठन हेतु सोसायटी सदस्यता शुल्क के रूप में रुपये 2,000/- से 10,000/- तक की अवैध वसूली की है; जबकि नियमावली के अनुरूप सदस्यता शुल्क रुपये 500/- है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा सोसायटी का गठन नहीं किये जाने के कारण सदस्यों द्वारा स्वयं दिनांक 23.03.2015 को पंजीयक फर्मस एवं संस्थायें अंतर्गत समिति का पंजीयन कराया गया है।
- i) अनावेदक ने प्रोजेक्ट ब्रोशर में कॉलोनी के लिये पहुँच मार्ग वृन्दावन कॉलोनी के समीप मुख्य मार्ग से जोड़ा जाना दर्शाया था। परन्तु ब्रोशर में बताये हुये मार्ग के अनुसार पहुँच मार्ग नहीं जोड़े जाने के कारण कॉलोनीवासियों को असुविधा होती है।
- j) अनावेदक द्वारा केवल उसके माध्यम से निर्माण कार्य कराने हेतु दबाव डालकर सदस्यों को मकान का विस्तार करने से अवैधानिक रूप से रोका जाता है।
- k) अनावेदक ने ब्रोशर के अनुरूप सी.सी.टी.वी. की व्यवस्था नहीं की है तथा कैमरे का मॉनिटर अपने कार्यालय में बंद कर रखा हुआ है।
- l) अनावेदक ने सभी सदस्यों से नामांतरण हेतु रुपये 5,000/- से 10,000/- तक वसूल करने के बावजूद भी समस्त खसराओं का संविलियन नहीं किया है, जिसके कारण नामांतरण की प्रक्रिया लंबित है।

- m) अनावेदक ने मकान क्रमांक-के-9, के-10, के-11 व के-12 का निर्माण सड़क के लेबल से कॉफी नीचे किया है, जिससे चारों सदस्यों के मकान में निरंतर जलभराव की आशंका बनी रहती है।
- n) अनावेदक ने पेयजल सप्लाई हेतु अव्यवस्थित रूप से नल पाईप नालियों के भीतर से लगाया है, जिससे पेयजल में गंदे पानी की भी सप्लाई होने की आशंका बनी रहती है।
- o) अनावेदक ने प्रोजेक्ट में स्थापित ट्रांसफार्मर के आस-पास सुरक्षा घेरा नहीं किया है, जिससे दुर्घटना की आशंका बनी हुई है। साथ ही अनावेदक द्वारा स्ट्रीट लाईट की तारें उचित रीति से नहीं लगाई गई है।
- p) आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा नवम्बर, 2019 के पश्चात् कॉलोनी के रखरखाव हेतु कोई योगदान नहीं किया जा रहा है।
- q) आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के फेस-2 हेतु निर्धारित समय मार्च, 2020 होने का उल्लेख करते हुये फेस-2 के उक्त निर्धारित अवधि में पूर्ण होने को असंभव बताया है। अतः आवेदक ने सुरक्षा एवं रखरखाव आदि की राशि अनावेदक द्वारा वहन किये जाने का लेख किया है।

आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में उपरोक्तानुसार समस्त समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। अथवा ऐसा नहीं होने की स्थिति में आवेदक ने समिति को उपरोक्त उल्लेखित समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदक के माध्यम से लागत राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा सड़क की चौड़ाई कम करने हेतु, अवैध रूप से मकान क्रमांक-आई-6 व अन्य मकान का निर्माण करने हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने और मकान क्रमांक-के-9 से के-12 के स्वामियों को मकान का लेबल सड़क से नीचे होने के कारण सुधार हेतु लागत राशि दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। आवेदक ने सार्वजनिक पार्किंग की व्यवस्था करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने व सोसायटी गठन और नामांतरण हेतु प्राप्त की गई राशि का हिसाब कर शेष राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का भी आग्रह किया है। साथ ही आवेदक ने फेस-2 को निर्धारित समय सीमा में समिति को हस्तांतरित करने हेतु निर्देशित करने और नवम्बर, 2019 के पश्चात् अचानक रखरखाव हेतु योगदान बंद करने के कारण क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध करते हुये फेस-2 में आवश्यक सुविधाओं का निर्माण पूर्ण नहीं हो जाने तक सुरक्षा व्यवस्था हेतु समस्त व्यय वहन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का आग्रह 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक एक पंजीकृत सोसायटी है। परन्तु आवेदक ने बिना किसी अधिकार पत्र के सोसायटी की ओर से आवेदन प्रस्तुत किया है; जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक के अनुसार हर्ष प्राईड फेस-1 व फेस-2 पृथक-पृथक प्रोजेक्ट है और हर्ष प्राईड फेस-1 के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 05.09.2019 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदाय कर दिया गया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि हर्ष प्राईड फेस-1 की छत्तीसगढ़ रेरा पंजीयन अवधि भी दिनांक 31.12.2019 को पूर्ण हो चुका है। परन्तु हर्ष प्राईड फेस-2 की रेरा रजिस्ट्रेशन के अनुरूप दिनांक 30.09.2020 है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने विवादित समिति में सदस्यों की संख्या 125 परिवार उल्लेखित की है; जबकि विवादित प्रोजेक्ट में समिति के गठन के समय केवल 90 परिवार ही निवासरत थे। अनावेदक ने यह लेख किया है कि आवेदक ने बिना किसी साक्ष्य के निराधार शिकायत प्रस्तुत की है; जबकि विवादित प्रोजेक्ट को सितम्बर, 2019 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सारहीन होने व बिना अधिकार के प्रस्तुत किये गये आवेदन होने का उल्लेख करते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के वर्तमान स्थिति के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य ब्रोशर व सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पूर्ण नहीं किया गया है ?
 3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने पंजीयक फर्म एवं संस्थाएँ अंतर्गत पंजीकृत समिति है, जिसके सदस्य

विवादित प्रोजेक्ट के रहवासी है। हाँलाकि अनावेदक ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक समिति द्वारा बिना किसी अधिकार पत्र के वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। परन्तु आवेदक विवादित कॉलोनी के रहवासियों की समिति है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2 (zg) अंतर्गत व्यक्ति की परिभाषा में आती है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान समिति के कई सदस्यों द्वारा समिति के सह-सचिव श्री रविशंकर राय को वाद दायर करने हेतु अधिकृत किये जाने के संबंध में अधिकार पत्र भी प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं और निर्माण के संबंध में ब्रोशर तथा प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप निर्माण नहीं होने का उल्लेख करते हुये, विसंगतियों के निराकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को सारहीन बताते हुये विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने साक्ष्य स्वरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 05.09.2019 को जारी कार्य पूर्णता प्रमाण की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। प्रकरण में आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु आर्किटेक्ट/कमिश्नर की नियुक्ति कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की गई। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित निम्नलिखित कमियों का उल्लेख किया है :- गंदे पानी के निकासी हेतु समुचित व्यवस्था नहीं होने से कॉलोनी में जलभराव की समस्या, कॉलोनी विकास अनुमति के अनुरूप एस.टी.पी. का निर्माण नहीं होना, सड़कों का चौड़ाई कम होना व निर्माण में गुणवत्ता की कमी होना, मकानों का अवैध निर्माण, अपूर्ण बाउंड्रीवाल, अनुपलब्ध सार्वजनिक पार्किंग, फेस-2 का अवैध निर्माण, मुख्य मार्ग से जोड़ने वाले पहुँच मार्ग का नहीं होना, सी.सी.टी.वी. मॉनिटर का कार्यालय में बंद होना, रेनवाटर हार्वेस्टिंग का सही तरीके से निर्माण नहीं किया जाना, अव्यवस्थित व असुरक्षित पेयजल सप्लाई, ट्रांसफार्मर के आस-पास सुरक्षा घेरा नहीं होना। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से सोसायटी गठन व नामांतरण हेतु अधिक राशि प्राप्त करने का भी उल्लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु नवम्बर, 2019 से अचानक योगदान बंद करने का भी लेख किया है।

इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत प्रोजेक्ट ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है :- भव्य प्रवेश द्वार व गार्ड रूम, बाउंड्रीवाल सहित सुरक्षित केम्पस, कांक्रीट रोड, कवर्ड नाली, स्ट्रीट लाईट, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, कॉलोनी हेतु पृथक

ट्रांसफार्मर और लैण्डस्केप गार्डन। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं की स्थिति निम्नानुसार हैं –

स. क्र.	ब्रोशर में उल्लेखित सुविधा	वर्तमान स्थिति
1.	भव्य प्रवेश द्वार व गार्ड रूम	सामान्य प्रवेश द्वार सह गार्ड रूम निर्मित।
2.	बाउंड्रीवाल सहित सुरक्षित केम्पस	फेस-1 को फेस-2 से जोड़ने वाले हिस्से को छोड़कर बाउंड्रीवाल निर्मित।
3.	कांक्रीट रोड	रोड के रखरखाव में कमी; स्वीकृत ले-आउट अनुरूप रोड का निर्माण नहीं किया गया। 30 फीट के स्थान पर 18 फीट व 25 फीट के स्थान पर 14 फीट चौड़ी सड़के निर्मित।
4.	कवर्ड नाली	कुछ स्थानों पर नालियां खुली हुई हैं, साथ ही नालियों का नेटवर्क उचित रीति से कार्य नहीं करने के कारण पानी खुले प्लॉट्स में भर जाता है।
5.	स्ट्रीट लाईट	उपलब्ध।
6.	रेनवाटर हार्वेस्टिंग	उपलब्ध, परन्तु पूर्णतः कार्यरत नहीं है।
7.	कॉलोनी हेतु पृथक ट्रांसफार्मर	दो ट्रांसफार्मर स्थापित।
8.	लैण्डस्केप गार्डन	दो गार्डन्स, परन्तु पूर्ण विकास नहीं हुआ है।

इसके अतिरिक्त कमिश्नर रिपोर्ट में फेस-2 में स्थापित ओवर हेड टैंक से पेयजल व्यवस्था किये जाने का उल्लेख है। हाँलाकि अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का सितम्बर, 2019 में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। परन्तु कमिश्नर रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में नालियों का उचित रीति से निर्माण नहीं हुआ है और साथ ही अनावेदक द्वारा रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम का भी निर्माण सही ढंग से नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं का निर्माण तो पूर्ण किया गया है; किन्तु नालियों संबंधी किया गया विकास व रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम पूर्णतः क्रियाशील (Functional) नहीं है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त सुविधाओं में आवश्यक सुधार करना अनावेदक का उत्तरदायित्व है। अनावेदक ने एस.टी.पी. स्थापित करने के संबंध में भी कोई समुचित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है; जबकि अनावेदक को प्रदत्त अनुमतियों में भी एस.टी.पी. स्थापित करना उल्लेखित है। अतः एस.टी.पी. स्थापित करने हेतु भी अनावेदक ही उत्तरदायी है।

उपरोक्त उल्लेखित ब्रोशर संबंधी समस्याओं के अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा अवैध मकानों का व फेस का निर्माण करने का भी अभिकथन किया है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक अपने उक्त अभिकथन को

प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कसंगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सका है। अतः साक्ष्य अभाव में आवेदक का उपरोक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा सोसायटी गठन व नामांतरण हेतु राशि लिये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक इस संबंध में भी कोई समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सका है कि अनावेदक अनुचित रीति से उपरोक्त राशि प्राप्त की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित समस्याओं के अलावा अन्य समस्याओं का उल्लेख अन्य प्रस्तुत दस्तावेजों में किया है। परन्तु आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में उक्त समस्याओं का उल्लेख नहीं किये जाने के कारण अन्य समस्याओं के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना विधिसम्मत नहीं है। चूँकि आवेदक समिति द्वारा सोसायटी का रखरखाव किया जा रहा है। अतः सोसायटी के रखरखाव का समस्त व्यय समिति द्वारा ही वहन किया जाना चाहिये। यदि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में सभी इकाईयों का विक्रय नहीं किया गया है, तो उक्त इकाईयों के संबंध में ही रखरखाव हेतु आवेदक समिति को अपनी हिस्सेदारी का भुगतान करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट में सी.सी.टी.वी. संबंधी समस्या को प्रमाणित करने में आवेदक असफल रहा है। इसलिये आवेदक इस संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक प्रोजेक्ट में विकसित नालियों व निर्मित रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम को पूर्णतः क्रियाशील बनाने हेतु उत्तरदायी है। अतः आवेदक उक्त वर्णित समस्याओं के निराकरण पश्चात् अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप सड़कों का निर्माण नहीं किया गया है, जो अनुचित है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः अधिनियम की धारा-61 के अंतर्गत अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने पर अनावेदक पर राशि रूपये 1,00,000/- की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा फेस-2 हेतु निर्माण सामग्रियों का परिवहन करने के लिये फेस-1 के सड़को का उपयोग किया जा रहा है। दुर्घटना की आशंका को ध्यान में रखते हुये सुरक्षा के दृष्टिकोण से अनावेदक को सामग्री का परिवहन प्रातः 11 बजे से शाम 4 बजे के मध्य किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा खसरो का संविलियन नहीं किये जाने के कारण नामांतरण में समस्या होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक का यह नैतिक दायित्व है कि वह इकाईयों के विक्रय पश्चात् संबंधित

इकाईयों को क्रेताओं के नाम पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज कराने हेतु समुचित कार्यवाही करे।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर नालियों व रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम को पूर्णतः क्रियाशील बनाने हेतु समुचित सुधार कार्य करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर एस.टी.पी. स्थापित करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक पर राशि रूपये 1,00,000/— की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति हेतु निर्धारित मद में उपरोक्त राशि जमा करना सुनिश्चित करे।
 4. अनावेदक, फेस-2 हेतु सामग्री का परिवहन केवल प्रातः 11 बजे से शाम 4 बजे तक करना सुनिश्चित करे।
 5. अनावेदक छह माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त खसरो का संविलियन करना सुनिश्चित करे, जिससे नामांतरण संबंधी समस्या का समाधानकारक निराकरण हो सके।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष