



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01824

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

जीवन विहार रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी, बोदरी,
द्वारा—अध्यक्ष श्री लक्ष्मीनारायण शर्मा,
निवासी—जीवन विहार कॉलोनी, नगर पंचायत बोदरी,
तहसील—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स रालास एण्ड चोपड़ा बिल्डर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री संजय कुमार चोपड़ा,
निवासी—पी-34, जैन मंदिर रोड,
क्रांति नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (2) श्री संजय कुमार चोपड़ा,
निवासी—आर-5, जैन मंदिर रोड,
क्रांति नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (3) श्री हेमंत सिंघानिया,
- (4) श्रीमती उषा देवी सिंघानिया,
'मंजूषा' 15/148, सिविल लाईन,
राजभवन के पास, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्रीमती संगीता चोपड़ा,
निवासी—आर-5, जैन मंदिर रोड,
क्रांति नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (6) श्रीमती दक्षा जैन,
निवासी—एच.आई.जी. सी-20/1,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (7) श्रीमती हेमलता जैन,
निवासी—89, विवेकानंद नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सौरभ गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) श्री फिजी ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण ।

(प्रोजेक्ट—“जीवन विहार”, बोदरी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश

(दिनांक—11/01/2023)

आवेदक जीवन विहार रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी, बोदरी,
द्वारा—अध्यक्ष श्री लक्ष्मीनारायण शर्मा, निवासी—जीवन विहार कॉलोनी, नगर पंचायत

बोदरी, तहसील—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) 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 पंजीकृत सोसायटी है, जिसके अध्यक्ष को समिति द्वारा अधिकृत किये जाने उपरांत आवेदक ने अपने अध्यक्ष के माध्यम से अनावेदकगण के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने “जीवन विहार कॉलोनी” बोदरी, जिला—बिलासपुर का विकास अनावेदकगण द्वारा किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि वर्ष 2016 में कॉलोनी के सभी भूखण्डों का विक्रय नहीं हुआ था और ना ही कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण हुआ था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में आधारभूत सुविधाओं को आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा विकसित सुविधाओं को भी गुणवत्ताविहीन बताया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित खुली नाली का बहाव समुचित दिशा व जल बहाव के अनुरूप नहीं किया है, कॉलोनी की सभी सड़के धस गई हैं, भूखण्डों की संख्या और भार के अनुरूप ट्रांसफार्मर सुरक्षित स्थान पर नहीं लगाया गया है, ओवर हेड टैंक के माध्यम से जल आपूर्ति की व्यवस्था नहीं की गई है, ट्यूब वेल के माध्यम से की गई जल आपूर्ति व्यवस्था अपर्याप्त है, अनावेदकगण द्वारा व्यक्तिगत भूमि पर स्थित बोर से जल आपूर्ति की जा रही है और कॉलोनी में स्थित कोई भी बोर क्रियाशील नहीं है, पंप हाउस नहीं है, बाउंड्रीवाल की ऊंचाई कम व निर्माण गुणवत्ताविहीन है, गार्ड रूम नहीं है, मुख्य द्वार जर्जर है, प्लान्टेशन समुचित रीति से नहीं हुआ है, अनावेदकगण द्वारा रखरखाव की राशि को आवेदक समिति को हस्तांतरित नहीं किया गया है, स्वीकृत ले—आउट के अनुरूप सड़कों की चौड़ाई नहीं है, चिल्ड्रन प्ले एरिया चिन्हांकित व विकसित नहीं है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा रहवासी समिति का गठन नहीं कराया है और रहवासियों द्वारा स्वयं समिति का गठन किया गया है। आवेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि अनावेदकगण ने अपनी अन्य भूमि को अवैध प्लान्टिंग करने के उद्देश्य से विक्रय कर बिना किसी सूचना के कॉलोनी के मुख्य मार्ग को उपयोग करने की अनुमति दे दी थी, जिसके विरुद्ध आवेदक ने माननीय उच्च न्यायालय में याचिका प्रस्तुत की थी और जिला प्रशासन द्वारा उक्त संबंध में समुचित कार्यवाही की गई, जिससे क्षुब्ध होकर अनावेदकगण द्वारा असहयोगात्मक व्यवहार किया जा रहा है। अनावेदकगण ने जल आपूर्ति हेतु उपयोग में लाये जा रहे पंप को बंद करने की धमकी भी दी है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उक्त उल्लेखित समस्याओं के समाधान हेतु भी कोई रुचि नहीं ली जा रही है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को स्वीकृत ले—आउट के अनुरूप सड़कों का विकास करने, सड़कों की मरम्मत करने, सातों गार्डन का निर्माण करने, समुचित जल आपूर्ति हेतु बोर/मानक स्तर पर पंप/पंप हाउस/ओवर हेड टैंक

स्थापित करने, मानकों के अनुरूप कवर्ड ड्रेनेज व्यवस्था करने, समुचित भार का ट्रांसफार्मर सुरक्षित स्थान पर स्थापित करने, जल आपूर्ति की पाईप लाईन को मानकों के अनुरूप बदलने, स्ट्रीट लाईट की समुचित व्यवस्था करने, समुचित बाउंड्रीवाल का निर्माण करने, गार्ड रूम सहित प्रवेश द्वार का निर्माण करने, कॉलोनी के पहुँच मार्ग को दुरुस्त करने, बच्चों के खेलने के स्थान की व्यवस्था करने तथा समुचित प्लांटेशन करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रखरखाव के पेटे में प्राप्त राशि को मय हिसाब दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को दिनांक 22.03.2017 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी कर दिया गया है। अनावेदकगण ने रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त प्रावधान अंतर्गत कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र अप्राप्त ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स को ही पंजीयन कराना था। अनावेदकगण ने इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय बॉम्बे द्वारा रिट पिटीशन क्रमांक-72/2021 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के 5 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की है, जो पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक की शिकायत को मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने तथा अन्य राहत प्रान 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, अनावेदकगण 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास ब्रोशर व स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप पूर्ण किया है ?
 3. क्या अनावेदकगण द्वारा विकसित सुविधाओं में संरचनात्मक त्रुटि है ?

4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर व स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप नहीं करने तथा अन्य विसंगतियों के निराकरण कराने का लेख करते हुये प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के सभी प्रावधानों के प्रवर्तन के पूर्व दिनांक 22.03.2017 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान कर दिया है और आवेदक ने प्रोजेक्ट के पूर्ण हो जाने के 5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। इसलिये अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को सुनवाई योग्य नहीं होने और प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के परे होने का लेख किया है।

अनावेदकगण ने उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रारंभिक अवलोकन व अध्ययन किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने प्रस्तुत रिजाइन्डर में यह लेख किया है कि सक्षम प्राधिकारी नगर पंचायत बोदरी, जिला-बिलासपुर द्वारा अनावेदकगण को पूर्णता हेतु दिनांक 21.03.2017 को आवेदन प्रस्तुत करने के एक दिन पश्चात् ही दिनांक 22.03.2017 को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान किया है और प्रमाण-पत्र में कॉलोनी का रखरखाव रहवासी समिति द्वारा किये जाने का लेख है; जबकि आवेदक के अनुसार उक्त दिनांक तक कोई रहवासी समिति गठित नहीं थी। आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 07.02.2018 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दोनों फेस हेतु पुनः पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया है। आवेदक द्वारा अपने रिजाइन्डर के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों से उक्त कथन की पुष्टि होती है कि सक्षम प्राधिकारी ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु दो कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये हैं। यदि मार्च, 2017 में प्रोजेक्ट पूर्ण था, तो अनावेदकगण फरवरी, 2018 में पुनः संशोधित पूर्णता प्रमाण-पत्र क्यों जारी किया ? अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान इस संबंध में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया है। जबकि आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन से बचने के दुराशय से प्रथम प्रमाण-पत्र जारी कराये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में कोई उल्लेख नहीं करने या दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने से आवेदक के उक्त अभिकथन को बल प्राप्त होता है कि अनावेदकगण ने रेरा पंजीयन से बचने के दुराशय से प्रथम प्रमाण-पत्र जारी कराया है। चूँकि प्रोजेक्ट को वर्ष 2018 में प्रोजेक्ट दूसरा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी हुआ है, इसलिये प्रोजेक्ट को मार्च, 2017 में पूर्ण होना नहीं माना जा सकता है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास को पूर्ण हुये 5 वर्ष से अधिक की अवधि होने संबंधी अनावेदकगण का कथन भी उचित नहीं है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत दोनों ही आपत्तियों को उपरोक्त तथ्यों के आलोक में

स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक रहवासी समिति द्वारा अनावेदकगण/प्रमोटर के विरुद्ध प्रस्तुत वर्तमान आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। ब्रोशर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है:- भव्य प्रवेश द्वार, सी.सी. रोड, विद्युतीकरण, स्ट्रीट लाईट, ट्रांसफार्मर, गार्डन, चिल्ड्रन प्ले एरिया, वाटर टैंक, ड्रेनेज सिस्टम, हेल्थी एण्ड ग्रीन वातावरण, बाउंड्रीवाल। हाँलाकि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण बताया है। परन्तु आवेदक ने प्रोजेक्ट की सुविधाओं के संबंध में निम्नलिखित अपूर्णताओं व कमियों का उल्लेख किया है :-

स.क्रं	सुविधा	आवेदक के अनुसार स्थिति
1.	सड़क	सड़कों की चौड़ाई स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार नहीं है और कम है।
2.	ड्रेनेज सिस्टम	खुली नाली, जिसका विकास करते समय जल भार व समुचित दिशा में बहाव होने के संबंध में ध्यान नहीं दिया गया है।
3.	ट्रांसफार्मर	सुरक्षित स्थान पर स्थापित नहीं तथा भूखण्डों की संख्या एवं विद्युत भार के अनुरूप नहीं है।
4.	ओवरहेड टैंक व जल आपूर्ति व्यवस्था	पूर्णरूप से तैयार व उपयोगी नहीं। ट्यूबवेल के माध्यम से जल आपूर्ति जो पर्याप्त नहीं है। अनावेदकगण द्वारा व्यक्तिगत भूमि पर स्थित निजी बोरवेल के माध्यम से सप्लाई की जा रही है। पम्प हाउस नहीं है।
5.	बाउंड्रीवाल	ऊंचाई 3-4 फीट जर्जर, दीवार प्लास्टर कार्य भी नहीं हुआ है
6.	मुख्य प्रवेश द्वार	बिना गार्डरूम के निर्मित व गुणवत्ताविहीन
7.	वृक्षारोपण	नाली व पाईप लाईन के समीप वृक्षारोपण होने से नालों व पाईप लाईन क्षतिग्रस्त।
8.	चिल्ड्रन प्ले एरिया	स्थापित, विकसित व चिन्हांकित नहीं है।
9.	7 गार्डन	दोनों फेस मिलाकर 7 उद्यानों का विकास नहीं हुआ है।

आवेदक ने मुख्य मार्ग से कॉलोनी के प्रवेश द्वार तक के पहुँच मार्ग के भी जर्जर होने का लेख किया है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में प्रोजेक्ट स्थल पर उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह दर्शित हो रहा है कि प्रोजेक्ट में कुछ स्थानों पर जल भराव है, प्रोजेक्ट में खुली नालियाँ हैं, ट्रांसफार्मर सुरक्षित रीति से संपादित नहीं हैं, बाउंड्रीवाल कई स्थानों पर टूट चुकी है व क्षतिग्रस्त है और प्रवेश द्वार में गार्डरूम नहीं है। लेकिन आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में गार्ड रूम का कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थिति में उक्त को छोड़कर शेष सुविधाओं – जल भराव की समस्या का निराकरण करने, कवर्ड नालियों का विकास करने, ट्रांसफार्मर की सुरक्षित स्थापना करने, बाउंड्रीवाल को समुचित रीति से पूर्ण कर मरम्मत कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार ओवरहेड टैंक के माध्यम से जल आपूर्ति को क्रियाशील करने, चिल्ड्रन प्ले एरिया का विकास करने तथा सातों गार्डन्स के समुचित विकास हेतु भी अनावेदकगण को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से नालियों के जल बहाव की दिशा, सड़कों की चौड़ाई, ट्रांसफार्मर की क्षमता, वृक्षारोपण की स्थिति के संबंध में कोई विनिश्चय किया जा सकता। आवेदक ने उक्त संबंध में किये गये अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है और ना प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराने हेतु कमिश्नर की नियुक्त करने के संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में विनिश्चय कर पाना संभव नहीं होने के कारण कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में सड़कों में दरारें होने, नाली क्षतिग्रस्त होने, बाउंड्रीवाल क्षतिग्रस्त होने का उल्लेख किया है, जिसकी पुष्टि आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से भी होती है। यदि अनावेदकगण के कथनानुसार यह मान भी लिया जाये कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2017 में पूर्ण था, तो भी इतनी कम अवधि में उक्त विसंगतियाँ उत्पन्न होना निर्माण की गुणवत्ता पर प्रश्नचिन्ह लगाता है। जबकि प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को वर्ष 2018 में भी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया गया। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत उक्त सुविधाओं को सुधार करना व संरचनात्मक कमियों का निराकरण करना अनावेदकगण का दायित्व है। इसलिये अनावेदक को उक्त कमियों का निराकरण संपूर्ण कर्मकौशल के साथ करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु दो पृथक-पृथक कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र क्रमशः

मार्च, 2017 व फरवरी, 2018 में नगर पंचायत, बोदरी, जिला-बिलासपुर द्वारा जारी किये गये हैं। उक्त प्रमाण-पत्रों के अवलोकन से दो बार पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान करने की मंशा भी स्पष्ट नहीं हो रही है; जिससे आवेदक के कथन कि "अनावेदकगण ने रेरा पंजीयन से बचने के उद्देश्य से दुराशय से अपूर्ण प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र मार्च, 2017 में जारी कराया है", को बल प्राप्त होता है। उक्त संबंध में विस्तृत जाँच प्रतिवेदन प्रस्तुत करने हेतु कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार अनावेदकगण को विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 व 3 में उल्लेखित निम्नानुसार अपूर्ण कार्य पूर्ण करने व कमियों का निराकरण करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है :- जल भराव की समस्या का निराकरण करना, कवर्ड नालियों का विकास करना, ट्रांसफार्मर की सुरक्षित स्थापना करना, बाउंड्रीवाल को समुचित रीति से पूर्ण कर मरम्मत कार्य, ओवरहेड टैंक के माध्यम से जल आपूर्ति को क्रियाशील करना, चिल्ड्रन प्ले एरिया का विकास करना, सातों गार्डन्स का समुचित विकास करना, सड़कों की दरारें, क्षतिग्रस्त नाली तथा क्षतिग्रस्त बाउंड्रीवाल ठीक करना। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा सभी रहवासियों से नगद रूपये 25,000/- आजीवन रखरखाव शुल्क के एवज में प्राप्त कर रसीद नहीं प्रदान करने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा सभी रहवासियों से उक्तानुसार राशि प्राप्त किये जाने को प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है; जिसके कारण यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि सभी रहवासियों से राशि प्राप्त की गई अथवा नहीं। अतः साक्ष्य के अभाव में उक्त संबंध में कोई कार्यवाही किया जाना संभव नहीं है। इसी प्रकार ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु सक्षम प्राधिकारी संबंधित नगर पंचायत है; इसलिये ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के संबंध में आवेदक को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों के अभिकथनों से यह भी प्रतीत हो रहा है कि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत समुचित रीति व कन्वेयन्स डीड के माध्यम से सामान्य क्षेत्र का रखरखाव रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है। अतः अनावेदकगण को धारा-17 अनुसार कन्वेयन्स डीड निष्पादित कर सामान्य क्षेत्रों को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक ने मुख्य मार्ग से कॉलोनी के पहुँच मार्ग की मरम्मत कराये जाने का भी उल्लेख किया है, जिसके लिये संबंधित नगर पंचायत उत्तरदायी है। इसलिये आवेदक को इस संबंध में नगर पंचायत के समक्ष आवेदन करना चाहिये। उक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को जारी दो कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र व प्रोजेक्ट पूर्णता की वर्तमान स्थिति के संबंध में जाँच प्रतिवेदन व अनियमितता पाये जाने पर समुचित कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में कलेक्टर, बिलासपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करें।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर निम्नानुसार कमियों/अपूर्णताओं/विसंगतियों का संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से मरम्मत/निराकरण करना सुनिश्चित करे - जल भराव की समस्या का निराकरण करना, कवर्ड नालियों का विकास करना, ट्रांसफार्मर की सुरक्षित स्थापना करना, बाउंड्रीवाल को समुचित रीति से पूर्ण कर मरम्मत कार्य, ओवरहेड टैंक के माध्यम से जल आपूर्ति को क्रियाशील करना, चिल्ड्रन प्ले एरिया का विकास करना, सातों गार्डन्स का समुचित विकास करना, सड़कों की दरारें, क्षतिग्रस्त नाली तथा क्षतिग्रस्त बाउंड्रीवाल को ठीक करना।
 3. अनावेदकगण, उक्तानुसार कार्य पूर्ण करने उपरांत, एक माह के भीतर कन्वेयन्स डीड के माध्यम से अधिनियम के प्रावधानों अनुसार प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का रहवासी समिति को हस्तांतरित करना तथा समुचित रीति से रखरखाव का दायित्व सौंपना सुनिश्चित करे। कन्वेयन्स डीड के निष्पादन में होने वाला समस्त व्यय रहवासी समिति द्वारा वहन किया जावेगा।

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष