



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01375

— समक्ष —

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

दीप्ति विहार वेलफेयर सोसायटी,
द्वारा— अध्यक्ष श्री पी.सी. जैन,
निवासी—वार्ड नं.—19, मकान नं.—बी—3,
दीप्ति विहार कॉलोनी, जांजगीर,
जिला—जांजगीर—चांपा, (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
द्वारा प्रोपराईटर—श्रीमती पार्वती बंजारे,
निवासी—दीप्ति विहार कॉलोनी,
हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड क्रं.—18,
जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“दीप्ति विहार कॉलोनी फेस—1 व फेस—2”, जांजगीर,
जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000762, PCGRERA271018000829

आदेश

(दिनांक—08 / 09 / 2021)

आवेदक दीप्ति विहार वेलफेयर सोसायटी, द्वारा—अध्यक्ष श्री पी.सी. जैन, निवासी—वार्ड नं.—19, मकान नं.—बी—3, दीप्ति विहार कॉलोनी, जांजगीर जिला—जांजगीर—चांपा (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 छत्तीसगढ़ सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत सोसायटी है, जिसके अध्यक्ष श्री पी.सी. जैन अनावेदक के उपभोक्ता हैं। अनावेदक द्वारा विज्ञापन प्रकाशित कर सुविधाओं का आश्वासन देकर विवादित

प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार” वार्ड नं.-18, जांजगीर, जिला-जांजगीर चांपा में मकानों का विक्रय सोसायटी के विभिन्न सदस्यों को किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक मकानों का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है और ना ही विज्ञापन के अनुरूप सुविधाओं का विकास प्रोजेक्ट में किया गया है। अनावेदक को वर्ष 2007 में सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त विकास अनुज्ञा से संबंधित प्रावधानों अंतर्गत अनुज्ञा जारी दिनांक से 5 वर्ष के भीतर कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार आग्रह किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने स्थाई विद्युत कनेक्शन जैसी मूलभूत सुविधा भी उपलब्ध नहीं कराई। आवेदक के अनुसार समिति के सदस्यों द्वारा स्वयं राशि एकत्रित कर कॉलोनी में स्थाई विद्युत कनेक्शन तथा ट्रांसफार्मर स्थापना का कार्य किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2019 है। परन्तु अनावेदक ने ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित कार्य पूर्ण नहीं किये हैं/कार्यों में कमी हैं :- भव्य प्रवेश द्वार, ट्रांसफार्मर, 24 घंटे जल व विद्युत आपूर्ति, 30 फीट चौड़ी क्रांकीट रोड, बाउंड्रीवाल तथा सी.सी.टी.वी, विकसित गार्डन, 4जी मोबाईल कनेक्टिविटी, ड्रेनेज तथा वाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम और पार्किंग सुविधा। इस प्रकार आवेदक ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 अंतर्गत कार्य नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत क्षतिपूर्ति व ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी होने का उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत विकास कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण वह इकाई हेतु भुगतान की गई राशि भी वापस प्राप्त करने का हकदार है। अतः आवेदक ने दो माह के भीतर ब्रोशर अनुसार लंबित विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने, भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा प्रचलित विधि के अनुरूप सहकारी समिति का गठन नहीं किया है। अनावेदक द्वारा विगत कई वर्षों से अपने प्रोजेक्ट दीप्ति विहार के रखरखाव का कार्य किया जाता रहा है। परन्तु रखरखाव स्टाफ के माध्यम से अनावेदक को यह सूचना प्राप्त हुई है कि कुछ यूनिट धारकों द्वारा विगत कई माह से अनावेदक

द्वारा किये जा रहे रखरखाव कार्य हेतु आवश्यक मजदूरों को प्रोजेक्ट स्थल पर प्रवेश करने से रोका जा रहा है। साथ ही आवेदक सोसायटी द्वारा स्वयं भी प्रोजेक्ट का रखरखाव नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण प्रोजेक्ट में स्थित गार्डन व अन्य सुविधाओं को भी क्षति हेतु आवेदक उत्तरदायी है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसने ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास पांच वर्ष पूर्व पूर्ण कर विभिन्न यूनिट धारकों को यूनिट्स का आधिपत्य सौंप दिया है। इस तथ्य की पुष्टि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र दिनांक 09.10.2015 से भी होती है। आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक को परेशान करने तथा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु उसने फेस-1 व फेस-2 के लिये क्रमशः वर्ष 2009 व 2014 में विकास अनुज्ञा प्राप्त करने उपरांत पांच वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण कर दिया था। अनावेदक के अनुसार प्रोजेक्ट में प्रदत्त सुविधाओं की वर्तमान स्थिति रखरखाव की कमी तथा आवेदक द्वारा जान-बूझकर क्षति पहुंचाये जाने के कारण हुई है। अनावेदक ने पुनः उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के रखरखाव स्टाफ को विगत छह माह से रखरखाव का कार्य करने से रोका जा रहा है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर की स्थापना की है। अनावेदक ने भव्य प्रवेश द्वार के संबंध में यह उल्लेख किया है कि पूर्व निर्मित प्रवेश द्वार में क्रैक्स होने के कारण अनावेदक द्वारा यूनिट धारकों के आग्रह पर सुरक्षा को दृष्टिगत रखते हुये पुनः निर्माण किया जा रहा है, जो लॉकडाउन व मजदूरों की अनुपलब्धता के कारण वर्तमान में बंद है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट से लगी भूमि के संबंध में विवाद होने के कारण वाद माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित है, जिसके कारण उक्त भाग में बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया गया है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट में स्वतंत्र पंक्तिबद्ध मकानों का निर्माण होने के कारण पार्किंग आबंटन संबंधी कोई समस्या उत्पन्न नहीं होती है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा सोसायटी गठन के संबंध में कोई सूचना नहीं दी गई है तथा कोई सहकारी समिति गठित नहीं होने के कारण कॉमन एरिया व सुविधाओं के हस्तांतरण की प्रक्रिया पूर्ण नहीं की जा सकी है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक को नियमानुसार सहकारी समिति का गठन कर प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं का हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने, अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट 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, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास किया गया है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया गया है ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधाओं के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने उक्त ब्रोशर के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की है। प्रोजेक्ट ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक के प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना था :- भव्य प्रवेश द्वार, ट्रांसफार्मर, कार पार्किंग की सुविधा, 24 घंटे बिजली पानी की व्यवस्था, 30 फीट चौड़ी क्रांकीट सीमेंट रोड, उच्च गुणवत्तायुक्त सामग्री से निर्माण, सुरक्षित बाउंड्रीवाल सी.सी.टी.वी. कैमरे की निगरानी में सुरक्षा व्यवस्था, आवासीय परिसर में 3जी सुविधा, ड्रेनेज एवं वाटर हार्वेस्टिंग की उचित व्यवस्था। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्तानुसार सुविधायें आज दिनांक तक प्रदान नहीं की है। किन्तु अनावेदक ने यह उल्लेख किया है कि उसने उपरोक्तानुसार सुविधायें उपलब्ध करा दी है तथा प्रवेश द्वार का पुनः निर्माण कर रहा है। इस संबंध में वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट/कमिश्नर की नियुक्ति कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथन व कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित विवरण निम्नानुसार है :-

क्र.	ब्रोशर अनुसार प्रदत्त सुविधा	आवेदक का कथन	अनावेदक के अनुसार स्थिति	कमिश्नर की रिपोर्ट
1.	भव्य प्रवेश द्वार	अपूर्ण है।	अनावेदक ने दरारें होने के कारण पुनः निर्माण किये जाने का लेख किया है।	प्रवेश द्वार सह गार्ड रूम अपूर्ण है।
2.	ट्रांसफार्मर	आवेदक ने स्वयं राशि एकत्रित कर स्थापित करने का उल्लेख किया है।	अनावेदक ने स्वयं स्थापित करने का उल्लेख करते हुये विद्युत विभाग द्वारा प्रदत्त रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत की है।	150 के.व्ही.ए. क्षमता के दो ट्रांसफार्मर स्थापित।
3.	कार पार्किंग की सुविधा	अनुपलब्ध	रो हाऊस होने के कारण कोई आवश्यकता नहीं।	रो हाऊस होने के कारण सभी घरों के पोर्च में उपलब्ध।
4.	24 घंटे बिजली पानी की व्यवस्था,	अपूर्ण/कमी है।	पूर्ण दर्शाया है।	बिजली उपलब्ध है। जल आपूर्ति हेतु केवल एक बोरवेल का खनन किया गया है, जो कुछ मकानों में जल आपूर्ति करता है। इसके अतिरिक्त सभी मकानों में बोरवेल उपलब्ध तथा जल आपूर्ति प्रणाली पूर्ण है।
5.	30 फीट चौड़ी क्रांकीट सीमेंट रोड	अपूर्ण है।	प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट अनुसार 20 से 30 फीट चौड़ी सड़क का निर्माण करने का लेख करते हुये इन्टेरेन्स के समीप सीमेंटेड सड़क का निर्माण कराये जाने का उल्लेख किया है।	मुख्य सड़क की चौड़ाई 24 से 27 फीट है, आंतरिक सड़कों की चौड़ाई 20 से 29 फीट है तथा प्रवेश के समीप और मुख्य सड़क के अंत में केवल जी.एस. बी. कार्य किया गया है।
6.	बाउंड्रीवाल	अपूर्ण है।	प्रोजेक्ट से लगी भूमि संबंधित विवाद माननीय उच्च न्यायालय के अधीन होने के कारण उक्त भाग में बाउंड्रीवाल का निर्माण शेष है। अनावेदक के अनुसार एक्सटेंशन प्रोजेक्ट प्रस्तावित	कैम्पस के पूर्वी दिशा में 4 फीट उंचाई की बाउंड्रीवाल निर्मित तथा उत्तर दिशा में केवल कॉलम व ग्राउंड बीम निर्मित है। दक्षिण तथा पश्चिम दिशा में

			होने के कारण रहवासियों के आग्रह पर तार से घेरा किया जा रहा है।	बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं हुआ है।
7.	सी.सी.टी.वी. कैमरे	अपूर्ण/कमी है।	अनावेदक ने स्थापित करने का लेख करते हुये यह बताया है कि समुचित रखरखाव नहीं हो पा रहा है। साथ ही सेटअप व बाक्स रहवासियों के पास होने का लेख किया है।	अनुपलब्ध।
8.	आवासीय परिसर में 3जी सुविधा	अपूर्ण/कमी है।	4जी सुविधा उपलब्ध।	4जी सुविधा उपलब्ध।
9.	ड्रेनेज एवं वाटर हार्वेस्टिंग	अपूर्ण/कमी है।	आवेदक द्वारा रखरखाव नहीं करने दिये जाने के कारण प्रवेश स्थल के समीप सरिये दिखाई देने की समस्या उत्पन्न हुई है, जिसके लिये आवेदक उत्तरदायी है। अनावेदक ने मकानों के समीप दोनों तरफ की नालियाँ ढकी होने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट के प्रवेश स्थल के बाहर संबंधित शासकीय विभाग द्वारा नाली निर्माण नहीं किये जाने के कारण कनेक्टिंग भाग को अपूर्ण रखने का लेख किया है।	सड़क की दोनों ओर आर.सी.सी. नाली निर्मित है, परन्तु केवल एक ही तरफ की नालियाँ ढकी हुई है। रिपोर्ट अनुसार प्रवेश के समीप नाली अपूर्ण है तथा नालियों में लगे सरिये दिखाई देते हैं/फूले हुये हैं।
10.	गार्डन	अपूर्ण है।	अनावेदक के अनुसार वर्ष 2015 में ही विकसित हो गया था, किन्तु रखरखाव के अभाव में वर्तमान स्थिति में है।	केवल एक खुली जगह जिस पर सीमांकन के अतिरिक्त कोई कार्य नहीं किया गया है।
11.	वेस्ट वाटर मैनेजमेंट	—	प्रोजेक्ट के प्रवेश स्थल के बाहर संबंधित शासकीय विभाग द्वारा नाली निर्माण लंबित होने के कारण नाली के माध्यम से प्रवेश द्वार के निकट निस्तार किया जाना उल्लेखित किया है।	कैम्पस में उत्पन्न सीवेज का निस्तार नालियों के माध्यम से प्रवेश द्वार के निकट किया जाता है।

हाँलाकि अनावेदक ने गार्डन आदि की वर्तमान स्थिति के संबंध में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा रखरखाव नहीं करने दिये जाने के कारण पूर्णतः विकसित गार्डन वर्तमान स्थिति में आ गया है। परन्तु अनावेदक ने पूर्व में गार्डन का विकास पूर्ण होने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसी प्रकार नाली के सरिये फूले होने हेतु अनावेदक द्वारा रखरखाव की कमी का उल्लेख किया जाना भी समुचित कारण प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट व अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि सी.सी.टी.वी. को छोड़कर अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित कार्य नहीं किये गये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि यद्यपि आवेदक ने राशि एकत्रित कर ट्रांसफार्मर स्थापित करना तथा स्थाई विद्युत व्यवस्था का कार्य करने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक द्वारा उक्त संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण आवेदक का उक्त अभिकथन मान्य किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने विकास कार्य वर्ष 2015 में पूर्ण होने का बार-बार उल्लेख करते हुये सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक ने पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के अभाव में बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र को प्रोजेक्ट के कार्य पूर्ण करने संबंधी निश्चयात्मक प्रमाण के रूप में स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं विकास कार्य आज दिनांक पूर्ण नहीं किया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के फेस-1 व फेस-2 हेतु क्रमशः वर्ष 2009 तथा वर्ष 2014 में विकास अनुज्ञा प्राप्त करने का उल्लेख करते हुये नियमानुसार निर्धारित समयावधि अर्थात् पांच वर्ष के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदक ने इस संबंध में प्रमाण स्वरूप बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। यहाँ यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पूर्णता दिनांक 31.03.2019 है। परन्तु पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास नहीं किया है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने निर्धारित समयावधि के भीतर ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है, जिसे पूर्ण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त यह महत्वपूर्ण स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा विगत छह माह से कॉलोनी के रखरखाव का कार्य किया जा रहा है और आवेदक इस हेतु रहवासियों से रखरखाव शुल्क भी प्राप्त कर रहा है। किन्तु अनावेदक द्वारा विधिवत् कॉलोनी का हस्तांतरण आवेदक को नहीं किया गया है। इस संबंध में यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक सोसायटी का पंजीयन छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 के अधीन किया गया है। उक्त अधिनियम की धारा-2 में अधिनियम के अधीन गठित सोसायटी से संबंधित प्रयोजनों का वर्णन है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान में वर्णित विभिन्न प्रयोजनों के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि उक्त अधिनियम के अंतर्गत रहवासी कल्याण समिति जो किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के रखरखाव आदि कार्यों के उद्देश्य से गठित की जानी है, का गठन संभव नहीं है। अपितु उपरोक्त उल्लेखित प्रयोजन हेतु सोसायटी का गठन छत्तीसगढ़ सहकारी समितियाँ अधिनियम, 1960 के अंतर्गत किया जाना है। विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा उक्त अधिनियम अंतर्गत सोसायटी के गठन उपरांत ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत हस्तांतरण कराया जाना उचित प्रतीत होता है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) सहपठित धारा-19 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों को सहकारी सोसायटी के गठन हेतु निर्देशित किया जाना तथा अनावेदक को इस हेतु आवश्यक सहयोग प्रदान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। वर्तमान में विकास कार्य को पूर्ण करने तथा कॉलोनी के हस्तांतरण करने तक रखरखाव का दायित्व अनावेदक का है। अनावेदक रखरखाव हेतु नियमानुसार प्रोजेक्ट के रहवासियों से युक्तियुक्त रखरखाव शुल्क भी प्राप्त कर सकता है। यहाँ यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा रखरखाव का कार्य करने से रोके जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने अंतिम तर्क के साथ प्रस्तुत दस्तावेज में विभिन्न रहवासियों से संबंधित रूपये डेढ़ करोड़ से अधिक रखरखाव शुल्क तथा सिंकिंग फण्ड बकाया होने का उल्लेख करते हुये सूची संलग्न की है। परन्तु उक्त सूची को सारवान साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। साथ ही साक्ष्य के अभाव में अनावेदक का अभिकथन कि आवेदक द्वारा रखरखाव का कार्य करने से रोका गया है, भी स्वीकार किया नहीं जा सकता है। निष्कर्षतः अनावेदक, विकास कार्य को पूर्ण करने तथा कॉलोनी के हस्तांतरण करने तक रखरखाव का कार्य करने हेतु उत्तरदायी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 अनुसार लंबित विकास कार्यों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर छत्तीसगढ़ सहकारी समितियाँ अधिनियम, 1960 अंतर्गत सोसायटी का पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक भी रहवासियों को उक्त संबंध में आवश्यक सहयोग प्रदान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, रहवासी सहकारी समिति के पंजीयन के एक माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट को नियमानुसार समिति को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष