# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01109**

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

श्री रोहिणी प्रसाद निगम, पिता–स्व. श्री राममणि निगम,
निवासी–एफ–3, सेक्टर–नार्थ ब्लॉक साउथ,
व्ही.आई.पी. सिटी, धरसींवा–1, रायपुर (छ.ग.) .................... आवेदक

विरूद्ध

श्री राकेश कुमार पाण्डेय, पिता–स्व. श्री आर.सी. पाण्डेय,
प्रबंध संचालक–आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि.,
निवासी–व्ही.आई.पी. सिटी, सड्‌ढू, रायपुर (छ.ग.) ..................... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. सिटी, सेक्टर–4'', सड्‌ढू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA260618000330
आदेश
(दिनाँक–16/03/2021)

आवेदक रोहिणी प्रसाद निगम, पिता–स्व. श्री राममणि निगम, निवासी–एफ–3, सेक्टर–नार्थ ब्लॉक साउथ, व्ही.आई.पी. सिटी, धरसींवा–1, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि ''वी.आई.पी सिटी'' सड्‌ढू, रायपुर स्थित 260 एकड़ में फैली निजी आवासीय परियोजना है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर के माध्यम से निम्नलिखित सुविधायें प्रदान करने का उल्लेख किया है :– Central plaza lush green park with manicured lawns, Water bodies, Road side drain and plantation gate, Self hi-tech city, External campus boundary wall, R.C.C. over head tank, 120'-80' and 40 wide concrete/tar road, Open and underground cabling, Sodium vapour, Mercury street light and solar light, Sewerage treatment plant, Ample car parking, Podium garden, Joggers track, Children play area, Senior citizen area, Gym, SPA and banquet hall, Tennis court, 24x7 security, Intercom and fire fighting system. Party Lawn, Restaurant, Zacuzzi club house, Swimming pool, Sky garden, Terraces, Library, Cyber Cafe। अनावेदक को नियमानुसार कॉलोनी का विकास करते हुये

प्रत्येक रहवासी के मकान तक विद्युत लाईन स्थापित करने का कार्य, ड्रेनेज व्यवस्था, जल प्रदाय व्यवस्था, सीवर स्थापित करने का कार्य, वाटर हार्वेस्टिंग, डी. जी. पॉवर कनेक्शन, अंडर ग्राउंड, गैस पाईप लाईन, जल शुद्धिकरण यंत्र, अर्थिंग कनेक्शन, वृक्षारोपण आदि कार्य भी करने हैं। उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को ध्यान में रखते हुये आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में मकान निर्माण हेतु भूखण्ड क्रमांक–एफ–3, दिनाँक 20.10.2016 को क्रय किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक उपरोक्तानुसार सुविधायें पूर्ण नहीं की गई है और ना ही आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किया गया है। आवेदक ने विधिवत् रजिस्ट्री उपरांत क्रयशुदा भूखण्ड में मकान का निर्माण भी कर लिया है। अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख में भी सुविधायें प्रदान करने की घोषणा की गई है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट में आज दिनाँक तक निम्नलिखित मूलभूत सुविधायें अनुपलब्ध है :–

1. स्थाई बिजली कनेक्शन :– अनावेदक ने ना तो स्थाई बिजली कनेक्शन उपलब्ध कराया है और ना ही सब स्टेशन स्थापित किया है। अनावेदक द्वारा अस्थाई बिजली कनेक्शन प्रदाय कर पूर्व में रूपये 7.00/– प्रति यूनिट एवं वर्तमान में रूपये 5.50/– प्रति यूनिट की दर से विद्युत बिल चार्ज किया जा रहा है। कॉलोनी के रहवासियों द्वारा स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित के निकटतम कार्यालय में आवेदन करने पर, कार्यालय द्वारा यह उल्लेख करते हुये कि अनावेदक ने विद्युतीकरण का कार्य विद्युत वितरण कंपनी की हस्तांतरित नहीं किया है, उनके आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने इस मद में आवेदक से रूपये 75,000/– की अतिरिक्त राशि वसूल की है।
2. बाउंड्रीवाल का निर्माण :– कुछ स्थानों पर प्रीकास्ट बाउंड्री को छोड़कर अधिकांश परिसर में निर्माण नहीं हुआ है।
3. स्ट्रीट लाईट :– हॉलाकि परिसर में खंबे स्थापित है; परन्तु बांउड्रीवाल नहीं होने के कारण उपकरणों की चोरी/क्षतिग्रस्त होने की वजह से परिसर में अंधेरा रहता है।
4. गार्डन :– विकास नहीं किया गया है।
5. फुटपाथ पेवर्स :– पेवर्स स्थापित नहीं होने के कारण मुख्य सड़क के दोनों किनारों पर घास–खरपतवार है, जिससे पैदल चलने वालों को समस्या होती है।
6. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट :– स्थापित नहीं किया गया है।

आवेदक व अन्य रहवासियों द्वारा मौखिक व लिखित दोनों माध्यम से अनेकों बार उपरोक्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनुरोध किया गया है। आवेदक

के अनुसार अनावेदक ने विभिन्न पत्रों के माध्यम से अधिकांश कार्य पूर्ण होने का उल्लेख किया है, जो असत्य है। आवेदक ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में रो हाउस श्रेणी के निवासियों द्वारा शिकायत प्रस्तुत किये जाने पर माननीय न्यायालय छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम ने प्रकरण क्रमांक–सी.सी / 2017 / 78 में दिनाँक 27.03.2018 को पारित आदेश में राशि रूपये 30,00,000 / – की क्षतिपूर्ति दिलाई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उससे विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 10,000 / – नगद प्राप्त करते हुये आश्वस्त किया था कि मकान निर्माण हो जाने पश्चात् स्थाई बिजली कनेक्शन प्रदाय कर दिया जावेगा। परन्तु अनावेदक ने आज दिनाँक तक स्थाई विद्युत कनेक्शन प्रदाय नहीं किया है। अतः आवेदक ने विद्युत शुल्क हेतु अवैध वसूल की गई राशि रूपये 75,000 / – तथा सुरक्षा निधि रूपये 10,000 / – मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अपने आवेदन में उल्लेखित सुविधाओं को उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। आवेदक ने नियमानुसार विकास कार्य पूर्ण होने तक विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों के विक्रय पर प्रतिबंध लगाये जाने का भी 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 प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक ने ''व्ही.आई.पी. सिटी'' के सेक्टर–4 में भूखण्ड क्रमांक–एफ–3 को श्रीमती माधुरी निगम, पति–श्री रोहिणी प्रसाद निगम से दिनाँक 17.08.2016 से क्रय करने का उल्लेख किया है। अर्थात् आवेदक ने उक्त भूखण्ड अनावेदक के माध्यम से क्रय नहीं किया है। अतः अनावेदक के अनुसार आवेदक अधिनियम अंतर्गत अनावेदक से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक मूल आबंटिती नहीं है और अनावेदक ने आवेदक के साथ कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। साथ ही आवेदक ने वर्ष 2016 में भूखण्ड क्रय करने के पांच वर्ष से अधिक समयावधि व्यतीत हो जाने पश्चात् शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने बताया है कि अभिन्यास स्वीकृति के समय भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 प्रभावशील नहीं था; इसलिये आबंटन दिनाँक को अधिनियम बंधनकारी नहीं था। अनावेदक ने ऑनगोईंग श्रेणी में विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराया है, जिसमें प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.03.2023 है। अतः आवेदक ने समय से पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं है और ना ही छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसके द्वारा विद्युत विक्रय का कार्य नहीं किया जा रहा है और उसने केवल तत्कालीन आवश्यकता के अनुरूप उक्त सुविधा उपलब्ध कराई है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित समस्यायें कॉलोनी के रखरखाव व्यवस्था संबंधित है, जिसके लिये अनावेदक ने भूखण्ड धारकों को सहकारी समिति गठित करने हेतु अनेकों बार आग्रह किया है। परन्तु समिति का गठन नहीं किये जाने के कारण रखरखाव में असुविधा होने हेतु भूखण्ड धारक उत्तरदायी है। अनावेदक ने सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के संबंध में यह बताया है कि प्रोजेक्ट में अधिकतर भूमि पर भवनों का निर्माण नहीं होने के कारण सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित नहीं किया गया है। अनावेदक ने कार्य योजना के अनुरूप सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित करने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में ओव्हर हेड टैंक पूर्व से निर्मित है एवं अंडर ग्राउंड विद्युत केबल भी स्थापित है। परन्तु विद्युत विभाग के पास तकनीकी विशेषज्ञ की समुचित व्यवस्था नहीं होने के कारण वर्तमान में उपयोग में नहीं लाई जा रही है। अनावेदक ने बताया है कि सामान्य ऊपरी विद्युत व्यवस्था स्थापित किये जाने हेतु अनुमति की प्रक्रिया विचाराधीन है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण आयोग से संबंधित निर्णय की सत्य प्रतिलिपि प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक प्रस्तावित पूर्णता अवधि दिनाँक 31.03.2023 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है। परन्तु कोविड—19 की वजह से कार्यों को पूर्ण करने में असुविधा होने के कारण केन्द्र शासन के निर्देशों के अनुरूप प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि में छह माह की वृद्धि की गई है। अनावेदक के अनुसार चूँकि, अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही आवेदक के पक्ष में विक्रय बैनामा निष्पादित हो चुका था। अतः आवेदक की मांग अनुचित है एवं स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित लागत की राशि का निवेश रेरा अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही कर दिया था तथा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार आंतरिक विकास कार्य भी पूर्ण हो चुका है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने ई.डब्ल्यू. एस. हेतु निर्मित भवनों व क्षेत्र में अधिकतम ऊंचाई की दीवार का निर्माण करने का प्रयास किया है; परन्तु विवाद की स्थिति प्रकट होने के कारण बिना किसी शासकीय अनुमति के उपरोक्तानुसार कार्य पूर्ण करने में असमर्थ है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा बाउंड्रीवाल के संबंध में की गई मांग को नियम विरूद्ध बताते हुये उक्त निर्माण कार्य करना संभव नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने पृथक विद्युत ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु प्रयासरत होने का उल्लेख किया है। योजना के पूर्ण होने के पूर्व विद्युत ट्रांसफार्मर पूर्ण स्थापित होने की संभावना है। अनावेदक

द्वारा बिना किसी लाभ के विद्युत सुविधा उपलब्ध कराई गई है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य की वर्तमान स्थिति जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण 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, समस्त 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''व्ही.आई.पी. सिटी, सेक्टर–4'' में भूखण्ड क्रमांक–एफ–3 को दिनाँक 26.10.2016 को क्रय किया था। अनावेदक ने अपने प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक द्वारा अनावेदक से भूखण्ड क्रय नहीं किये जाने के कारण अर्थात् आवेदक के मूल आबंटिती नहीं होने की वजह से अनावेदक के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण में अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में संपत्ति क्रय की है। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रय करने की दिनाँक से आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अर्थात् आवेदक ने ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में भूखण्ड को क्रय किया है। आवेदक ने प्रोजेक्ट से सुविधाओं से प्रभावित होकर ही ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में भूखण्ड को क्रय किया था। अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि उसने आवेदक से अस्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु नियमानुसार राशि भी प्राप्त की है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक विवादित प्रोजेक्ट में आबंटिती है और प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधायें प्राप्त करने का हकदार है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक ने यह भी आपत्ति व्यक्त की है कि आवेदक ने भूखण्ड क्रय करने के पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत शिकायत प्रस्तुत की है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों के अभिकथनों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में समस्त सुविधाओं को आज दिनाँक तक

उपलब्ध नहीं कराया गया है। इस प्रकार वाद कारण निरंतर जारी होने की वजह से आवेदक का आवेदन समय बाधित नहीं माना जा सकता । अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत समय बाधित होने की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आबंटन दिनाँक को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 प्रभावशील नहीं होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट वर्तमान में ऑनगोईंग है और अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग श्रेणी में प्रोजेक्ट का पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में किया गया है। अतः वाद कारण निरंतर जारी होने की वजह से आवेदक का आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अतंर्गत पोषणीय है। अनावेदक ने छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.03.2023 उल्लेखित होने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा समय से पूर्व आवेदन प्रस्तुत किये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत अभिकथनों के अध्ययन व दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने भूखण्ड के आबंटन को पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी स्थाई विद्युत कनेक्शन जैसी मूलभूत सुविधा उपलब्ध नहीं कराई है। ऐसी परिस्थिति में न्यायहित में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन केवल इस आधार पर कि प्रोजेक्ट की कार्य पूर्णता अवधि पूर्ण नहीं हुई है; आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाना न्यायसंगत नहीं है। प्राधिकरण द्वारा उसके समक्ष प्रस्तुत शिकायतों का निराकरण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के आधार पर किया जाता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं के अनुपलब्ध होने का उल्लेख किया है :– स्थाई बिजली कनेक्शन व विद्युत सब स्टेशन, बाउंड्रीवाल, स्ट्रीट लाईट, गार्डन, फूटपाथ पेवर ब्लाक, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट। इसके अतिरिक्त आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधाओं के अपूर्ण होने का लेख किया है :–Central plaza lush green park with manicured lawns, Water bodies, Road side drain and plantation gate, Self hi-tech city, External campus boundary wall, R.C.C. over head tank, 120'-80' and 40 wide concrete/tar road, Open and underground cabling, Sodium vapour, Mercury street light and solar light, Sewerage treatment plant, Ample car parking, Podium garden, Joggers track, Children play area, Senior citizen area, Gym, SPA and banquet hall, Tennis court, 24x7 security, Intercom and fire fighting system. Party Lawn, Restaurant, Zacuzzi, club house, Swimming pool, Sky garden, Terraces, Library, Cyber Cafe। आवेदक ने इस संबंध में प्रोजेक्ट ब्रोशर की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। आवेदक ने

अनावेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन प्रदाय करने हेतु राशि रूपये 50,000/– का भुगतान अनावेदक को किये जाने का लेख करते हुए यह बताया है कि अनावेदक द्वारा अस्थायी बिजली कनेक्शन के माध्यम से विद्युत उपलब्ध करायी गई है और अनावेदक द्वारा इस हेतु पूर्व मे रूपये 7/– प्रति यूनिट एवं वर्तमान में रूपये 5.50/– प्रति यूनिट की दर से विद्युत बिल चार्ज किया जा रहा है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं होने का उल्लेख करते हुए प्रोजेक्ट में आंतरिक विकास कार्य को छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन अनुसार निर्धारित कार्यपूर्णता दिनाँक तक पूर्ण करने का उल्लेख किया है, अनावेदक ने स्वीकृत अभिन्यास अनुसार आंतरिक विकास कार्य को पूर्ण बताते हुए यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अस्थायी विद्युत कनेक्शन के माध्यम से विद्युत उपलब्ध करायी जा रही है। अनावेदक ने अस्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु बिना किसी हानि–लाभ के विद्युत बिल चार्ज करने का भी लेख किया है। अनावेदक के अनुसार वह पृथक विद्युत ट्रासफार्मर स्थापित करने हेतु प्रयासरत है एवं उसने सामान्य ऊपरी विद्युत व्यवस्था स्थापित करने हेतु नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत किया है, जिसकी अनुमति की प्रक्रिया विचाराधीन है।

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यो की जॉच हेतु नियुक्त कमिश्नर की स्थल जॉच रिपार्ट के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में विकास कार्य अपूर्ण हैं। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के त्रैमासिक प्रगति की जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई है। उक्त रिपोर्ट के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक ने त्रैमासिक रिपोर्ट में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है :– आंतरिक रोड व फुटपाथ, जल व्यवस्था, स्टोर्म वाटर ड्रेन, लैण्ड स्केपिंग व वृक्षारोपण, स्ट्रीट लाईट, क्लब हाउस, रेनवाटर हार्वेस्टिग, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट, एनर्जी मैनेजमेंट, तथा सेक्युरिटी सर्विस। हाँलाकि, अनावेदक ने प्रोजेक्ट को पूर्ण होने में दिनाँक 30 सितम्बर, 2023 तक की समयावधि होने का उल्लेख किया है। परन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आबंटन के 5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने जाने उपरांत भी आज दिनाँक तक स्थायी विद्युत कनेक्शन जैसी मूलभूत सुविधा को उपलब्ध नहीं कराया गया है; जिससे आवेदक को सामान्य से अधिक दर पर अस्थायी विद्युत कनेक्शन के माध्यम से विद्युत प्राप्त करने हेतु बाध्य होने पड़ रहा है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु आवश्यक राशि प्राप्त करने उपरांत भी उक्त मूलभूत सुविधा को आज दिनाँक तक उपलब्ध नहीं कराया है। अनावेदक ने विद्युत कनेक्शन हेतु अनुमति की प्रक्रिया विचाराधीन होने का उल्लेख किया है, परन्तु अनावेदक ने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का प्रक्रिया विचाराधीन होने से संबंधित

उपरोक्त अभिकथन साक्ष्य के अभाव में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। किसी भी क्षेत्र में विद्युतीकरण की प्रक्रिया पूर्ण हुए बगैर विद्युत विभाग द्वारा स्थायी कनेक्शन प्रदाय किया जाना संभव नहीं है। इस संबंध में आवेदक ने तथा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में आंबटितियों ने विद्युत विभाग द्वारा उनके द्वारा सीधे प्रस्तुत किये गये आवेदन को अस्वीकार करने का भी लेख किया है। आवेदक ने प्रमाण स्वरूप छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत कंपनी मर्यादित द्वारा जारी पत्र दिनाँक 03/04/2020 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। यह कदापि न्यायसंगत नहीं है कि वर्ष 2016 में भू–खण्ड को क्रय करने तथा मकान निर्माण करने के पश्चात् भी आवेदक, आज दिनाँक तक स्थायी विद्युत कनेक्शन जैसी मूलभूत सुविधा से वंचित है। चूँकि विद्युत मूलभूत आवश्यकता है, अतः अनावेदक का यह कथन कि प्रोजेक्ट समाप्ति अवधि के पूर्व विद्युत व्यवस्था स्थापित कर दी जावेगी, तर्कसंगत नहीं है। विवादित प्रोजेक्ट के अन्य फेस के आबंटितियों द्वारा सुविधाओं के संबंध में माननीय राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक–CC/2017/78 में दिनाँक 27.03.2018 को पारित आदेश की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। उपरोक्त उल्लेखित आदेश में माननीय न्यायालय द्वारा अनावेदक को छह माह के भीतर सुविधाओं का पूर्ण करने हेतु आदेशित किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा इतनी लंबी अवधि तक स्थाई बिजली कनेक्शन जैसी मूलभूत सुविधा को उपलब्ध नहीं कराया जाना; उसके द्वारा प्रमोटर के रूप में अपने दायित्वों के निर्वहन में की गई लापरवाही को प्रदर्शित करता है, जो सर्वथा अनुचित है। अतः आवेदक व प्रोजेक्ट के अन्य आंबटिती अविलंब स्थायी विद्युत कनेक्शन प्राप्त करने का हकदार हैं। चूँकि अनावेदक द्वारा अन्य सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु कार्यपूर्णता दिनाँक 30 सितम्बर, 2023 है। अतः यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में शेष विकास कार्य संपूर्ण कर्मकौशल के साथ गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण नहीं किये जाते है, तो आवेदक प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा विद्युत शुल्क हेतु अवैध रीति से 75,000/– रूपये लेने का लेख किया है। परन्तु आवेदक ने इस संबंध को कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदक का उक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। साथ ही अनावेदक ने भी आवेदक व अन्य आबंटितियों द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण राशि रूपये 23,00,000/– का भुगतान विद्युत छत्तीसगढ़ विद्युत कंपनी मर्यादित के पेटे में किये जाने हेतु शेष होने का उल्लेख किया है। परन्तु यह महत्वपूर्ण है कि अनावेदक द्वारा भुगतान हेतु शेष उपरोक्त उल्लेखित राशि अनावेदक के नाम पर लिये गये अस्थायी विद्युत कनेक्शन की पेटे में बकाया है, जिसके भुगतान हेतु अनावेदक ही उत्तरदायी है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक के भूखण्ड क्रमांक–एफ–3 पर निर्मित मकान में स्थायी विद्युत कनेक्शन उपलब्ध कराने हेतु नियमानुसार समुचित कार्यवाही करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा उक्त निर्धारित समयावधि में आवेदक व प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य आंबटितियों को स्थायी विद्युत कनेक्शन उपलब्ध नहीं कराया जाता है, तो अनावेदक के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष