



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01824

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

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 विनय श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) श्री विवेक चोपड़ा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण ।

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

आदेश

(दिनांक—15/12/2023)

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 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में 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 द्वारा "जीवन विहार कॉलोनी" बोदरी, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) का विकास अनावेदकगण द्वारा किये जाने का लेख करते हुये बताया गया 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 द्वारा अनावेदकगण द्वारा विकसित सुविधाओं को भी गुणवत्ताविहीन बताया गया है। आवेदक द्वारा आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित खुली नाली का बहाव समुचित दिशा व जल बहाव के अनुरूप नहीं किया गया है, कॉलोनी की सभी सड़के धस गई हैं, भूखण्डों की संख्या और भार के अनुरूप ट्रांसफार्मर सुरक्षित स्थान पर नहीं लगाया गया है, ओवरहेड 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, प्लांटेशन 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, चिल्लन 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 प्लाटिंग 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 रूचि 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अनुतोष के अनुशीलन से यह प्रकट होता है कि आवेदक ने प्रारंभिक रूप से प्रस्तुत दावा कॉलोनी में प्रदान की गई सुविधाओं के मरम्मत तथा रखरखाव के लिये प्रस्तुत किया गया है और आवेदक प्रकरण यह भी है कि प्रदान की गई सुविधायें जर्जर अवस्था में हैं। प्रस्तुत प्रकरण अपने वर्तमान प्रारूप में पोषणीय नहीं है। क्योंकि प्रश्नगत कॉलोनी को रेरा अधिनियम, 2016 के प्रभावी होने के पूर्व दिनांक 22.03.2017 को पूर्व ही पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है। यदि किन्हीं कारणों से आवेदक का प्रकरण धारा-14 के अधीन आता है, तो भी वह परिसीमा विधि द्वारा वर्जित है। इसका प्रमुख कारण यह है कि आवेदक द्वारा 5 वर्ष की अवधि के भीतर कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं किया गया है। यथा अधिनियम के तहत उपबंध किया गया है। उपरोक्त को प्रभावित किये बिना जब पूर्व वाद कारण में शिकायत प्रस्तुत किया गया है, तो अनावेदकगण ने इस आधार पर शिकायत को खारिज करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया था कि शिकायत पोषणीय नहीं है। क्योंकि अनावेदकगण पूर्व ही छत्तीसगढ़ नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, शर्तें एवं निर्बंधन) नियम, 2013 के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र कर चुका है और धारा-3(2)(ख) के तहत पंजीयन से छूट प्राप्त है। पूर्णता प्रमाण पत्र के अनुशीलन से यह प्रकट होता है कि संपूर्ण प्रोजेक्ट अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 के काफी पूर्व पूर्ण किया जा चुका है। विशिष्ट रूप से

अनावेदकगण निवेदन करता है कि उस समय जब कॉलोनी के विकास के लिये आवेदन किया गया है, उसे स्वीकृत ले-आउट के अनुसार विकसित किया जा चुका है। प्रस्तुत प्रकरण माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 16.10.2023 से प्रति प्रेषित कर दिया गया है, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा निर्देशित किया गया है कि चूँकि पुर्नविचारण आवश्यक है कि प्रकरण प्राधिकरण को निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया गया है कि दोनों पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, उपरोक्त सुविधाओं के संबंध में स्पष्ट स्थिति प्राप्त करने के लिये आयुक्त (कमिश्नर) की नियुक्ति, दोनों पक्षकारों को साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिये अवसर देना, अवधारण के लिये सुसंगत बिन्दुओं की रचना, जिसमें यह भी शामिल है कि क्या पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है और क्या उपरोक्त पूर्णता प्रमाण पत्र नियम, 2017 के नियम-11(आठ) के प्रावधानों के अनुरूप है और प्रकरण को यथाशीघ्र नये सिरे से इस आदेश की प्राप्त दिनांक से दो माह के भीतर निर्णीत करने का निर्देशित किया गया है।

उपरोक्त आदेश के अनुपालन में पक्षकारों से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत हुये तथा स्वतंत्र कमिश्नर नियुक्ति को निर्देशित करते हुये आदेश पारित किया गया तथा प्राधिकरण द्वारा उक्त दिनांक को प्रतिवेदन मंगाया गया, जिसके परिपालन में आयुक्त ने अपना प्रतिवेदन दिनांक 31.10.2023 प्रस्तुत किया गया और इसके परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि स्थल में सभी सुविधायें अच्छी तरह मौजूद है तथा अनावेदकगण द्वारा सभी कार्य विधिवत् रूप से पूर्ण किया गया है और इसलिये यह पूर्णतया स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट स्वतः रेरा अधिनियम के प्रभावी होने के काफी पूर्व पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदकगण सोसायटी को प्राप्त करने के लिये आवेदक से निवेदन करते रहे हैं। निवेदन न केवल रहवासियों से अपितु नगर पंचायत बोदरी से भी किया गया है। परन्तु उस पर किसी ने कोई रूचि नहीं प्रदर्शित किया। आज दिनांक तक सोसायटी के रखरखाव के लिये आवेदक ने कोई राशि नहीं दिया है, इसके लिये आज दिनांक तक अनावेदकगण सोसायटी के तरफ से विद्युत प्रभार तथा जल प्रभार दिया जा रहा है, जिसके भुगतान के लिये भी कई अवसरों में अनावेदकगण ने आवेदक को कहा गया है। लेकिन इस पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। नियम, 2013 के नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये कोई विशिष्ट प्रारूप उपबंधित नहीं है। आंतरिक तथा बाह्य विकास कार्य पूर्ण हुआ है या नहीं हुआ है। प्रस्तुत प्रकरण में यह स्पष्ट है कि संपूर्ण विकास कार्य अनावेदकगण द्वारा पूर्ण किया जा चुका है। इससे भी अधिक प्लॉटों को ही विक्रय किया गया है तथा अनावेदकगण द्वारा कोई इमारत/घर इत्यादि निर्मित नहीं किया गया है और इसलिये अनावेदकगण द्वारा केवल कॉलोनी के बाहरी एवं आंतरिक विकास कार्य को ही किया जाना है, जिसे अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम लागू होने के पूर्व ही पूर्णतः किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण पोषणीय नहीं है और

निरस्त किये जाने योग्य नहीं है। धारा-11(8) के अनुशीलन से यह स्पष्ट है कि यदि कार्य पूर्ण है तथा उसे धारा-11 के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण किया गया है, तो कार्य पूर्ण हुआ माना जायेगा तथा धारा-11(8) के अनुसार (असंशोधित या वर्ष 2016-17 में यथा प्रयोज्य) पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के दिनांक को कॉलोनी रखरखाव के लिये नगरपालिका को स्थानांतरित हो गई मानी जायेगी। यदि नियमों को संयुक्त रूप से पढ़ा जाये, तो केवल और केवल यही निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि आवेदक ने निरीक्षण पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन किया गया है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये उपबंधित समय सीमा आवेदन प्राप्ति दिनांक से 15 दिन है और यदि उसे प्रदत्त किया जाता है, तो यह समझा जायेगा कि संबद्ध कॉलोनी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के दिनांक को रखरखाव के लिये नगरपालिका को विधिनुसार स्थानांतरित कर दी गई है। उपरोक्त कार्य विधिवत् पूर्ण किया गया है तथा उक्त तथ्य को प्रमाणित करने वाला दस्तावेज सुरक्षित रूप से स्वयं आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से निकाला जा सकता है, जो पृष्ठ क्रमांक-74 तथा 75 का पृष्ठ भाग है, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी बंधक मुक्त प्रमाण पत्र है, जिससे स्पष्ट रूप से कथन है कि सभी पक्षों से कार्य पूर्ण हो चुका है तथा जिसके संबंध में पटवारी हल्का तथा मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत, बोदरी द्वारा दिनांक 09.10.2013 को निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि संपूर्ण आंतरिक विकास कार्य तथा क्रांकीट सड़क, मल निकासी, वाटर टैंक, विद्युतीकरण, वृक्षारोपण इत्यादि विधिवत् रूप से पूर्ण कर दिया गया है और इसलिये अनावेदकगण के पक्ष में बंधक भूखण्ड मुक्त किये जा सकते हैं। अनावेदक ने वर्ष 2013 में संपूर्ण कार्य के निरीक्षण पश्चात् पटवारी द्वारा बनाई गई संबद्ध पटवारी की सुसंगत रिपोर्ट को भी प्रस्तुत किया है, जिससे पूर्णतया स्पष्ट है कि सभी आंतरिक विकास कार्य विधिवत् रूप से अनावेदक द्वारा पूर्ण किया गया है। इन परिस्थितियों में जब पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 को संदेहापद नहीं पढ़ा जा सकता है, तो वर्तमान प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम, 2016 की परिधि में नहीं आता है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा न्यूटेक प्रमोटर्स एवं बिल्डर्स विरुद्ध उत्तरप्रदेश राज्य 2021 में रिपोर्टेड में विशिष्ट रूप से स्पष्ट शब्दों में अवधारित किया है कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रभाव होने के पूर्व कार्य पूर्ण होने पर अनावेदक यथास्थिति विधि के अंतर्गत अधिनियम के तहत रजिस्टर्ड कराने की कोई आवश्यकता नहीं है। पूर्व वाद कारण में जब आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र सहित आवेदन प्रस्तुत किया गया है, तो इसका जवाब आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदक ने सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अधीन कुछ दस्तावेजों को प्राप्त किया है, जिसमें आवेदक ने दूसरा संशोधित पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 20.02.2018 प्रस्तुत किया है, जो संदर्भ पत्र दिनांक 07.02.2018 के तहत जारी किया गया है। फर्जी

पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 20.02.2018 के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि पूर्व के पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 की पूर्णता प्रतिकृति है तथा इसमें दिनांक के अलावा पूर्ण विराम अथवा अल्प विराम तक परिवर्तित नहीं किया गया है। इसलिये विशिष्ट निरीक्षण पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र में कोई संशोधन नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों की जानकारी अनावेदक को हुई, तो समुचित प्राधिकारी के समक्ष अनावेदक द्वारा पुलिस शिकायत दर्ज की गई है। किन्तु आज दिनांक तक संबद्ध पुलिस प्राधिकारियों द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है। फर्जी पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्ति के पश्चात् अपने सहयोगियों द्वारा आवेदन दिनांक 07.02.2018 को प्राप्त करने के लिये सूचना के अधिकार अधिनियमके तहत आवेदन प्रस्तुत किया है, जिसके आधार पर संशोधित पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस आशय का उत्तर दिया गया है कि नगर पंचायत बोदरी के अभिलेख में कोई ऐसा आवेदन अस्तित्व में नहीं है और इसलिये उसे प्रदान नहीं किया जा सकता है। जवाब एवं संलग्न दस्तावेज के अनुशीलन से स्पष्ट है कि रेरा अधिनियम, 2016 का लाभ प्राप्त करने हेतु अवेदक द्वारा उसे फर्जी रूप से निर्मित किया गया है, जिससे प्रस्तुत शिकायत को इसके क्षेत्राधिकार में लाया जा सके। दिनांक 07.02.2018 का कोई आवेदन अनावेदक द्वारा कभी नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पूर्व जवाब के विपरीत उन्होंने स्पष्ट रूप से अभिकथन किया गया है कि उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र रेरा अधिनियम के प्रावधानों से बचने के लिये आवेदक द्वारा जारी कराया गया है। शिकायत के निरस्त करने के लिये अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन का आवेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के अनुशीलन से यह स्पष्ट है कि पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 के संबंध में प्रस्तुत आवेदक की प्रति देने के लिये सूचना के अधिकार अधिनियम के तहत विशिष्ट मांग की गई है कि उसे प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा न तो पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन को प्रदान किया गया है और न ही उसके संबंध में को नोटशीट प्रदान की गई। इसके पश्चात् उसे सूचना के अधिकार अधिनियम के तहत प्राप्त किया गया है। इस स्थल में यह रेखांकित करना सुसंगत है कि आवेदक द्वारा मांगी गई आवश्यक जानकारी को उपलब्ध कराने के उत्तर में सूचना के अधिकार अधिनियम के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिये गये जवाब से माननीय अधिकरण को स्पष्ट हो जायेगा कि सूचना के अधिकार अधिनियम के अधीन उत्तर दिनांक 07.11.2022 में पृष्ठों की संख्या के संबंध में तथा कोई गणना का ब्यौरा प्रदान नहीं किया गया है। फर्जी दस्तावेज बनाने के पश्चात् सूचना के अधिकार प्राधिकारी के हस्ताक्षर को भी फर्जी तरीके से बनाया गया तथा संशोधित पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 20.02.2018 के उक्त अभिलेख के अंतर्गत रखा गया है। आवेदक के विरुद्ध सी.आर.पी.सी की धारा-370 के तहत विशेष प्रकरण बनता है और विधि न्यायालय में जाली दस्तावेज प्रस्तुत कने के लिये आवेदक के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करने हेतु विशेष अनुरोध

किया गया है। आवेदक पर समुचित दण्ड भी आरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा बनाये गये पक्षकार भागीदार विलेख के अनुरूप नहीं है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक-3 से 7 को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है, जबकि उस दिनांक से भागीदार नहीं है। क्योंकि संपूर्ण कॉलोनी को अनावेदकगण द्वारा विधिनुसार विकसित किया गया है, जो निरीक्षण रिपोर्ट तथा अभिलेख पर लाये गये अन्य दस्तावेजों से सिद्ध है। आवासीय कॉलोनी में अनावेदकगण ने केवल विकसित प्लॉटों का ही विक्रय किया है तथा उक्त सोसायटी में आवासीय परिसर के संबंध में कोई निर्माण अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। उक्त सोसायटी तथा निजी व्यक्तियों ने प्लॉटों को क्रय करके अनुज्ञानुसार अपने मकान का निर्माण कराया है, जो उन्हें समुचित प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त की गई हो सकती है, जो समुचित प्राधिकारी द्वारा उचित सबूत के अधीन है। कॉलोनी में जल निकास प्रणाली का अस्तित्व स्वतः स्पष्ट करता है कि उसे विधिनुसार निर्मित किया गया है, उस समय से कॉलोनी के निवासियों द्वारा इसका उपयोग किया गया है और बाद में अनावेदकगण द्वारा प्रदान किये गये सुव्यवस्थित एवं सुनिर्मित जल निकासी प्रणाली में आवेदक द्वारा स्वयं कुछ परिवर्तन किया गया तथा उसे बिगाड़ दिया गया। ब्रोशर में उल्लेखित बंद जल निकास प्रणाली प्रदान की जायेगी और कोई जल निकास प्रणाली नहीं बनाई गई है तथा कॉलोनी के निवासियों को धोखा दिया गया है। संपूर्ण जल निकास प्रणाली वर्ष 2013 में विद्यमान विधि के सुसंगत प्रावधानों के अनुसार बनाया गया है।

अनावेदकगण द्वारा किसी समय कोई ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया गया और इसलिये उसके विषय में कोई वचन दिये जाने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता है। ब्रोशर प्रकाशित नहीं किये जाने का तथ्य कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 31.10.2023 से भी पुष्टि होता है। अनावेदकगण द्वारा कोई ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया गया है तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में अनावेदक क्रमांक-1 का नाम नहीं है तथा कोई ब्रोशर या वचन नहीं दिया गया है, इसलिये किसी सुधार या संनिर्माण का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। अनावेदकगण द्वारा सड़के वर्ष 2013-2014 में बनाई गई है और इसके पश्चात् कॉलोनी के निवासियों अथवा नगर पंचायत बोदरी द्वारा उसकी देखभाल नहीं किये जाने के कारण उसमें मरम्मत की आवश्यकता है। परन्तु यह कर्तव्य नियम, 2013 के नियम-11(8) के अधीन नगर पंचायत बोदरी का है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि ट्रांसफार्मर क्षमता के अनुरूप लगाया जाना चाहिये। ट्रांसफार्मर अनावेदकगण के व्यय से सी.एस.ई.बी. द्वारा लगाया गया है और वह विहित मानकों के अनुरूप है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि विवादों में केवल फोटोग्राफ्स के आधार पर निर्णीत किया गया है, जबकि सत्य तथ्य यह है कि

आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट वर्ष 2016 में पूर्ण किया जा चुका है और इसके पश्चात् पूर्ण होने के दिनांक से 6 वर्ष से अधिक समय में सुविधायें सामान्य रूप से जीर्ण-क्षीर्ण हो गयी है, इसलिये विधि के अंतर्गत केवल फोटोग्राफ्स के आधार पर कोई निर्देश समादेशित नहीं है तथा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष में हस्तक्षेप का दायी है तथा अपास्त किये जाने योग्य है। यह भी स्वीकृत स्थिति है कि सक्षम प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत अनावेदकगण के अध्यक्ष के विरुद्ध किया गया है। क्योंकि उसे अपने में बोर कराये जाने में संलिप्त पाया गया है, जिससे सोसायटी के कई सड़के तथा अन्य सुविधाओं का नुकसान हुआ है। यह शिकायत केवल पक्षकारों के मध्य कटु संबंध के कारण किया गया है, जो कुल मिलाकर अनावेदकगण द्वारा कृत्य विभिन्न अविधिक कृत्यों में परिणामित हुआ तथा एक-दूसरे के मौनानुकूलता से हुआ है।

कॉलोनी का संपूर्ण विद्युतीकरण तथा ट्रांसफार्मर का लगाया जाना सी.एस.ई.बी. द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार किया गया है, जो 2013 के नियम के तहत भी उल्लेखित है तथा सी.एस.ई.बी. प्राधिकारियों का यह भी कर्तव्य है कि सी.एस.ई.बी. द्वारा निहित बिजली खंभो का समुचित स्थिरीकरण तथा आंतरिक विद्युतीकरण मानकों के अनुरूप प्रदान करे। इस तरह खंभों का संपूर्ण स्थिरीकरण तथा विद्युत प्रणाली सी.एस.ई.बी द्वारा विहित मानकों के अनुसार किया गया है, जिसके लिये आवश्यक भुगतान भी अनावेदकगण द्वारा सी.एस.ई.बी. को किया गया है। इसलिये आवेदक द्वारा किये गये तथ्य सभी आरोप झठों का संग्रह है, जो केवल अनावेदकगण को किसी तरह परेशान करने के उद्देश्य से किया गया है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि जलापूर्ति मानकों के अनुरूप नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा ओवरहेड टैंक विधिरूप से बनवाया गया है तथा उसे जलापूर्ति पूर्व से ही प्रारंभ की जा चुकी है। परन्तु सोसायटी के निवासियों द्वारा उसका रखरखाव नहीं किये जाने से पंप तथा पाईप लाइनों में कई खराबी तथा नुकसान हो गई है। अनावेदकगण भारी वाहनों में निर्माण सामग्री बुलवाकर परिसर में अपना मकान या निवास बना रहे हैं, जिससे न केवल अनावेदकगण द्वारा निर्मित क्रांकीट सड़के क्षतिग्रस्त हुई हैं, अपितु जल निकास प्रणाली की पाईप लाईन भी क्षतिग्रस्त हुई है। आवेदक द्वारा स्वयं अपनी त्रुटियों के लिये अनावेदक को दण्डित करने की कोशित कर रहे हैं। कम से कम 3 पानी हेतु बोर पंप है, जो शिकायत प्रस्तुत करने की तारीख को पूरी तरह से चालू हालात में है। शिकायत प्रस्तुत करने के पश्चात् आवेदक ने उससे जलापूर्ति बाधित करने का किसी तरह उपक्रम कर लिया, जिससे प्रस्तुत शिकायत किया जा सके। ऐसी परिस्थितियों में जब आवेदक स्वयं दोषी है, उससे लाभ प्राप्त नहीं कर सकते हैं।

आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा जलापूर्ति के लिये जी.आई पाईप प्रयोग किया जायेगा। जल



प्रवाह प्रणाली में पी.वी.सी पाईप लगाया गया है तथा पी.वी.सी. पाईप में रिसाव के कारण ड्रेनेज वाटर में डूब गयी है और इसलिये पानी अस्वास्थ्य कर हो गया है, जिससे कॉलोनी के निवासियों के लिये स्वास्थ्य का खतरा बन गया है। अनावेदकगण द्वारा विधिनुसार जल निकास प्रणाली का निर्माण कराया है तथा जलापूर्ति पाईप लाईन भी विधिवत् बनाई गई है। परन्तु उसे अनावेदकगण को नुकसान पहुँचाने के उद्देश्य से सोसायटी के निवासियों द्वारा क्षतिग्रस्त कर दिया गया है, जिसके लिये पूर्व से ही अनावेदकगण द्वारा कई आवेदन समुचित प्राधिकरण को किये गये हैं, जिस कारण से माननीय अधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में बाउंड्रीवाल की ऊंचाई कम है तथा गुणवत्ताहीन है। अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी बनाई गई है, सभी बाउंड्रीवाल विहित मानकों के अनुसार बनाई गई है। परन्तु रखरखाव की कमी इत्यादि के कारण, बाउंड्रीवाल में कुछ सुधार एवं मरम्मत की आवश्यकता है, जो अनावेदकगण का कर्तव्य नहीं है। क्योंकि संपूर्ण कॉलोनी निर्माण हो चुकी है तथा नगर पंचायत, बोदरी को सुपुर्द कर दी गई समझी जायेगी। इसलिये आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप पूरी तरह आपत्तिजनक है तथा सोसायटी के निवासियों और नगर पंचायत बोदरी के मध्य है।

आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि कोई गार्ड का कमरा नहीं बनाया गया है। इसके विपरीत प्रवेश द्वार और शिकायत के संलग्न फोटोग्राफ्स के अनुशीलन से माननीय अधिकरण को यह स्पष्ट हो जायेगा कि गार्ड का कमरा निर्मित किया गया है और कॉलोनी के निवासियों द्वारा उपयोग किया जा रहा है। जहाँ तक पहुँच मार्ग के मुख्य सड़क से निर्माण से संबंधित है, जो क्षतिग्रस्त हो चुकी है और दुर्घटनायें हो रही हैं। मुख्य सड़क से पहुँच मार्ग को नियमानुसार विधिवत् बनाया गया है और विधिनुसार सक्षम प्राधिकरण को सुपुर्द की जा चुकी है। वह राजस्व प्राधिकारियों के अभिलेख का भाग भी है, जो विधि की अपेक्षानुसार अभिलेख में उक्त पहुँच मार्ग पूर्व से ही ली जा चुकी है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि वृक्षारोपण का कोई हरित क्षेत्र अनावेदकगण द्वारा नहीं बनाया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये फोटोग्राफ्स के अनुशीलन से माननीय अधिकरण को स्वतः स्पष्ट हो जायेगा कि विधिनुसार समुचित वृक्षारोपण किया गया है, जो कई अवसरों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण किया जा चुका है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि भू-स्वामियों से रखरखाव के लिये रूपये 25,000/- प्राप्त किये गये हैं। कभी भी अनावेदकगण द्वारा सोसायटी के निवासियों से कोई राशि की मांग नहीं किया गया है। इसके संबंध में साबित करने का भार केवल आवेदक पर है, जिसमें वह पूर्व वाद कारण में बुरी तरह असफल रहे हैं, जिस कारण माननीय अधिकरण से पूर्व ही अवधारित किया है तथा अभिलेख में लाया गया है कि उक्त दावा पोषणीय नहीं है। क्योंकि कोई

शिकायत के साथ कोई साक्ष्य मौजूद नहीं है, इसलिये शिकायत खारिज के विरुद्ध कोई अपील नहीं है। रखरखाव राशि से संबंधित है और इसलिये यह विवाद उसी तारीख को अपना महत्व खो चुका है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में उल्लेख किया गया है कि अनुमोदित ले-आउट अनुसार मुख्य सड़क की चौड़ाई 30 वर्गफीट तथा आंतरिक सड़क की चौड़ाई 25 वर्गफीट होनी थी। वह स्थल में उपलब्ध नहीं है। कुछ जगहों में सड़क 16 फीट या 18 फीट है। भारतीय सड़क कांग्रेस के अनुसार सड़क के भूमि विकास अधिनियम, 1984 के तहत विहित नियमों के अनुसार बनायी जायेगी, जिसमें सड़क के अंत में प्रदान किया गया, जल निकास प्रणाली समाहित है और इसलिये बनाई गई सड़क पूर्णतया विधिक रूप है, जिसका सुसंगत समय में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण किया जा चुका है तथा इस निष्कर्ष में पहुँचे हैं कि उसे विधि तथा उसके तहत निर्मित नियमों के अनुसार बनाया गया है। उक्त तथ्यों का निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 31.10.2023 से पुनः पुष्टि होती है। दिनांक 15.07.2022 को आवेदक ने अनावेदकगण को एक पत्र प्रेषित किया गया है कि प्रदान की गई सुविधायें जर्जर अवस्था में हैं और उनके मरम्मत की आवश्यकता है, जिससे यह तथ्य स्वतः प्रमाणित होता है कि अनावेदकगण द्वारा उपलब्ध करायी गई सुविधायें विधिवत् रूप से निर्मित की गई हैं। तथापि उनके रखरखाव नही होने की वजह से वह उपयोग के लिये योग्य नहीं रह गया है। सामग्री जहाँ तक माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका प्रस्तुत करने से संबंधित है। रिकार्ड का मामला होने के कारण विवादित नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा लगाये गये सभी आरोप विशेष रूप से खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क श्रवण किया गया।

प्रकरण में आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर एतद् पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01824 दर्ज करते हुए, दिनांक 11.01.2023 को आदेश पारित किया गया। जिसके विरुद्ध अनावेदकगण द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण एतद् पश्चात् अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-119/2023 एवं 143/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अधिकरण द्वारा दिनांक 16.10.2023 को आदेश पारित किया गया। माननीय अधिकरण के आदेश की कंडिका-15 निम्नानुसार है। 'Looking in the above-mentioned fact and circumstances of the case this tribunal find that in the case in hands retrial is necessary, hence impugned order of the RERA is set aside and case is remaned back to the RERA with these directions that after giving the opportunity of the hearing to the both parties, appointing the Commissioner for getting the clear picture regarding aforesaid amenities, giving the opportunity of adducing the evidence to both

parties, framing the relevant points for determination including these point determination that, whether allegedly completion certificate dated 22/03/2017 was issued by competent authority, and whether the aforesaid completion certificate is in consonance with the provisions of Rule 11(viii) of the Rules 2013 decide afresh the case earliest within outer limit of two months from date of receipt of this order. Both the parties are directed to appear before the RERA on 20/10/2023.

माननीय अधिकरण के आदेश के परिपालन में उभय पक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया। प्रोजेक्ट में सुविधाओं की उपलब्धता के संबंध में स्वच्छ एवं स्पष्ट पिक्चर रखने हेतु दिनांक 22.10.2023 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष का पक्ष सुना गया। कमिश्नर रिपोर्ट उपरांत अनावेदक पक्ष का जवाब एवं आवेदक का प्रयुत्तर प्राप्त किया गया। तदुपरांत दिनांक 29.11.2023 को प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया। नियत तिथि को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

5. उभय पक्ष को सुनने के उपरांत एवं माननीय अधिकरण के अपील प्रकरण में पारित आदेश के परिपालन में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  1. क्या दिनांक 22.03.2017 को जारी प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है? एवं क्या उक्त प्रमाण पत्र नियम 11(viii) छ.ग. नगरपालिक निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का पंजीयन एवं निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 2013 की सुसंगत है ?
  2. क्या आवेदक का आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है?
  3. यदि हाँ तो क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है ? यदि हाँ तो अनुतोष का स्वरूप एवं मात्रा क्या एवं किस प्रकार होगी?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक का आवेदन है कि दिनांक 22.07.2018 को संशोधित प्रमाण पत्र एवं पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 छ.ग. नगर पालिक निगम एवं नगर पालिका (कॉलोनाईजर का पंजीयन एवं निर्बंधन तथा शर्त) नियम 2013 के अनुरूप एवं संसुगत नहीं है। क्योंकि नगर पंचायत द्वारा पूर्णता आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के भीतर निरीक्षण कराने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियम के प्रावधान के अनुरूप निरीक्षण करवाया गया है। अनावेदक के पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 21.03.2017 को आवेदन किये जाने के ठीक दूसरे दिन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि विस्तृत निरीक्षण नहीं किया गया है, जो कि नियम 11(viii) के अधीन आज्ञापक है। अनावेदक द्वारा नगर पंचायत, बोदरी से साठगाठ कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, ताकि प्रकरण

को विचारण क्षेत्राधिकार से परे किया जा सके, पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.02.2018 को जारी किया गया है, जिसे स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है। अनावेदक का जवाब है, कि स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियम से सुसंगत एवं नियम के परिपालन में पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2017 जारी किया गया है। प्रोजेक्ट वर्ष 2016 में पूर्ण किया जा चुका था, जो कि अभिन्यास एवं स्वीकृत रेखांक अनुसार पूर्ण किया गया है। माननीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश के परिपालन में नियुक्त कमिश्नर प्रतिवेदन दिनांक 21.10.2023 प्रदर्शित करता है, कि सुविधाएँ मौखिक भी उपलब्ध है एवं अनावेदक द्वारा पूर्ण की जा चुकी है जो कि प्रदर्शित करता है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा अधिनियम प्रवर्तन के पूर्व ही प्रोजेक्ट को पूर्ण किया जा चुका था। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को रहवासियों के समिती को हस्तांतरित करने के लिये अनुरोध किया जा रहा है साथ ही नगर पंचायत को हस्तांतरित करने का भी प्रयास किया गया है, न तो शिकायतकर्ताओं द्वारा संधारण प्रभार दिया जा रहा है और न ही विद्युत प्रभार व जल आपूर्ति प्रभार का भी भुगतान किया जा रहा है, नियम 2013 पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु कोई विहित प्रारूप निर्धारित नहीं करता है, मात्र यह देखा जाना है कि आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं या नहीं। अनावेदक द्वारा मात्र भू-खंड का विक्रय किया गया है भवन का निर्माण नहीं किया गया है। नियम-11(viii) यह कहता है कि सक्षम प्राधिकारी के द्वारा निरीक्षण कराये जाने के उपरांत पूर्ण प्रोजेक्ट स्थानीय निकाय को स्वमेव हस्तांतरित समझे जायेंगे। संपूर्ण कार्य पूर्ण होने के उपरांत हल्का पटवारी एवं मुख्य नगर पालिका अधिकारी दिनांक 09.10.2013 को निरीक्षण किया गया, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत न्यूटेक प्रमोटर एवं बिल्डर विरुद्ध उत्तर प्रदेश राज्य 2021 के अनुसार अधिनियम के प्रवर्तन के परिवर्तन के पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त प्रोजेक्ट के लिये अधिनियम के प्रावधान आकर्षित नहीं होते हैं, अतः यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा-35 के अधीन प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए स्थानीय निकाय नगर पंचायत, बोदरी का शपथ पत्र परीक्षण किया गया।

मुख्य नगर पालिका अधिकारी, श्रीमती भारती साहू द्वारा अभिलेख के निरीक्षण द्वारा यह स्वीकार किया गया नगर पंचायत बोदरी दिनांक 22.03.2017 को जारी किया गया है, पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 22.02.2018 भी नगर पंचायत द्वारा जारी किया गया है, वह टंकन त्रुटि को सुधारने के लिये व्यजीवन शब्द के स्थान पर व्यवस्था जीवन विहार शब्द प्रतिस्थापित किये जाने के लिये जारी किया गया है, अतः दोनों प्रमाण पत्र नगर पंचायत एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है। चूँकि पूर्णता प्रमाण पत्र नियम-11(viii) के प्रावधानों के तहत सक्षम प्राधिकारी एवं सक्षम

निकाय द्वारा जारी किया गया है, अतः इस पर प्राधिकरण द्वारा प्रश्न चिन्ह लगाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3(2)(ख) के अनुसार संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रावधान के पूर्व भू-संपदा का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो गया है, तो इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट प्राप्त होगी। चूँकि अनावेदक को दिनांक 21.03.2017 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका था, जो कि इस अधिनियम के प्रारंभ दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व जारी हो गया था एवं यह प्रमाण पत्र नगरपालिक निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का पंजीयन, निर्बंधन एवं शर्त) नियम, 2013 के अधीन सक्षम प्राधिकारी से निरीक्षण करवाने उपरांत जारी करवाया गया, अतः पूर्णता प्रमाण पत्र 01 मई, 2017 के पूर्व जारी होने के कारण आवेदक का आवेदन प्राधिकरण के समक्ष विचारण योग्य नहीं है, किन्तु अधिनियम के प्रावधानानुसार रहवासियों के समिति को भी विधिवत् हस्तांतरण होने के पूर्व तक प्रोजेक्ट का संधारण संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व है, जिसका निर्वहन संप्रवर्तक द्वारा नहीं किया गया, जिसके कारण पूर्णता प्रमाण पत्र के अनुसार उपलब्ध कराई गई, कतिपय सुविधाओं से सुधार की आवश्यकता है, जिसके कारण आवेदक कमिश्नर प्रतिवेदन में इंगित सीमा तक अनुतोष की पात्रता रखता है, जिसके संबंध में माननीय अधिकरण द्वारा भी कमिश्नर नियुक्ति का आदेश अपने अपील प्रकरण में दिया गया है। उक्त आदेश से प्राधिकरण आबद्ध है। अतः आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जा रहा है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के आदेश दिनांक 16.10.2023 के अनुसार आयुक्त की नियुक्ति कर प्रोजेक्ट का निरीक्षण उपरांत प्रतिवेदन प्राप्त करने हेतु निर्देश दिये गये हैं। आयुक्त के प्रतिवेदन अनुसार वर्ष 2017 से आज दिनांक तक कॉलोनी के संधारण नहीं होने के कारण अधोसंरचना में काफी कमी आई है।
9. अनावेदक द्वारा आवेदकों से समुचित संधारण व्यय नहीं लिया गया एवं प्रोजेक्ट का संधारण नहीं किया गया। अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. प्लॉट नंबर-35 के सामने की सड़क दोबारा बनाई जाए।
  2. स्थापित उद्यानों में 100 वृक्ष मय ट्री-गार्ड पुनः लगवाया जाये।
  3. प्लॉट नंबर-35 में स्थित बोर का रिपेयर कराया जाये।
  4. कॉलोनी की नालियों (Drain) को एक बार पुनः सफाई कराया जाए।
  5. कॉलोनी में स्थापित लगभग 40 स्ट्रीट लाईट में एक बार पुनः बल्ब लगाकर चालू हालत में सोसायटी को सौंपी जाए। उपर्युक्त समस्त कार्य अनावेदक द्वारा 02 माह के भीतर पूर्ण कराया जाए।

प्राधिकरण द्वारा यह भी आदेशित किया जाता है, कि आवेदक सोसायटी दो माह के भीतर संधारण हेतु कॉलोनी का हस्तांतरण अनावेदक से प्राप्त करें।

प्राधिकरण द्वारा यह भी आदेशित किया जाता है कि सोसायटी विगत 5 वर्षों से जिस किसी भी आबंटिती द्वारा मेंटनेंस चार्ज नहीं दिया गया है, उनके मेंटनेंस चार्ज प्राप्त करें एवं कॉलोनी का मेंटनेंस इस राशि से करें। भविष्य हेतु भी मेंटनेंस चार्ज आबंटितियों से वसूल करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष