छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01732**

– समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

(1) श्रीमती शीबा आर. सायल, पति–श्री अक्षय कुमार सायल,
(2) श्रीमती वनाजा भावे, पति–श्री अर्जुन भावे,
(3) श्रीमती निधि सूर्यवंशी, पति–मोहम्मद शाजिद अंसारी,
(4) श्रीमती प्रेमा सिंह, पति–श्री जयप्रकाश सिंह,
(5) श्रीमती निधि शर्मा, पति–श्री अर्जुन शर्मा,
(6) श्री विष्णु प्रसन्ना तिवारी, पिता–स्व. श्री वंशराज तिवारी,
(7) श्रीमती निधि सिंह, पति–श्री धर्मेन्द्र सिंह,
(8) श्री रामकृष्ण मेनन, पिता–स्व. श्री व्ही.सी.एस. मेनन,
(9) श्रीमती उतरा वर्मा, पति–श्री राजू वर्मा,
(10) श्री सुनील बिश्वास, पिता–श्री एम.एन. बिश्वास,
(11) श्री अमित सुभाष शिरपुरकर, पिता–श्री सुभाष मनोहर शिरपुरकर,
(12) श्री कपिल जुमनानी, पिता–श्री जगदीश जुमनानी,
(13) श्री अनिल कुमार द्विवेदी, पिता–श्री अर्जुन प्रसाद द्विवेदी,
(14) श्री बासुमती नागिड,
(15) श्रीमती सविता झा,
(16) श्री अंकेश कुमार चक्रवर्ती पिता–स्व. श्री जे.पी. चक्रवर्ती,
(17) श्री अंजनी कुमार श्रीवास्तव, पिता–स्व. श्री उमा शंकर लाल,
(18) श्री अनिल शिवहारे, पिता–स्व. श्री कृपा राम शिवहरे,
(19) श्रीमती पार्वती देवी,
(20) श्री वेंकटराजा मण्डा, पिता–स्व. श्री एम.के. राव,
(21) श्रीमती सीमा खरे, पति–श्री प्रेम प्रकाश खरे,
(22) श्री सुब्रमनैन वर्धाराजन, पिता–श्री महादेवन वर्धाराजन,
(23) डा. सुमन्ता पाढ़ी, पति–श्री आचार्य नंद पाढ़ी,
(24) श्री एस.डी. मिश्रा, पिता–स्व. श्री शिव देव मिश्रा,
(25) श्रीमती प्रभा अग्रवाल, पिता–श्री एस.के. अग्रवाल,
(26) श्री कुलदीप रामस्वरूप मिश्रा, पिता–श्री रामस्वरूप मिश्रा,
समस्त निवासी–पार्थिवी प्रोविन्स,
सरोना, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदकगण

विरूद्ध

(1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
(2) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर

निवासी–तृतीय तल, पार्थिवी पैसेफिक,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)
(3) श्री सुशील सचदेव,
(4) श्री विशाल सचदेव,
निवासी–शॉप नं.–1–6, कॉमर्शियल बिल्डिंग,
पार्थिवी पैसिफिक, सरोना, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री अक्षय सायल, श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''पार्थिवी प्रोविन्स'', सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA190618000233
आदेश
(दिनाँक–13/01/2023)

आवेदकगण श्रीमती शीबा आर. सायल, पति–श्री अक्षय कुमार सायल एवं अन्य 25, समस्त निवासी–पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि वे सभी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''पार्थिवी प्रोविन्स'' सरोना, रायपुर के रहवासी है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर है, जिनके द्वारा वर्ष 2010 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया है। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर व प्रचार–प्रसार सामग्री में प्रश्नाधीन इन्टीग्रेटेड टाउनशिप में निम्नानुसार सुविधायें विज्ञापित होने का लेख किया है – अ) पार्थिवी माल, ब) प्रोविन्स रेजुवा क्लब, जिसमें वातानुकूलित जिम, इंडोर गेम्स, स्पॉ, स्वीमिंग पूल, डायनिंग, लॉन टेनिस, मिनी गोल्फ कोर्स की सुविधा है, स) विशेष फीचर्स – पाईप्ड गैस कनेक्शन, कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप, जल आपूर्ति हेतु हाइड्रो न्यूमेटिक पम्प, किचन में चिमनी व एकजास्ट पाईट, हाईटेक सुरक्षा प्रणाली, बंगलो में इंटरकॉम सुविधा, 24 घंटे जल आपूर्ति, लैण्डस्केप गार्डन सह–चिन्ड्रन प्ले एरिया, कवर्ड ड्रेनेज, अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग, नो ओवरहेड वायर्स, द) वाल्ड केम्पस। आवेदकगण ने प्रोजेक्ट प्रमोशन के दौरान उल्लेखित अन्य सुविधाओं का भी उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण के उक्त दावों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकानों/इकाईयों को क्रय किया है। परन्तु प्रोजेक्ट के प्रारंभ होने के 12 वर्ष उपरांत भी प्रोजेक्ट आज दिनाँक तक अपूर्ण है और प्रोजेक्ट में विद्युत, जल सुरक्षा, ड्रेनेज, स्ट्रीट लाईट, 24 घंटे जल आपूर्ति, सब–स्टेशन कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप, लैण्डस्केप गार्डन, इंटरकॉम आदि मूलभूत सुविधायें अनुपलब्ध हैं।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने पार्थिवी मॉल तथा क्लब का निर्माण कार्य भी प्रारंभ नहीं किया है और रखरखाव की कमी के कारण सड़कें, ड्रेनेज व्यवस्था, गार्डन, बाउंड्रीवाल और स्ट्रीट लाईट्स जर्जर स्थिति में है। आवेदकगण ने इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण ने प्राजेक्ट को पूर्ण करने में अभी भी रूपये 455.05 लाख का व्यय संभावित होने का लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी अपडेशन को भी गलत व असत्य बताया है। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड किये गये दस्तावेज को विवादित और जाँच किये जाने योग्य होने का लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–4 अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोलते हुये अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है। आवेदकगण ने इस संबंध में प्रोजेक्ट के सी.ए. द्वारा प्राधिकरण के समक्ष वेबपोर्टल पर प्रस्तुत प्रमाण पत्र का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन की अवधि दिनाँक 30.03.2024 तक है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा दुराशयपूर्वक अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुये आबंटितियों से प्राप्त राशि का दुरूपयोग किये जाने का लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य की पूर्णता के अनुपात में राशि आहरण नहीं किये जाने का भी लेख किया है। आवेदकगण ने प्रोजेक्ट की विभिन्न सुविधाओं के संबंध में अनावेदकगण द्वारा अपलोड की गई जानकारी के संबंध में निम्नानुसार लेख किया है –

अ) बाउंड्रीवाल – वेबपोर्टल पर अवधि दिनाँक 30.09.2021 हेतु प्रस्तुत आर्किटेक्ट प्रमाण पत्र के अनुसार बाउंड्रीवाल, मेन गेट और सिक्योरिटी सर्विस की पूर्णता 50 प्रतिशत है; जबकि अनावेदकगण ने हाईटेक सिक्योरिटी सिस्टम उपलब्ध कराना विज्ञापित किया है और वर्तमान निर्मित बाउंड्रीवाल की निर्माण की गुणवत्ता खराब होने के कारण बाउंड्रीवाल कई स्थानों पर क्षतिग्रस्त है।

ब) स्ट्रीट लाईट और पॉवर बैकअप – वेबपोर्टल पर अवधि दिनाँक 30.09.2021 हेतु प्रस्तुत आर्किटेक्ट प्रमाण पत्र के अनुसार स्ट्रीट लाईट का कार्य 65 प्रतिशत पूर्ण है; जबकि प्रोजेक्ट के अधिकांश भाग में स्ट्रीट लाईट नहीं है और ना ही स्ट्रीट लाईट हेतु पोल्स स्थापित किये गये हैं। अनावेदकगण ने वर्तमान स्थापित स्ट्रीट लाईट को क्रियाशील रखने हेतु समुचित रखरखाव भी नहीं किया है।

स) हाईटेक सिक्योरिटी – आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप व सी.सी.टी.वी. कैमरा की स्थापना नहीं की है, जिससे पॉवर कट होने पर सुरक्षा संबंधी समस्या हो रही है। साथ ही अनावेदकगण ने 50 एकड़ के प्रोजेक्ट हेतु दो सुरक्षा गार्ड ही उपलब्ध कराये हैं।

द) विद्युत व्यवस्था – अनावेदकगण ने वेबपोर्टल पर अपलोड किये गये आर्किटेक्ट प्रमाण पत्र में विद्युत सब–स्टेशन के कार्य को 50 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है; जबकि वर्तमान में सब–स्टेशन निर्माण कार्य प्रारंभिक स्तर पर भी नहीं पहुंचा है। इसी प्रकार अनावेदकगण पर विद्युत मण्डल की अत्याधिक राशि का भुगतान बकाया है और अनावेदकगण ने समुचित क्षमता के ट्रांसफार्मर भी स्थापित नहीं किये हैं। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा किये गये विद्युत केबलिंग कार्य के कारण दुर्घटना की आशंका होने का भी लेख किया है।

ड) जल आपूर्ति व्यवस्था – अनावेदकगण द्वारा चार अंडरग्राउंड वाटर टैंक में से केवल एक में ही न्यूमेटिक पम्प लगाया गया है और वाटर पाईप लाईन समुचित रीति से नहीं स्थापित की गई है, जिसके कारण प्रेशर कम होने की वजह से घरों के ओवरहेड टैंक में पानी नहीं भर पाता है। अंडरग्राउंड वाटर टैंक का समुचित रखरखाव व सफाई नहीं होने के कारण टैंक्स में सीपेज व क्रेक्स की समस्या है।

इ) ड्रेनेज प्रणाली – अनावेदकगण द्वारा अपलोड की गई जानकारी में पूर्णता 65 प्रतिशत दर्शायी गई है; जबकि कुछ स्थानों पर ड्रेनेज का निर्माण नहीं हुआ है, 50 प्रतिशत से अधिक सीवरेज/ड्रेनेज प्रणाली कवर्ड नहीं है और एस.टी.पी. अनुपलब्ध है। समुचित रखरखाव व निर्माण के अभाव में नालियों के जाम होने और बारिश में पानी भर जाने की भी समस्या है।

ई) क्लब हाउस व मॉल का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं हुआ है और उक्त हेतु चिन्हांकित भूमि का विकास हुआ है। जबकि अनावेदकगण ने अनुचित रूप से क्लब हाउस के निर्माण कार्य की पूर्णता रेरा वेबपोर्टल पर 58 प्रतिशत दर्शायी है।

उ) कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स – अनावेदकगण द्वारा मुख्य द्वार के बाजू में निर्मित कॉम्पलेक्स स्वीकृत ले–आउट का उल्लंघन है। अनावेदकगण ने गार्डन हेतु चिन्हांकित स्थल को भी मकान निर्माण कर विक्रय करते हुये स्वीकृत ले–आउट के विपरीत निर्माण किया है।

अनावेदकगण द्वारा मूलभूत सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण आवेदकगण व अन्य रहवासियों को समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विभिन्न रहवासियों ने माननीय प्राधिकरण तथा माननीय उपभोक्ता फोरम के समक्ष अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायतें प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त आदेशों का भी अनावेदकगण ने अनुपालन नहीं किया है। अतः आवेदकगण अनावेदकगण को अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने हेतु निर्देशित किये जाने और नियमानुसार पूर्व में प्राप्त 70 प्रतिशत राशि को खाते में जमा कर भविष्य में भी विक्रय से प्राप्त होने वाली 70 प्रतिशत राशि को उक्त खाते में जमा करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने

अनावेदकगण को समस्त अपूर्ण सुविधाओं को पूर्ण कर यथाशीघ्र उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है। साथ ही आवेदकगण ने अंतरिम राहत के रूप में बाउंड्रीवाल, स्ट्रीट लाईट, सिक्योरिटी गार्ड, पॉवर बैकअप, सी.सी.टी.वी. कैमरा, 24 घंटे जल आपूर्ति, विद्युत व्यवस्था और ड्रेनेज हेतु भी समुचित निर्माण/आवश्यक विकास कार्य और मरम्मत कार्य करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये 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 आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीयन के अनुरूप प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 30.03.2024 है और वर्तमान में मात्र 20 प्रतिशत विकास कार्य/निर्माण कार्य शेष है, जिसे उक्त दिनाँक तक पूर्ण किया जाना है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट की निर्धारित पूर्णता दिनाँक के पूर्व सुविधायें उपलब्ध कराने संबंधी आवेदन पूर्वकालिक है। अनावेदकगण के अनुसार प्रोजेक्ट में अधिकतर सुविधायें उपलब्ध हैं और आबंटितियों से विगत 8 वर्षों से सुविधाओं का लाभ लिया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट पूर्ण होने की निर्धारित तिथि के दो वर्ष पूर्व प्रस्तुत आवेदन के सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 26 शिकायतकर्ताओं ने केवल रूपये 1,000/– शिकायत शुल्क का भुगतान शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि प्रत्येक शिकायत हेतु उक्तानुसार शुल्क का भुगतान किया जाना चाहिये। इस प्रकार श्रीमती शीबा सायल को छोड़कर अन्य शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत शिकायत समुचित कोर्ट फीस के अभाव में निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने आवेदिका श्रीमती शीबा सायल के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटिती नहीं होने और अनावेदकगण से इकाई नहीं क्रय करने अथवा प्रोजेक्ट में क्रय की गई इकाई के संबंधी संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत अपोषणीय है।

अनावेदकगण ने अपने जवाब में रेरा विनिर्दिष्ट खाते के संबंध में यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता आई.डी.बी.आई. बैंक में स्थित है, जिसका खाता क्रमांक–04910200008860 है; जिसमें अनावेदकगण द्वारा आबंटितियों से प्राप्त राशि जमाकी जाती है और प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर नियमित रूप से त्रैमासिक और वार्षिक रिपोर्ट अपलोड की जाती है। आवेदकगण

के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें पूर्व से पूर्ण और उपलब्ध है। अनावेदकगण ने विद्युत केबलिंब के संबंध में यह लेख किया है कि उक्त कार्य सी.एस.पी.डी.सी.एल. पर्यवेक्षण में किया जाता है और अनावेदकगण ने उक्त संबंध में पर्यवेक्षण शुल्क के रूप में रूपये 73,97,864/– का भुगतान सी.एस.पी.डी.सी.एल. को कर दिया है। इसी प्रकार नालियों के समीप ट्रेनचेस् में अंडरग्राउंड केबल की स्थापना भारतीय इलेक्ट्रीसिटी नियम, 1956 के अनुरूप अग्नि संबंधी दुर्घटना की आशंका से बचने के लिये की गई है। अनावेदकगण ने छ.ग. राज्य विद्युत आपूर्ति संहिता, 2011 की कंडिका–4.5 का उल्लेख करते हुये विद्युत वितरण प्रणाली को सी.एस.पी.डी.सी.एल. की संपत्ति बताते हुये उक्त संबंध में निराकरण सी.एस.पी.डी.सी.एल. के माध्यम से संभव होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में अनावेदकगण द्वारा सी.एस.पी.डी.सी.एल. के समक्ष समस्या रखने को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट में 5एम.वी.ए. क्षमता का ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु सी.एस.पी.डी.सी.एल. को निर्धारित शुल्क का भुगतान किये जाने और तीन–चार माह में ट्रांसफार्मर की स्थापना किये जाने का लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदकगण ने क्लब हाउस तथा पावर बैकअप का कार्य प्रारंभ होने तथा निर्धारित दिनाँक तक पूर्ण किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि प्रोजेक्ट में 591 इकाईयों में से 396 यूनिट्स विक्रय की जा चुकी है और आवेदकगण विगत् 8 वर्षों से प्रोजेक्ट में निवासरत है। अनावेदकगण के अनुसार उसे विभिन्न आबंटितियों से सौदे व रखरखाव के पेटे में रूपये 1,69,21,446/– प्राप्त होना शेष है और आवेदकगण ने उसे प्रताड़ित करने के उद्देश्य से यह शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने इस संबंध में अधिनियम की धारा–11(4)(d) का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत अस्वीकार किये जाने और रूपये 1,69,21,446/– का भुगतान करने हेतु आवेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्को पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 :–** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''पार्थिवी प्रोविन्स'' सरोना, रायपुर के रहवासी हैं। आवेदकगण ने वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने, रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन करने, रेरा वेबपोर्टल पर गलत जानकारी अपलोड करने, प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोलने और अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण कार्य में विसंगतियाँ होने का उल्लेख करते हुये प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता हेतु निर्धारित दिनाँक 30.03.2024 है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा सुविधाओं के संबंध में प्रस्तुत आवेदन को पूर्वकालिक बताया है। साथ ही अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि 26 शिकायतकर्ताओं द्वारा पृथक–पृथक समुचित शिकायत शुल्क रूपये 1,000/– का भुगतान किये बगैर एक ही शिकायत प्रस्तुत की है और समुचित कोर्ट फीस के अभाव में श्रीमती शीबा सायल द्वारा प्रस्तुत शिकायत को छोड़कर अन्य शिकायतें निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि श्रीमती शीबा सायल प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटिती नहीं है और उन्होंने अनावेदकगण से प्रोजेक्ट में कोई इकाई क्रय नहीं की है। अनावेदकगण के अनुसार श्रीमती सायल द्वारा प्रोजेक्ट में आबंटिती होने संबंधी संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसलिये अनावेदकगण ने उक्त कारणों से प्रश्नाधीन शिकायत के पोषणीय नहीं होने और अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदकगण के उपरोक्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों के अभिकथनों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण का यह कथन सही है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन अनुसार निर्धारित पूर्णता दिनाँक 30.03.2024 है और आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं की मांग करते हुये प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है, लेकिन अनावेदकगण ने स्वयं यह लेख किया है कि आवेदकगण विगत 8 वर्षों से प्रोजेक्ट में सुविधाओं का लाभ ले रहे हैं। अर्थात् विगत 8 वर्षों से अधिक समय से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण प्रगतिरत है। यदि इतनी दीर्घ अवधि से प्रोजेक्ट में निवास करने उपरांत भी प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का उपभोग आबंटितीगण नहीं कर पा रहे हैं, तो प्रोजेक्ट पूर्ण होने में लगभग 1 वर्ष 3 माह का

समय शेष होने के बावजूद भी मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता के संबंध में गुण–दोष पर विचारण आवश्यक है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में अन्य विसंगतियों एवं उल्लंघनों का भी उल्लेख किया है, जिस पर गुण–दोष के आधार पर विचारण आवश्यक प्रतीत होता है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण की उक्त आपत्ति केवल आंशिक रूप ही स्वीकार किये जाने योग्य है और प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं की पूर्णता व अन्य समस्याओं के संबंध में प्रस्तुत आवेदन सुनवाई योग्य है। अनावेदकगण द्वारा कोर्ट फीस के संबंध में प्रस्तुत आपत्ति को दृष्टिगत रखते हुये आवेदकगण के शिकायत पत्र व संबंधित दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के आबंटितियों के रूप में एक समान वाद विषय पर एक समान अनुतोष का उल्लेख करते हुये एक ही शिकायत प्रस्तुत की है, जिसके कारण प्राधिकरण ने एक ही शिकायत पत्र के माध्यम से सभी शिकायतकताओं को परिवाद प्रस्तुत करने दिया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यद्यपि अनावेदकगण ने श्रीमती सायल को प्रोजेक्ट में आबंटिती नहीं होने का लेख किया है। लेकिन प्रकरण में प्रस्तुत एनेक्सर–सी/1 के रूप में आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अन्य विक्रेता से भूखण्ड सह–मकान क्रय किये जाने से संबंधित विक्रय विलेख प्रस्तुत किया है। यदि प्रोजेक्ट के किसी रहवासी ने प्रमोटर के स्थान पर किसी अन्य व्यक्ति से भूखण्ड क्रय किया हो, तो उसका यह अर्थ नहीं है कि वह प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं होगा। वह व्यक्ति भी अन्य क्रेताओं की भाँति प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं का उपभोग करने के उद्देश्य से अनावेदकगण का आबंटिती है, जिसे संबंधित विक्रेता से आबंटिती संबंधी अधिकार प्रोजेक्ट में भूखण्ड/मकान क्रय करने के कारण प्राप्त हुये हैं। अतः अनावेदकगण का यह कथन कि श्रीमती सायल आबंटिती नहीं है, उचित नहीं है और उक्त संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः उपरोक्त आधारों पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं की पूर्णता संबंधी विषय को छोड़कर आंशिक रूप से भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि दिनाँक 30.03.2024 है। अतः इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है। चूँकि आवेदकगण लंबे समय से प्रोजेक्ट में निवासरत है; इसलिये प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता/पूर्णता पर गुण–दोष के आधार पर विचारण आवश्यक है। उक्त परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट की मूलभूत सुविधाओं की पूर्णता, सुविधाओं संबंधी विसंगतियों, रखरखाव संबंधी विसंगतियों पर विचारण किया जा रहा है। आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में

प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं के संबंध में विसंगतियों/अपूर्णताओं, अन्य सुविधाओं के संबंध में विसंगतियों, रखरखाव संबंधी कमियों, अनावेदकगण द्वारा वेबपोर्टल पर सुविधाओं के संबंध में गलत जानकारी अपलोड किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदकगण के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार किया है। प्राधिकरण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर सुविधाओं की वर्तमान स्थिति के बारे में विस्तृत स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की है। इसी प्रकार प्राधिकरण ने अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी का भी अवलोकन व अध्ययन किया है। प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आश्वासित सुविधाओं के संबंध में जानकारी हेतु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर का भी अवलोकन किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के संबंध में आवेदकगण के अभिकथनों, अनावेदकगण के जवाब, वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी तथा कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकसित/विकास की जा रही सुविधाओं की पूर्णता व वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है –

स. क्रं	सुविधा	आवेदकगण के अनुसार	अनावेदकगण द्वारा वेबपोर्टल पर व प्रकरण में प्रस्तुत अभिलेखों के अनुसार	कमिश्नर की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार
1.	पार्थिवी मॉल	निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है। अनावेदकगण द्वारा कामर्शियल काम्प्लेक्स का निर्माण स्वीकृत लेआऊट के विपरीत किया गया है।	वेबपोर्टल पर उल्लेखित सुविधाओं में मॉल का उल्लेख नहीं है।	कामर्शियल काम्प्लेक्स प्रवेश द्वार के समीप निर्मित है।
2.	पार्थिवी रेजुवा क्लब सह–अन्य सुविधायें	निर्माण प्रारंभ नहीं हुआ है।	दिनाँक 30.09.2022 की स्थिति में क्लब हाउस के निर्माण कार्य को 60 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया गया है।	एक मिनी गोल्फ कोर्स व दो लॉन टेनिस कोर्ट। क्लब हाउस का निर्माण नहीं हुआ है।
3.	बाउंड्रीवाल	निर्माण की	दिनाँक 30.09.2022	आर सी सी

		गुणवत्ता खराब होने के कारण बाउंड्रीवाल कई स्थानों पर क्षतिग्रस्त है।	की स्थिति में निर्माण कार्य को 95 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया गया है।	फ्रेमवर्क बाउंड्रीवाल, जो कुछ स्थानों पर मिट्टी के बैठने के कारण झुक गई है। साथ ही रखरखाव की आवश्यकता है।
4.	स्ट्रीट लाईट, कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप और अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग	अधिकांश प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट नहीं है और ना ही लाईट हेतु पोल्स स्थापित है। समुचित रखरखाव का अभाव है। अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग असुरक्षित तरीके से की गई है। कई स्थानों पर तार खुले पड़े है।	दिनाँक 30.09.2022 की स्थिति में स्ट्रीट लाईट के निर्माण कार्य को 95 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया गया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब सी.एस.पी.डी.सी.एल. के पर्यवेक्षण में भारतीय विद्युत नियम, 1956 के अनुरूप विद्युत केबलिंग की स्थापना करने तथा विद्युत वितरण प्रणाली सी.एस.पी.डी.सी.एल. की संपत्ति होने के कारण किसी समस्या का निराकरण सी.एस.पी.डी.सी.एल. के माध्यम से संभव होने का लेख किया है।	पावर बैकअप (आईडीवाय सेट गार्डन एरिया में) की क्रियाशीलता की जाँच आवश्यक है। कॉलोनी के मुख्य मार्ग तथा पूर्ण मकानों पर स्ट्रीट लाईट्स स्थापित हैं।
5.	विद्युत व्यवस्था (सब–स्टेशन व ट्रांसफार्मर)	सब स्टेशन का कार्य प्रारंभिक स्तर पर भी नहीं हुआ है। समुचित क्षमता का ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं है।	एनर्जी मैनेजमेंट /सब– स्टेशन के कार्य को 80 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया गया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में तीन माह के भीतर ट्रांसफार्मर की स्थापना हो जाने का लेख किया है।	सब स्टेशन का कार्य प्रगतिरत है। 06 ट्रांसफार्मर्स् स्थापित है; जिसमें से पाँच क्रियाशील/पूर्णता प्रतिशत 70%
6.	24 घंटे जल	केवल एक ही	दिनाँक 30.09.2022	70% पूर्ण/ केवल

	आपूर्ति व्यवस्था (न्यूमेटिक पम्प सह–अंडरग्राउंड वाटर टैंक)	अंडरग्राउंड वाटर टैंक में न्यूमेटिक पम्प है और टैंक में सीपेज व क्रेक्स है।	तक की अवधि हेतु जल आपूर्ति के कार्य को 90 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है।	एक ही अंडरग्राउंड वाटर टैंक में न्यूमेटिक पम्प है
7.	ड्रेनेज तथा एस.टी.पी.	कुछ स्थानों पर नालियां निर्मित नहीं है। जल भराव की समस्या है। (स्लोप सटी नहीं है) रखरखाव के अभाव में नालियाँ जाम हैं।	दिनाँक 30.09.2022 तक की अवधि हेतु सीवरेज कार्य को 90 प्रतिशत तथा स्टोर्म वाटर ड्रेन को 95 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। साथ ही वेबपोर्टल पर एस.टी.पी. कार्य नहीं किया जाना उल्लेखित किया है।	75% पूर्ण / ड्रेनेज का कार्य लगभग पूर्ण है। लेकिन कुछ स्थानों पर ढक्कन खुले व क्षतिग्रस्त है। गंदे जल के समुचित निस्तार के लिए एस.टी.पी. आवश्यक है। वर्तमान में सेप्टिक टैंक ओवरफ्लो नालियों से जुड़ा है और गंदे जल को अंडरग्राउंड सेडीमेंटशन टैंक में इकट्ठा करने उपरांत खुली भूमि पर छोड़ा जा रहा है।
8.	आंतरिक सड़कें तथा प्रवेश द्वार	–	दिनाँक 30.09.2022 तक की अवधि हेतु आंतरिक सड़कों व फुटपाथ के कार्य को 95 प्रतिशत व बाउंड्रीवाल सह प्रवेश द्वार को 95 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है।	प्रवेश द्वार निर्मित है। सी.सी. रोड का कार्य पूर्ण है और डी.डी. ब्लॉक्स के समीप प्रगतिरत है। रोड में क्रेक्स आदि की नियमित मरम्मत की आवश्यकता है।
9.	मंदिर, गार्डन,	–	अनावेदकगण ने उक्त	75% कार्य पूर्ण /

	ओपन जिम, लैण्डस्केप, स्पोटर्स सुविधायें		सुविधा के संबंध में वेबपोर्टल पर कोई जानकारी नहीं दी है और केवल पार्क उपलब्ध होने का लेख किया है, जिसमें कोई पूर्णता प्रतिशत अंकित नहीं है।	5 जगहों पर गार्डन है; जिसमें दो में ओपन जिम व चिल्ड्रन प्ले एरिया है।
10.	सुरक्षा व्यवस्था	हाइटेक सुरक्षा व्यवस्था नहीं है। सीसीटीवी कैमरा कॉमन एरिया हेतु स्थापित नहीं है और 50 एकड़ के प्रोजेक्ट में मात्र दो सुरक्षा गार्डस् है।	दिनाँक 30.09.2022 तक की अवधि हेतु सुरक्षा व्यवस्था के कार्य को 100 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है।	कॉलोनी के सामने के द्वार के समीप सीसीटीवी सर्वेलेन्स पाईट है। फ्रँट गेट पर सुरक्षा गार्डस् हैं।

इस प्रकार उपरोक्तानुसार कमिश्नर रिपोर्ट व दोनों पक्षों के अभिकथनों से यह स्पष्ट है। कि प्रोजेक्ट में आबंटितियों के विगत आठ वर्षों से निवासरत होने उपरांत भी प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें 100 प्रतिशत पूर्ण नहीं है तथा समुचित रखरखाव की भी कमी है। अतः अनावेदकगण को मूलभूत सुविधायें – 24 घंटे जल आपूर्ति, कर्वड नालियां, संपूर्ण प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट्स, सुरक्षा व्यवस्था :– समुचित संख्या में सीसीटीवी व कॉलोनी के प्रवेश द्वार पर समुचित संख्या में सुरक्षा गार्डस् की व्यवस्था, सभी ट्रांसफामर्स को क्रियाशील करने, पावर बैकअप को क्रियाशील करने/पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदकगण को बाउंड्रीवाल, नालियों, सड़कों, स्ट्रीट लाईट्स आदि सुविधाओं के संबंध में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित विसंगतियों का निराकरण कर समुचित रखरखाव कार्य भी नियमित रूप से करने हेतु निर्देशित किया जाता है। साथ ही कमिश्नर रिपोर्ट के अवलोकन पर कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स् में कुछ स्थानों पर अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग की तारें भी खुली दिख रही हैं। इसलिये अनावेदकगण को सीएसपीडीसीएल के पर्यवेक्षण में उक्त को कवर करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। कमिश्नर की रिपोर्ट व अनावेदकगण द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन पर कुछ सुविधाओं के संबंध में अनावेदकगण द्वारा अपलोड किया गया कार्यपूर्णता प्रतिशत, तथा रिपोर्ट में उल्लेखित प्रतिशत भिन्न–भिन्न है। अतः अनावेदकगण को वर्तमान लंबित त्रैमासिक

अद्यतन में कार्यपूर्णता प्रतिशत की जानकारी को सुधारकर अपलोड करने हेतु निर्देशित किया जाना व भविष्य में प्राधिकरण को गलत जानकारी प्रदान नहीं करने की चेतावनी दिया जाना भी उचित प्रतीत होता है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि कमिश्नर की रिपोर्ट व दोनों पक्षों के अभिकथनों/प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि क्या कामर्शियल काम्प्लेक्स ही पार्थिवी मॉल है या इससे भिन्न है। अनावेदकगण ने अपडेशन के समय भी प्रोजेक्ट ब्रोशर के अनुरूप सभी सुविधाओं का उल्लेख नहीं किया है। इसलिये रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को उक्त संबंध में अनावेदकगण को पृथक से नोटिस जारी कर जानकारी प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोलने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में भी राहत चाही है। लेकिन प्राधिकरण द्वारा उक्त संबंध में तथा आवेदकगण द्वारा त्रैमासिक अद्यतन में की गई विसंगतियों के संबंध में अनावेदकगण के विरूद्ध suo-moto प्रकरण क्रमांक – M-COM-2022-01737 पंजीबद्ध किया गया है, जो विचाराधीन है। इसलिये वर्तमान प्रकरण में उक्त पर कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्धारित दिनाँक 30.03.2024 तक प्रोजेक्ट पूर्ण करने का बार–बार उल्लेख किया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य लंबे समय से प्रगतिरत है, इसलिये आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये भविष्य में प्रोजेक्ट के पंजीयन का विस्तार दो तिहाई आबंटितियों की सहमति पर ही किया जाना न्यायचित में उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार प्रतीत नहीं होते हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण करना – 24 घंटे जल आपूर्ति, कर्वड नालियां, संपूर्ण प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट्स, सुरक्षा व्यवस्था– समुचित संख्या में सीसीटीवी व कॉलोनी के प्रवेश द्वारों पर समुचित संख्या में सुरक्षा गार्डस् की व्यवस्था, सभी ट्रांसफामर्स को क्रियाशील करना, पावर बैकअप को क्रियाशील करना; सुनिश्चित करें।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल, नालियों, सड़कों, स्ट्रीट लाईट्स आदि सुविधाओं के संबंध में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित विसंगतियों का निराकरण कर समुचित/नियमित रखरखाव कार्य करना सुनिश्चित करें।

3. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सीएसपीडीसीएल के पर्यवेक्षण में अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग की खुली तारें कवर करना सुनिश्चित करें।

4. अनावेदकगण, दिनांक 31.01.2023 तक वर्तमान लंबित त्रैमासिक अद्यतन में कार्यपूर्णता प्रतिशत की जानकारी को सुधारकर अपलोड करना सुनिश्चित करें। साथ ही अनावेदकगण को भविष्य में प्राधिकरण को गलत जानकारी प्रदान नहीं करने की चेतावनी दी जाती है।

5. अनावेदकगण द्वारा अपडेशन के समय प्रोजेक्ट ब्रोशर के अनुरूप सभी सुविधाओं का उल्लेख नहीं किये जाने के संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, अनावेदकगण को पृथक से नोटिस प्रेषित करना सुनिश्चित करें।

6. आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये भविष्य में प्रोजेक्ट के पंजीयन का विस्तार दो तिहाई आबंटितियों की सहमति पर ही किये जाने के संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।

सही / —
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष