



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01680

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री बिजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी—एच.—50, टेक्सटाईल मार्केट,
पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

पिरदा एस्टेट,
द्वारा—श्री अमित अग्रवाल,
निवासी—बिमल चेम्बर, 79,
जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ पिरदा एस्टेट”, पिरदा, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17/08/2022)

आवेदक श्री बिजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल, निवासी—एच.—50, टेक्सटाईल मार्केट, पण्डरी, 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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ पिरदा एस्टेट” पिरदा, तहसील व जिला—रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—35 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 09.06.2015 के माध्यम से प्रोजेक्ट के अन्य आबंटिती से क्रय किया है। आवेदक के अनुसार प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया गया है। साथ ही अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक दस्तावेज भी आवेदक व अन्य आबंटितियों को उपलब्ध नहीं कराये हैं। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ब्रोशर में गलत जानकारी देने का भी उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय करते समय प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण नहीं हुआ था और ना ही अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त हुआ था। इसके बावजूद भी अनावेदक ने जान—बूझकर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को रेरा अधिनियम की धारा—3 अंतर्गत पंजीकृत नहीं कराया

है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 21.11.2019 के माध्यम से समस्त आबंटितियों को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार प्राप्त करने तथा दिनांक 31.12.2019 से उसके द्वारा रखरखाव का कार्य नहीं किये जाने के बारे में सूचित किया था। इसके उपरांत आबंटितियों ने विवश होकर सहकारी समिति के रूप में दिनांक 27.11.2020 को पंजीयन कराया था। आवेदक के अनुसार उसे जनवरी, 2022 में यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन की जानकारी आबंटितियों व समिति को प्रदान नहीं की है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ करने के पूर्व पत्र दिनांक 04.02.2022 के माध्यम से प्रोजेक्ट से संबंधित निम्नलिखित जानकारी अनावेदक से चाही थी :- रेरा पंजीयन की जानकारी, स्वीकृत ले-आउट, कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र, अन्य आवश्यक दस्तावेज। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई जानकारी नहीं उपलब्ध कराई गई। आवेदक ने उक्त संबंध में समिति के सदस्यों और अन्य आबंटितियों से भी संपर्क करने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक ने उन्हें भी उक्त जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है। आवेदक के अनुसार जानकारी अप्राप्त होने के कारण आवेदक के साथ-साथ अन्य आबंटितियों का भी हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है और आवेदक को निर्माण प्रारंभ करने में भी समस्या हो रही है। आवेदक ने उक्त जानकारी के अभाव में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किये गये विकास कार्यों को अवैध बताया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई हैं और ना ही मूलभूत सुविधाओं का समुचित रीति से रखरखाव किया है। अतः आवेदक ने छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-4 सहपठित अधिनियम की धारा-3 का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट प्रमोटर को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध करते हुये उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एण्ड प्रा.लि. विरुद्ध उत्तरप्रदेश राज्य एवं अन्य (सिविल अपील क्रमांक-6745-6749/2021 में दिनांक 11.11.2021 को पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। उपरोक्त आदेशों का उल्लेख करते हुये आवेदक ने अनावेदक को प्रोजेक्ट का स्वीकृत ले-आउट आवेदक व अन्य आबंटितियों को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किये जाने, अनावेदक पर अधिनियम की धारा-59/60 व 61 अंतर्गत अर्थदण्ड लगाये जाने, प्रश्नाधीन रजिस्ट्री निष्पादन दिनांक से आवेदक को ब्याज राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सौदेशुदा भूखण्ड को अन्य आबंटिती सुश्री गाथा दास से रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 09.06.2015 के माध्यम से क्रय किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासियों की सहकारी समिति का गठन होने के बावजूद भी आवेदक ने सारहीन आधारों पर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है; जबकि आवेदक को उक्त जानकारी पंजीकृत समिति से प्राप्त करनी चाहिये। चूँकि आवेदक ने अनावेदक से विवादित यूनिट को क्रय नहीं किया है, इसलिये अनावेदक ने आवेदक को उक्त जानकारी उपलब्ध कराने हेतु बाध्य नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में गठित सहकारी समिति द्वारा प्रोजेक्ट में रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से भूखण्ड क्रय करने के 7 वर्ष पश्चात् तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने इस संबंध में ओसवाल फेट्स एण्ड ऑयल लिमिटेड विरुद्ध अतिरिक्त कमिश्नर (प्रशासन) 4 एस.सी.सी. 728 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा की गई टीप का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड में निर्माण हेतु संबंधित शासकीय विभाग से अनुमति प्राप्त कर सकता है। किन्तु आवेदक ने अपने निर्माण प्रारंभ करने संबंधी कथन की पुष्टि हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को प्राप्त अनुमतियों से संबंधित समस्त दस्तावेज अनावेदक के साईट ऑफिस पर उपलब्ध है और ऑफिस में प्रदर्शित भी हैं। अनावेदक के अनुसार अनावेदक ने 7 वर्ष उपरांत वर्तमान शिकायत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सुनवाई योग्य नहीं होने का लेख करते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि आवेदक ने अनावेदक से सीधे भूखण्ड क्रय नहीं किया है। अनावेदक ने बताया है कि उसे विगत 7 वर्षों से आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड क्रय करने की जानकारी नहीं थी। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रखरखाव की राशि का भुगतान करने से बचने के लिये अनावेदक को उक्त क्रय के बारे में सूचित नहीं किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि रखरखाव के बकाये का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से ही आवेदक ने प्रोजेक्ट से संबंधित दस्तावेज साईट ऑफिस से प्राप्त नहीं किये हैं। अनावेदक ने आज दिनांक तक निरंतर प्रोजेक्ट का रखरखाव किये जाने का उल्लेख करते हुये बताया है कि

अनावेदक भागीदारी फर्म के भागीदार स्व. श्री बिमल कुमार अग्रवाल, जो प्रोजेक्ट संबंधी समस्त कार्य संचालित व संपादित करते थे, का निधन दिनांक 07.01.2021 को हो गया है। अनावेदक ने भागीदार के निधन हो जाने के कारण उसके पास उपलब्ध दस्तावेज ही प्रस्तुत करने का लेख किया है। अनावेदक ने रहवासियों द्वारा रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने हेतु तैयार होने तथा इस उद्देश्य से सहकारी समिति का भी गठन हो जाने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि समिति द्वारा अभी रखरखाव के प्रयोजन से प्रोजेक्ट का कार्यभार प्राप्त नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उक्त संबंध में समिति के पदाधिकारियों के साथ हुई बैठक में निर्धारित संयुक्त सहमति पत्र के अनुरूप प्रोजेक्ट में आवश्यक मरम्मत कार्य पूर्ण कर दिया है। अनावेदक ने आवेदक को उसका उपभोक्ता नहीं होना भी उल्लेखित किया है। अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वर्ष 2015 में विकास कार्य पूर्ण होने का कथन किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा 7 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत समय बाधित, सारहीन और तथ्यों को छुपाते हुये प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. 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 शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य ब्रोशर के अनुरूप नहीं किये जाने, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं किये जाने तथा प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक दस्तावेज नहीं उपलब्ध कराये जाने का उल्लेख करते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब के साथ प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-35 को अन्य आबंटिती सुश्री गाथा दास ने वर्ष 2015 में क्रय किया था; जिसकी जानकारी अनावेदक को वर्तमान प्रकरण संस्थित होने पर प्राप्त हुई है। अनावेदक के अनुसार आवेदक, अनावेदक का उपभोक्ता नहीं है। अनावेदक ने अपनी आपत्ति में यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक ने उपरोक्तानुसार वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये, तथ्यों को तोड़-मरोड़कर भूखण्ड क्रय करने के 7 वर्ष पश्चात् समय बाधित, सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है, जो सुनवाई योग्य नहीं है। आवेदक ने प्रकरण की

सुनवाई के दौरान प्रस्तुत रिजॉइन्डर में स्वयं को आबंटिती बताते हुये अनावेदक की आपत्ति को अस्वीकार किया है। चूँकि शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक है, इसलिये अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह पुष्टि होती है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को अन्य आबंटिती से क्रय किया है। लेकिन इसका यह अर्थ नहीं है कि आवेदक, अनावेदक का आबंटिती/उपभोक्ता नहीं है। आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में अन्य आबंटिती को विक्रय किये गये भूखण्ड को द्वितीय क्रेता के रूप में क्रय किया है, इसलिये आवेदक अधिनियम की धारा-2(घ) अंतर्गत अन्य क्रेताओं की भांति ही अनावेदक का आबंटिती है। यद्यपि आवेदक ने वर्ष 2015 में भूखण्ड क्रय करने उपरांत वर्ष 2022 में शिकायत प्रस्तुत की है। लेकिन आवेदक ने वाद कारण जनवरी, 2022 में उत्पन्न होने का उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा उल्लेखित वाद विषय के संबंध में कोई भी विनिश्चय परिवाद का गुण-दोष के आधार पर अध्ययन किये जाने उपरांत ही लिया जा सकता है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि रेरा अधिनियम में प्रश्नाधीन वाद विषय के संबंध में लिमिटेशन संबंधी कोई प्रावधान नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक की आपत्ति विचारण हेतु स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ पिरदा एस्टेट" ग्राम-पिरदा, तहसील व जिला-रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-35 को अन्य आबंटिती से वर्ष 2015 में क्रय किया है। आवेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु अनावेदक से पत्र दिनांक 04.02.2022 के माध्यम से निम्नानुसार जानकारी चाही थी :- प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन, स्वीकृत ले-आउट व प्लान, कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र, अन्य आवश्यक दस्तावेज। आवेदक ने अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार जानकारी उपलब्ध नहीं कराये जाने तथा प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा गठित सहकारी समिति को भी उपरोक्त जानकारी प्राप्त नहीं होने का लेख करते हुये बताया है कि जानकारी के अभाव में आवेदक व प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हो रहा है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया है और ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का संचालन अनावेदक भागीदारी फर्म के भागीदार श्री बिमल कुमार अग्रवाल द्वारा किया जा रहा था,

जिनका वर्ष 2021 में निधन होने के कारण उसके पास प्रोजेक्ट संबंधी समस्त दस्तावेज उपलब्ध नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा उल्लेखित अधिकांश दस्तावेज अनावेदक फर्म के साईट ऑफिस में उपलब्ध/प्रदर्शित हैं, जिनका अवलोकन आवेदक साईट ऑफिस में जाकर कर सकता है। परन्तु आवेदक ने जान-बूझकर साईट ऑफिस जाकर जानकारी नहीं प्राप्त की है; क्योंकि आवेदक रखरखाव की देय राशि के भुगतान से बचना चाहता है। अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि उसे आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय करने की जानकारी वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने उपरांत हुई है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अपने भूखण्ड पर निर्माण संबंधी किये गये अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने आज दिनांक तक प्रोजेक्ट का समुचित रखरखाव स्वयं करने का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति का गठन हो गया है और समिति के पदाधिकारियों के साथ हुई बैठक उपरांत संयुक्त सहमति पत्र तैयार कर, सहमति पत्र के अनुरूप अनावेदक ने प्रोजेक्ट में आवश्यक मरम्मत/सुधार कार्य कर लिया है। अनावेदक ने वर्तमान में प्रोजेक्ट को समिति को हस्तांतरित किये जाने का कार्य प्रक्रियाधीन होने का भी उल्लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने सर-रिजार्डर में अनावेदक के जवाब को अनुचित बताते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-2(q) में परिभाषित कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके कारण निर्माण कार्य में बाधा उत्पन्न हो रही है। आवेदक ने अपने रिजार्डर में प्रोजेक्ट में विसंगतियाँ तथा कमियाँ होने का भी उल्लेख किया है तथा समिति द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा कभी भी पूर्व आबंटिती तथा आवेदक पर रखरखाव शुल्क की कोई मांग कायम नहीं किये जाने/सूचना नहीं दिये जाने का भी लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य हेतु आवश्यक कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र उपलब्ध कराये बिना ही समिति को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार प्रदान कर दिया है। साथ ही आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक के साईट ऑफिस पर भी प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र उपलब्ध नहीं है। आवेदक ने प्रोजेक्ट में विसंगतियों व कमियों के प्रमाण के रूप में प्रस्तुत किये जाने वाले आवश्यक दस्तावेजों के अनावेदक के आधिपत्य में होने के कारण उक्त दस्तावेजों को स्वयं प्रस्तुत कर पाने में सक्षम नहीं होने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन एवं अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने दिनांक 06.09.2016 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के बंधक भूखण्डों को बंधक मुक्त करने तथा कार्य पूर्णता

प्रमाण-पत्र प्रदान करने हेतु सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर (छ.ग.) के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था। इसके पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। उक्त रिपोर्ट दिनांक 20.07.2017 के अनुसार प्रोजेक्ट में आंतरिक व बाह्य विकास कार्य पूर्ण है तथा प्रमोटर ने प्रोजेक्ट में ई.डब्ल्यू.एस. भूमि को सुरक्षित तो रखा है; किन्तु उक्त भूमि का विकास नहीं किया है। हाँलाकि आवेदक ने अपने तर्क में उक्त आवेदन व दस्तावेजों को कूटरचित बताया है। किन्तु अपने अभिकथन का प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही उक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि दस्तावेजों में अनावेदक फर्म के भागीदार का नाम उल्लेखित है तथा पत्र में उल्लेखित भूमि भी प्रोजेक्ट भूमि ही है। ऐसी परिस्थिति में उक्त दस्तावेजों को कूटरचित नहीं माना जा सकता। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त विभिन्न अनुमतियों और डायवर्सन की जानकारी तो प्रस्तुत की है, लेकिन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। यद्यपि अनावेदक द्वारा अनुविभागीय अधिकारी कार्यालय से प्राप्त रिपोर्ट में प्रोजेक्ट पूर्ण दर्शाया गया है। किन्तु कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र के बिना प्राधिकरण यह विनिश्चय नहीं कर सकता कि प्रोजेक्ट पूर्ण हो गया है। इस संबंध में यह भी महत्वपूर्ण है कि यदि अनावेदक को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त भी हुआ होगा, तो जुलाई, 2017 के उपरांत ही हुआ होगा। प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2018 में जारी निर्देशों में यह स्पष्ट उल्लेखित किया गया कि मई, 2017 के बाद कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने वाले समस्त प्रोजेक्ट्स की अधिनियम की धारा-3 अंतर्गत पंजीयन कराना अनिवार्य होगा। किन्तु प्रकरण के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा पंजीयन नहीं कराया गया है, जो अधिनियम की धारा-3 का उल्लंघन है। उक्त धारा के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा-59 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने धारा-3 का उल्लंघन किया है; इसलिये अनावेदक पर रुपये 25,000/- की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधायें उपलब्ध होने का लेख किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है :- भव्य प्रवेश द्वार, 80 फीट- 40 फीट व 30 फीट चौड़ी सड़कें, स्ट्रीट लाईट, ड्रेनेज प्रणाली, प्लांटेशन, स्वतंत्र सब स्टेशन, ओवरहेड टैंक के माध्यम से जल सप्लाई, क्लब हाउस तथा स्वीमिंग पूल। हाँलाकि आवेदक ने सुविधाओं को अपूर्ण बताया है; लेकिन आवेदक ने अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने

अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु आवश्यक दस्तावेजी साक्ष्य अनावेदक के पास उपलब्ध होने का लेख तो किया है, किन्तु आवेदक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि ऐसे कौन-से दस्तावेज हैं, जो अनावेदक के पास होने के कारण वह प्रोजेक्ट में हुई विसंगतियों को प्रमाणित नहीं कर पा रहा है। इस संबंध में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के कार्यालय से प्राप्त जो रिपोर्ट प्रस्तुत की है; उसमें आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य पूर्ण होना उल्लेखित है। साथ ही अनावेदक ने प्रोजेक्ट की विभिन्न सुविधाओं की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदक का यह कथन कि प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास नहीं हुआ है, स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हुये बिना ही प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जाने तथा समिति द्वारा ही रखरखाव किये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि नवम्बर, 2020 में समिति का गठन होने उपरांत भी आज दिनांक तक समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरित नहीं हो पाया है। यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट के हस्तांतरण हेतु समिति के पदाधिकारियों से बैठक भी की है और बैठक में हुये निर्णयानुसार संयुक्त सहमति पत्र तैयार कर सहमति पत्र के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करने का लेख किया है। आवेदक ने समिति के सदस्यों से हुई मौखिक चर्चा संबंधी अपने अभिकथन तथा रखरखाव के संबंध में प्रकरण के सुनवाई के दौरान किये गये विभिन्न अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये साक्ष्य के अभाव में आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। प्रकरण के संबंध में यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव का कार्य किये जाने के कारण अनावेदक, आवेदक तथा अन्य आबंटितियों से रखरखाव शुल्क की निर्धारित राशि प्राप्त कर सकता है। साथ ही यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि प्रोजेक्ट के रखरखाव के उद्देश्य से रहवासी समिति को हस्तांतरण हेतु तथा प्रोजेक्ट में क्रय किये गये भूखण्ड पर निर्माण हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र अनिवार्य दस्तावेज नहीं है। इसलिये सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा उक्ताशय वाले सभी अभिकथन अनुचित प्रतीत होते हैं। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक को प्रोजेक्ट संबंधी समस्त अनुमतियाँ भी प्राप्त हो चुकी है। इस प्रकार आवेदक, उपरोक्त उल्लेखित विवेचना में वर्णित अनुतोष के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

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 :-
- अनावेदक पर अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत रूपये 25,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में शास्ति की राशि जमा करना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष