



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01266

— समक्ष —

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

अशोका विहार कॉलोनी रहवासी विकास समिति,
द्वारा—अध्यक्ष, श्रीमती शशि तिवारी, पति—डॉ. नरेश तिवारी,
निवासी—मकान नं.—15, अशोका विहार कॉलोनी,
कोबिया, रायपुर रोड, जिला—बेमेतरा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

अशोका विहार कॉलोनाईजर्स, बेमेतरा,
द्वारा—(1) श्री सज्जन कुमार माथुर, पिता—श्री निरंजन माथुर,
निवासी—बैजी, तहसील व जिला—बेमेतरा (छ.ग.)
(2) श्री राजेन्द्र शर्मा, पिता—स्व. श्री रामप्रताप शर्मा,
निवासी—प्रताप चौक, तहसील व जिला—बेमेतरा (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री नितिन तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्रीमती सीमा शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“अशोका विहार”, ग्राम—कोबिया, तह. व जिला—बेमेतरा)

आदेश

(दिनांक—19/07/2021)

आवेदक अशोका विहार कॉलोनी रहवासी विकास समिति, द्वारा—अध्यक्ष, श्रीमती शशि तिवारी, पति—डॉ. नरेश तिवारी, निवासी—मकान नं.—15, अशोका विहार कॉलोनी, कोबिया, रायपुर रोड, जिला—बेमेतरा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह एक पंजीकृत समिति है, जिसके सदस्य अशोका विहार कॉलोनी में रहने वाले 22 रहवासी हैं। अनावेदकगण द्वारा ग्राम—कोबिया, तहसील व जिला—बेमेतरा (छ.ग.) में कुल क्षेत्रफल 11233.83 वर्गमीटर भूमि पर अशोका विहार के नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमतियाँ प्राप्त की गई थी। अनावेदकगण द्वारा विवादित

कॉलोनी में रहवासियों को भूखण्डों तथा कुछ भूखण्डों पर मकान का निर्माण कर विक्रय किया गया है। विकास अनुज्ञा के अनुसार विवादित कॉलोनी में प्रवेश हेतु बेमेतरा रायपुर मुख्य मार्ग में प्रवेश द्वार दिया गया था। उक्त अनुज्ञा अनुसार कॉलोनी के अन्य आंतरिक मार्ग बाहर की ओर नहीं खुलते हैं। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित विवादित कॉलोनी में निम्नानुसार समस्याएँ हैं :-

1. कॉलोनी के चारो तरफ दीवार निर्मित करने हेतु आश्वासन देने पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी से कई अवैध रास्ते खोल दिये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा उक्त रास्तों का प्रयोग कॉलोनी से लगी अवैध प्लॉटिंग में आवागमन हेतु किया जा रहा है।
2. अनावेदकगण ने विकास अनुज्ञा में दिये गये शर्तों का पालन/सुविधाओं का विकास नहीं किया है - एस.टी.पी. का निर्माण, ले-आउट में परिवर्तन कर नये रास्तों का निर्माण, कुल प्रकाश व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौर्य प्रकाश संयंत्रों से किया जाना, रेनवाटर हार्वेस्टिंग।
3. अनावेदकगण ने बिना आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये हुये ही सक्षम प्राधिकारी नगर पालिका, बेमेतरा के माध्यम से दिनांक 09.09.2013 को अवैध तरीके से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया तथा बंधक भूखण्डों को बंधक मुक्त कराकर अन्य क्रेताओं को विक्रय कर दिया है।
4. कॉलोनी के रहवासियों द्वारा दिनांक 24.11.2018 को समिति को कॉलोनी का हस्तांतरित करने हेतु पत्र प्रेषित किये जाने के बावजूद कोई कार्यवाही नहीं हुई है। हस्तांतरण के पूर्व रखरखाव की जिम्मेदारी अनावेदकगण के होने के बावजूद समिति द्वारा कॉलोनी का रखरखाव किया जा रहा है। उक्त रखरखाव में अप्रैल, 2017 से नवम्बर, 2020 तक रूपये 8,80,000/- व्यय किये जा चुके हैं।
5. कॉलोनाईजर के आदमी द्वारा अवैध प्लाटिंग करने वाले से मिलकर बाउंड्रीवाल तोड़कर अवैध प्लाटिंग करने वालो से मिलकर कॉलोनी के आंतरिक मार्गों का आवागमन हेतु उपयोग किये जाने की कोशिश की जा रही है। आवेदक ने इस संबंध में पुलिस अधीक्षक, जिला-बेमेतरा को शिकायत भी प्रस्तुत की है।
6. कॉलोनी के बाहर स्थित श्री बलराम साहू के मकान हेतु अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी की सड़क, विद्युत व पानी किसी रखरखाव शुल्क का भुगतान किये बिना कि उपयोग करने दिया जा रहा है।
7. अनावेदकगण ने आर.सी.सी मानक के अनुरूप आंतरिक सड़कों तथा पी.एच.ई. के मानक के अनुरूप जल प्रदाय प्रणाली, आंतरिक भूमिगत सिवरेज लाईन/सेप्टिक टैंक का निर्माण पूर्ण नहीं किया है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने राजनीतिक प्रभाव का दुरुपयोग करने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को कॉलोनी में बाउंड्रीवाल का निर्माण करने, प्रत्येक

भूखण्ड पर वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था करने, एस.टी.पी. का निर्माण करने तथा सोलर लाईट का प्रावधान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने कॉलोनी से बाहर स्थित मकान हेतु कॉलोनी की सुविधाओं का उपयोग किये जाने के एवज में राशि रूपये 1,32,000/- दिलाये जाने व कॉलोनी के सड़कों के उपयोग करने से रोकने हेतु निर्देशित करने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने मानकों के अनुरूप सड़क निर्माण व सिवरेज लाईन/सेप्टिक टैंक निर्माण कराये जाने, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिये भूखण्ड आरक्षित कराये जाने, कॉलोनी के रखरखाव/प्रशासन व्यवस्था हेतु कॉलोनी को आवेदक को हस्तांतरित कराया जाना अनावेदकगण से रखरखाव शुल्क की राशि रूपये 8,80,000/- तथा जबरदस्ती दीवार तोड़ने वाले कॉलोनाईजर के आदमी व अन्य के विरुद्ध अपराधिक प्रकरण दर्ज कराये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उन्होंने भूखण्डों के विक्रय के उद्देश्य से विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत कराकर विकास अनुज्ञा प्राप्त की थी। अनावेदकगण को दिनांक 09.09.2013 को कॉलोनी विकास पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो जाने के कारण नियमानुसार छत्तीसगढ़ रेरा में रजिस्ट्रेशन कराने की आवश्यकता नहीं थी। आवेदक ने पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के 8 वर्ष पश्चात् अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा विवादित कॉलोनी में श्री फिरोज खान को छोड़कर केवल भूखण्डों का विक्रय किया है। अनावेदकगण के अनुसार वे अपनी भूमि से संलग्न अन्य भूमिस्वामी को रास्ते के सुखाधिकार से वंचित नहीं कर सकते हैं। अनावेदकगण ने प्राप्त विकास अनुज्ञा अंतर्गत कभी भी बाउंड्रीवाल के निर्माण का उल्लेख नहीं किया है और विवादित प्रोजेक्ट के आंतरिक कार्यों का निरीक्षण करने पश्चात् ही नगरपालिका, बेमेतरा द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। अनावेदकगण ने भूखण्डों के विक्रय के समय भी किसी क्रेता के साथ बाउंड्रीवाल बनाकर देने हेतु कोई इकरारनामा नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा विकास अनुज्ञा की कंडिकाओं का पालन किया गया है और स्वीकृत ले-आउट में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार स्वीकृत ले-आउट में विवादित रास्ता अन्य व्यक्तियों की भूमि में आवागमन हेतु प्रयोग किये जाने वाले मार्ग के रूप में दर्शित है, जिसे रोकना संभव नहीं है। अनावेदकगण के

अनुसार भूखण्डों का विक्रय किये जाने के कारण रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली के निर्माण की जिम्मेदारी भूखण्ड धारकों की है। अनावेदकगण ने नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत विवादित कॉलोनी को दिनांक 13.02.2020 को नगरपालिका, बेमेतरा को हस्तांतरित कर दिया है तथा वर्ष 2016 में ही कॉलोनी के सभी भूखण्डों को विक्रय कर दिया था। अनावेदकगण ने शिकायतकर्ता को वर्ष 2013 में भूखण्ड विक्रय किया था। अनावेदकगण ने भूखण्डों का विक्रय कर विभिन्न क्रेताओं को तुरंत कब्जा प्रदान कर दिया था। इसके पश्चात् अन्य क्रेताओं द्वारा अन्य भूखण्डों को विक्रय किया गया है, जिन्हें आवेदक ने पक्षकार नहीं बनाया है; अतः प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट में सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट (सोक पीट टैंक) निर्मित है तथा उनके द्वारा अवैध प्लाटिंग का कार्य नहीं किया जा रहा है। अनावेदकगण ने पर्याप्त प्रकाश व्यवस्था हेतु बिजली के खंभे स्थापित किये हैं। अनावेदकगण ने श्रीमती शशी तिवारी के बिना किसी निर्वाचन के समिति का अध्यक्ष होने के अवैध बताया है। साथ ही समिति द्वारा रखरखाव पर व्यय की गई राशि के भी मनगढ़ंत होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार परिवाद पत्र में विवादित कॉलोनी के 58 रहवासियों के हस्ताक्षर नहीं हैं और ना ही आवेदक द्वारा इस संबंध में कोई अधिकार पत्र प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण को शिकायतकर्ता द्वारा अनेक स्थानों पर की गई शिकायतों तथा दीवार तोड़े जाने की घटना के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके द्वारा कोई अवैध कार्य नहीं किया गया है तथा आवेदक ने रखरखाव खर्च के रूप में व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई बिल, ऑडिट रिपोर्ट आदि प्रस्तुत नहीं की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने 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, अनावेदकगण 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 विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पूर्ण नहीं किया गया 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** :- प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने पंजीयक फर्म एवं संस्थायें अंतर्गत पंजीकृत समिति है, जिसके सदस्य विवादित प्रोजेक्ट के 22 रहवासी है। हाँलाकि अनावेदकगण 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। अतः आवेदक समिति द्वारा प्रोजेक्ट के संबंध में आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं और निर्माण के संबंध में प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप निर्माण नहीं होने का उल्लेख करते हुये, विसंगतियों के निराकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में निम्नलिखित विसंगतियों का उल्लेख किया है :-
1. कॉलोनी के चारो तरफ दीवार निर्मित नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी से कई अवैध रास्ते खोल दिये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा उक्त रास्तों का प्रयोग कॉलोनी से लगी अवैध प्लॉटिंग में आवागमन हेतु किया जा रहा है।
 2. अनावेदकगण ने विकास अनुज्ञा में दिये गये शर्तों का पालन/सुविधाओं का विकास नहीं किया है - एस.टी.पी. का निर्माण, ले-आउट में परिवर्तन कर नये रास्तों का निर्माण, कुल प्रकाश व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौर्य प्रकाश संयंत्रों से किया जाना, रेनवाटर हार्वेस्टिंग।
 3. कॉलोनी के रहवासियों द्वारा दिनांक 24.11.2018 को समिति को कॉलोनी का हस्तांतरित करने हेतु पत्र प्रेषित किये जाने के बावजूद कोई कार्यवाही नहीं हुई है। हस्तांतरण के पूर्व रखरखाव की जिम्मेदारी अनावेदकगण के होने के बावजूद समिति द्वारा कॉलोनी का रखरखाव किया जा रहा है। उक्त रखरखाव में अप्रैल, 2017 से नवम्बर, 2020 तक रूपये 8,80,000/- व्यय किये जा चुके हैं।
 4. कॉलोनाईजर के आदमी द्वारा अवैध प्लाटिंग करने वाले से मिलकर बाउंड्रीवाल तोड़कर अवैध प्लाटिंग करने वालो से मिलकर कॉलोनी के आंतरिक मार्गों का आवागमन हेतु उपयोग किये जाने की कोशिश की जा रही है।
 5. अनावेदकगण ने आर.सी.सी मानक के अनुरूप आंतरिक सड़कों तथा पी.एच.ई. के मानक के अनुरूप जल प्रदाय प्रणाली, आंतरिक भूमिगत सिवरेज लाईन/सेप्टिक टैंक का निर्माण पूर्ण नहीं किया है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने बिना आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये हुये ही सक्षम प्राधिकारी नगर पालिका, बेमेतरा के माध्यम से दिनांक 09.09.2013 को अवैध तरीके से पूर्णता प्रमाण पत्र

प्राप्त कर लिया तथा बंधक भूखण्डों को बंधक मुक्त कराकर अन्य क्रेताओं को विक्रय कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को सारहीन बताते हुये विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने साक्ष्य स्वरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 09.09.2013 को जारी कार्य पूर्णता प्रमाण की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। आवेदक के आवेदन पर 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 | प्रवेश द्वार सह गार्ड रूम निर्मित। मुख्य प्रवेश द्वार के अतिरिक्त पांच आंतरिक सड़कों के अंत में भी गेट लगाये गये हैं, जो विवादित प्रोजेक्ट से लगी हुई भूमि की ओर खुलते हैं। |
| 2. | बाउंड्रीवाल | बाउंड्रीवाल कुछ स्थानों पर क्षतिग्रस्त है। |
| 3. | कांक्रीट रोड | 30 फीट चौड़ी मुख्य आंतरिक सड़क तथा 25 फीट चौड़ी अन्य सड़के सह-नाली निर्मित। |
| 4. | कवर्ड नाली | आंतरिक सड़कों के किनारे कवर्ड नाली निर्मित। |
| 5. | स्ट्रीट लाईट | उपलब्ध। |
| 6. | रेनवाटर हार्वेस्टिंग | अनुपलब्ध। |
| 7. | ट्रांसफार्मर | 200 के.व्ही.ए. क्षमता का एक ट्रांसफार्मर स्थापित। |
| 8. | वाटर सप्लाय | दो बोरवेल्स में से एक चालू है। वाटर सप्लाय व्यवस्था पूर्ण है। |
| 9. | गार्डन | दो विकसित गार्डन्स। |
| 10. | वेस्ट वाटर मैनेजमेंट | कॉलोनी से उत्पन्न सिवरेज का निस्तार केम्पस से लगी हुई खुली भूमि पर किया जा रहा है। |
| 11. | मंदिर | गार्डन एरिया के समीप निर्मित। |

इस प्रकार कमिश्नर रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण है। किन्तु बाउंड्रीवाल कुछ स्थानों पर क्षतिग्रस्त/निर्मित नहीं है। कमिश्नर रिपोर्ट के प्रतिउत्तर में अनावेदकगण ने यह बताया है कि उन्होंने कॉलोनी वासियों के साथ कोई अनुबंध नहीं किया था और ना ही किसी बाउंड्रीवाल का निर्माण किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि वेस्ट वाटर पक्की नाली के माध्यम से केम्पस से बाहर अंडर ग्राउंड नाली के लेवल से स्वयं के भूमि पर निर्मित सोक पिट टैंक (एस.टी.पी) में ले जाया जाता है तथा केमिकल ट्रीटमेंट पश्चात् नाले में छोड़ा जाता है। इसी प्रकार विवादित प्रोजेक्ट भूखण्डीय विकास

परियोजना होने के कारण रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की स्थापना की जिम्मेदारी विक्रय किये भूखण्ड पर मकान निर्माण करने वाले क्रेता की है।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान साक्ष्य (इकरारनामा/ब्रोशर) प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदकगण ने बाउंड्रीवाल का निर्माण करने का आश्वासन देने पश्चात् बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त अनुमतियों में भी बाउंड्रीवाल के निर्माण के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं करने संबंधी किया गया अभिकथन उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने आंतरिक सड़कों व नाली निर्माण को मानकों के अनुरूप नहीं होने का कथन किया है। परन्तु उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु भी आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार विवादित प्रोजेक्ट के भूखण्डीय विकास परियोजना होने के कारण प्रत्येक भूखण्ड में रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की स्थापना का दायित्व अनावेदकगण का नहीं है, अपितु इसके निर्माण हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त कर मकान निर्माण करने वाला क्रेता उत्तरदायी है। हाँलाकि अनावेदकगण ने एस.टी.पी. निर्मित होने का उल्लेख किया है; परन्तु अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त कमियों के अतिरिक्त आवेदक ने रखरखाव हेतु व्यय की गई राशि का उल्लेख करते हुये प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऑडिट रिपोर्ट भी प्रस्तुत की है। किसी भी प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा रहवासियों से सीमित अवधि हेतु अथवा नियमित रखरखाव शुल्क प्राप्त किया जाता है, जिससे रखरखाव में व्यय की गई राशि की प्रतिपूर्ति की जाती है। लेकिन आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित हो सके कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव शुल्क प्राप्त करने उपरांत रखरखाव का कार्य नहीं किया गया है।

यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट को वर्ष 2013 में पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने वर्ष 2016 में ही कॉलोनी के हस्तांतरण हेतु नगरपालिका, बेमेतरा को पत्र प्रेषित कर दिया था, जिसके उपरांत वर्ष 2020 में कॉलोनी का हस्तांतरण हो चुका है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने भी स्वयं उल्लेख किया है कि वर्ष 2017 से रखरखाव का कार्य समिति द्वारा किया जा रहा है और उसने वर्ष 2018 में कॉलोनी के हस्तांतरण हेतु नगरपालिका, बेमेतरा को पत्र भी प्रेषित किया है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा एस.टी.पी. के अतिरिक्त सभी कार्य उचित रीति से पूर्ण किये गये हैं। चूँकि विवादित कॉलोनी का विकास वर्ष 2013 में पूर्ण हो चुका है और

विवादित कॉलोनी नगरपालिका, बेमेतरा को हस्तांतरित हो चुकी है; अतः नियमानुसार कॉलोनी के नियमित रखरखाव की जिम्मेदारी कॉलोनी के रहवासियों की ही है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने उपरोक्त वर्णित विचारणीय बिन्दु में उल्लेखित समस्याओं के अतिरिक्त अपने आवेदन पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि कॉलोनी के बाहर स्थित श्री बलराम साहू के मकान हेतु अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी की सड़क, विद्युत व पानी किसी रखरखाव शुल्क का भुगतान किये बिना कि उपयोग करने दिया जा रहा है। परन्तु आवेदक द्वारा संबंधित व्यक्ति को पक्षकार नहीं बनाया गया है। अतः इस संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदक ने अवैध प्लॉटिंग का भी उल्लेख किया है। आवेदक, इस संबंध में स्थानीय स्तर पर सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र है। निष्कर्षतः आवेदक, अनावेदकगण द्वारा उचित रीति से एस.टी.पी. का कार्य पूर्ण कराये जाने के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर विकास अनुज्ञा तथा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नियमानुसार एस.टी.पी. स्थापित करना सुनिश्चित करे।
 2. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगरपालिक परिषद, जिला-बेमेतरा (छ.ग.) को निर्देशित किया जाता है कि दो माह के भीतर एस.टी.पी. का निरीक्षण कर अनावेदकगण द्वारा नियमानुसार एस.टी.पी. निर्माण किये जाने का पालन प्रतिवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति कलेक्टर, जिला-बेमेतरा (छ.ग.) तथा मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगरपालिक परिषद, जिला-बेमेतरा (छ.ग.) को प्रेषित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष