



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01961

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

गोल्डन टॉवर आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,  
द्वारा—श्री संजय वर्मा,  
कार्यालय—गोल्डन टॉवर (न्यू),  
अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) के.आर. क्रियेशन,
- (2) श्री पदम नागवानी, पिता—के.आर नागवानी,
- (3) श्री नवीन कुमार नागवानी, पिता—श्री हरजस राय नागवानी,  
निवासी—गोल्डन ट्रेड सेंटर,  
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन टॉवर”, अमलीडीह, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000624

आदेश

(दिनांक—21 / 06 / 2024)

आवेदक गोल्डन टॉवर आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—श्री संजय वर्मा, कार्यालय—गोल्डन टॉवर (न्यू), अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.) के 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 आवेदक प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट के रहवासियों का संघ है और छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 की धारा—07 सहपठित धारा—09(01) के तहत पंजीयन क्रमांक—2020/580 द्वारा दिनांक 01.09.2020 को पंजीकृत सोसायटी के रूप में पंजीकृत है। प्रोजेक्ट अर्थात् गोल्डन

टॉवर (नया) छ.ग. रेरा में प्रोजेक्ट पंजीयन नंबर-PCGRERA230718000624 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदकगण प्रमोटर/विकासकर्ता हैं एवं प्रोजेक्ट को विकसित किये गये हैं। प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदकगण और प्रमोटर्स द्वारा प्रदान किये गये जानकारी एवं ब्रोशर से प्रभावित होकर आवेदक सोसायटी के सदस्यों द्वारा प्रोजेक्ट में निवेश किया गया। एम. आहूजा प्रोजेक्ट लिमि विरुद्ध शक्तिपूज इंजीनियर्स प्रा. लि. WPC No. 2374/2018 में माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया कि ब्रोशर में समाहित विवरण निश्चय ही संबंधित क्रेताओं को प्रोजेक्ट में क्रय करने के लिये प्रलोभित एवं आकर्षित करेंगे तथा ब्रोशर की विषय वस्तु बिल्डर द्वारा किया गया वचन के कोटि का है और तदनुसार अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराना होगा। विक्रय-विलेख निष्पादित होने तथा औपचारिकतायें पूर्ण होने के पश्चात् आवेदक के सदस्यगण वर्तमान में प्रोजेक्ट में निवास कर रहे हैं, प्रोजेक्ट में कई समस्यायें का सामना कर रहे हैं, जिसे अनावेदकगण द्वारा निर्मित नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा कई शिकायतों एवं अनुरोधों के बावजूद समस्याओं को निराकरण करने के लिये अनावेदकगण द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है। आवेदक को लंबित अपूर्ण कार्य के संबंध में अनावेदकगण से निम्नलिखित समस्याओं का सामना कर रहे हैं।

- (i) प्रोजेक्ट में अग्निशामक की कमी है तथा राष्ट्रीय इमारत संहिता में प्रावधानों के तहत विहित अग्नि संरक्षण एवं अग्नि सुरक्षा उपायों का अनुपालन नहीं किया गया है। परिसर में अपर्याप्त अग्निशामक उपकरण है, जो निवासियों के लिये खतरा है।
- (ii) विद्युत लाईन एवं ट्रांसफार्मर खुली हालात में है तथा अनावेदकगण द्वारा कोई सुरक्षा उपाय नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट के पूरे ब्लॉक में 60 मंजिल में 10 ब्लॉक सहित 288 फ्लैट्स हैं तथा लगभग प्रोजेक्ट में 1000 रहवासी निवास करते हैं। प्रोजेक्ट में 39 अग्निशामक उपकरण हैं। इस प्रकार निवासियों के सुरक्षा के संबंध में बहुत कम चिन्ता है।
- (iii) प्रोजेक्ट के लिफ्टों में कई सुधार की आवश्यकता है और आवेदक द्वारा किये गये संसूचनाओं के बावजूद अनावेदकगण द्वारा ए.एम.सी का नवीनीकरण नहीं किया जा रहा है। ब्रोशर के अनुसार लिफ्टों को स्वचालित पॉवर बैकअप स्वचालित जनरेटर सहित लगाया जाना था, जिसे उपलब्ध नहीं कराया गया है, जिसके कारण आवेदक विशेष रूप से बच्चे और वृद्धजन कई बार लिफ्ट के अंदर फंस जाते हैं और इससे सुरक्षा खतरा उत्पन्न होता है। आवेदक सोसायटी द्वारा कई अनुस्मारकों के बावजूद अनावेदकगण द्वारा लिफ्ट के पॉवर बैकअप को स्वचालित नहीं बनाया गया और इसलिये आवेदक लगभग रूपये 90,000/- खर्च करके पॉवर बैकअप जनरेटर को स्वचालित किया गया तथा अनावेदकगण उक्त राशि आवेदक को देने के लिये उत्तरदायी है।

- (iv) इमारतों और जल टैंकों में नलकारी समस्याएँ हैं। जल टैंक में रिसाव होता रहता है, जिससे निर्माण को नुकसान हो रहा है तथा निवासीगण रिसाव की समस्या का सामना कर रहे हैं। निवासियों द्वारा बहुत से अपार्टमेंटों में रिसाव की समस्या को हल करने के लिये अनावेदकगण को कई बार शिकायत करने के बावजूद ठीक नहीं कराया गया है। सभी तरफ जल निकास ढक्कनों की अपूर्णता है, जिससे जल निकास समस्या उत्पन्न होती है और उससे आवेदक सोसायटी के रहवासियों के लिये अस्वास्थ्यकर वातावरण बनता है।
- (v) पर्याप्त पार्किंग, पृथक दोपहिया पार्किंग,
- (vi) छह सुसज्जित सुपर डीलक्स अतिथि कक्ष, ऑगन, पार्टी लॉन,
- (vii) हाफ बास्केटबाल कोर्ट सहित यूथकार्नर, वृद्धों को बैठने का स्थान, बैठक कोष्ठिका, प्रवेश द्वार,
- (viii) सुपर बाजार,
- (ix) शाकाहारी रेस्तरा और
- (x) रसोईघर उपलब्ध कराना था। अनावेदकगण से बारम्बार शिकायतों कराने के पश्चात् भी उल्लेखित सुविधाओं में किसी को उपलब्ध नहीं कराया गया है।
- (xi) वाहनों, एम्बुलेंस के लिये, अग्निशामक या किसी आकस्मिक सेवा के लिये मुक्त आवाजाही हेतु स्वतंत्र स्थान नहीं है, जिससे आवेदक सोसायटी के निवासियों के जीवन तथा सुरक्षा को खतरा उत्पन्न होता है।

प्रोजेक्ट के निर्माण में अनगिनत समस्याएँ हैं, जिसमें टॉवरों के मध्य अपर्याप्त जगह होने से सुरक्षा चिन्ता एवं हवा आने जाने की कमी उत्पन्न हुई है। अनुमोदित स्वीकृत नक्शा, राष्ट्रीय इमारत संहिता, नगरीय उपविधियों तथा स्थानीय नियमों से बहुत अधिक विचलन है। अनावेदकगण द्वारा ए1ए, बी2बी तथा प्रस्तावित सी1ए में सायबान के अतिरिक्त निर्माण के कारण आबंटितियों के लिये छत में जाने के लिये असामान्य एवं संकीर्ण प्रवेश द्वार है तथा आबंटित छत के उपयोग करने के अधिकार से तथा छत सहित सामान्य क्षेत्र के उचित भाग तथा अधिकार से वंचित हो गये हैं। अनुचित तथा अप्राधिकृत तरीके से सायबान के निर्माण से इमारत को नुकसान हुआ है, रहवासियों की मानसिक शांति भंग हुई है। अनावेदकगण द्वारा प्रवेश द्वार को अनुचित एवं असामान्य रीति से बनवाया गया है तथा आवेदक सोसायटी के बिना सहमति के अनावेदकगण सायबान निर्माण कर रहे हैं। इसके साथ ही अनावेदकगण एवं उनके निर्माणकर्ता एजेंटों/श्रमिकों तथा भारी वस्तुओं के वाहक वाहनो द्वारा सोसायटी की सड़कों का अप्राधिकृत उपयोग होने से सुरक्षा की चिन्ता उत्पन्न हुई है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदक से बिना अनुमोदन लिये आवेदक सोसायटी के भीतर अप्राधिकृत और गैरकानूनी गोडाउन/स्टोर हाउस बनाया गया है और सोसायटी से संबद्ध श्रमिकों के लिये कमरा बनवा लिया गया है और उन्हें आवेदक सोसायटी अर्थात् प्रोजेक्ट में पहुँचने का अनाधिकृत प्रवेश द्वार उपलब्ध करा दिया गया है। मौजूद बाउंड्रीवाल को गिरा दिया गया है। सोसायटी परिसर को नुकसान पहुँचाये गये हैं तथा नशे की हालात में सुरक्षा गार्डों निवासियों के साथ झगड़ा किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा उपयोग किये जा रहे श्रमिकों का पुलिस सत्यापन आवेदक द्वारा अनावेदकगण से कई बार संसूचना देने के पश्चात् भी नहीं किया गया। अनावेदकगण के पार्श्व समर्थन से श्रमिकों द्वारा किये गये उपरोक्त हिंसा एवं नुकसान की सूचना स्थानीय पुलिस को दी गई है।

अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दी गई सुविधायें क्लब हाउस अपूर्ण है एवं वर्तमान में उपयोग योग्य नहीं है। क्लब हाउस पूरी तैयार नहीं है तथा विक्रय ब्रोशर में वर्णित वचनबद्ध सुविधायें क्लब हाउस में नहीं दी गई है। क्लब हाउस की संरचना वास्तु रचना सहित ब्रोशर के अनुरूप नहीं है। मंदिर एक पवित्र और धार्मिक स्थल है, रखरखाव अच्छा नहीं है और जर्जर अवस्था में है। रहवासियों के धार्मिक भावनाओं का सम्मान नहीं किया जा रहा है तथा अनावेदकगण अपने वित्तीय लालच के कारण मंदिर जैसे पवित्र स्थान को अनुरक्षित करने में असफल रहे हैं।

अनावेदकगण एस.टी.पी. उचित जल संरक्षण एवं पैन की आधारभूत अपेक्षाओं के साथ प्रोजेक्ट को उपलब्ध कराने में असफल रहा है। प्रोजेक्ट के भीतर कोई वृक्षारोपण नहीं है। नये ई-ब्लॉक के निर्माण के कारण सोसायटी का स्वीमिंग पूल क्षतिग्रस्त है और आवेदक सोसायटी को अपना पैसा लगाकर ठीक कराना पड़ा है। क्योंकि बारम्बार के शिकायतों का अनावेदकगण पर कोई प्रभाव नहीं पड़ा है। अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त निर्माण किया जा रहा है, जो अनुमोदित ले-आउट नक्शा के अनुरूप नहीं किया जा रहा है, जो आवेदक को अनावश्यक समस्या बन रहा है। आवेदक सोसायटी से सहमति प्राप्त किये बिना ले-आउट में बहुत परिवर्तन किये गये हैं। अतिरिक्त निर्माण कार्य संरचना के निर्माण के लिये पर्याप्त सुरक्षा कदमों को नहीं अपनाया गया है तथा धूल, सीमेंट, उड़ती हुई धूल निवासियों और विशेष रूप से वरिष्ठ नागरिकों तथा बच्चों के बीच स्वास्थ्य समस्या खतरा बन रहा है। इसके लिये कई बार नोटिस देने के बावजूद निर्माण स्थल में अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। प्रोजेक्ट का रखरखाव करना प्रमोटर का कर्तव्य है। जब तक सही तरीके से आबंटितियों के संघ को सौंप न दिया जाये। प्रोजेक्ट की देखभाल करने के लिये कोई पर्यवेक्षक या प्राधिकृत व्यक्ति उपलब्ध नहीं है और इसलिये प्रोजेक्ट का समुचित रूप से रखरखाव नहीं होता है। अनावेदकगण द्वारा ऐसे कार्य विधि के प्रावधानों का घोर उल्लंघन है। अनावेदकगण

द्वारा प्रोजेक्ट के उचित रखरखाव में घोर लापरवाही के कारण तथा आवेदक सोसायटी संघ को प्रोजेक्ट अंतरित करने/सुपुर्द करने में असफलता से प्रोजेक्ट का रखरखाव खराब है एवं जर्जर अवस्था में है। अनावेदकगण छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुसार सामान्य क्षेत्र में प्रत्येक अपार्टमेंट मालिकों/आबंटितियों/रहवासियों के अंश को निरूपित करते हुये प्रारंभिक अनुमोदित प्रकोष्ठ एवं उसमें किसी संशोधन को आवेदक को प्रदान नहीं किये गये हैं। अनावेदकगण की तरफ से प्रकोष्ठ उपलब्ध कराने में असफलता के कारण आबंटितगण अपने स्वामित्व के अधिकारों से जागरूक नहीं थे तथा अपने उचित हिस्से से उन्हें वंचित होना पड़ा है। अनावेदकगण लंबित सभी कार्यों को पूर्ण करके आवेदक सोसायटी को सौंपने में असफल रहे हैं और आबंटितियों/रहवासियों से संग्रहित कोष/संधारित राशि अंतरित करने में असफल रहे हैं।

अनावेदकगण बिना विक्रय हुई यूनिटों/फ्लैटों के संबंध में शेष संधारण राशि को भी संदाय नहीं किया गया है। अनावेदकगण से सभी सहमत हुये लंबित कार्यों को पूरा करने के पश्चात् धन कोष को अंतरित करने तथा प्रोजेक्ट को सौंपने हेतु बार-बार किये गये पत्र व्यवहार के बावजूद अनावेदकगण अपने दायित्वों का अभित्याग कर दिया गया है तथा कानूनी प्रावधानों का अनुपालन करने में असफल रहे हैं। सोसायटी एवं आवेदक के मध्य हुई एकमत सहमति के अनुसार अनावेदकगण द्वारा बिना विक्रय किये हुये माल सूची के कारण संधारित राशि को अपने हिस्से में जमा नहीं किया गया है, न ही बिके हुये अपार्टमेंटों/फ्लैटों/यूनिटों से संग्रहित राशि को अंतरित किया गया है। अनावेदकगण एक मान्यता प्राप्त विकासकर्ता होने के बावजूद नियमों एवं विनियमों को नजरअंदाज किया गया है तथा परिस्थितियों का स्वयं के लाभ के लिये अधिक अपार्टमेंटों/यूनिटों के विक्रय के लिये दुर्भावनापूर्वक इरादे से उपयोग किया गया है। अपने कृत्यों के उलझावों से अवगत होने के बावजूद ऐसा आवश्यक कदम अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रोजेक्ट पूर्ण करने में नहीं लिया गया है। कई कानूनों के विविध प्रावधानों के घोर उल्लंघन के बावजूद अनावेदकगण द्वारा किये गये गलत कृत्यों को सही करने का कोई आशय दर्शित नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि ले-आउट नक्शा के अनुरूप प्रोजेक्ट को पूरा करे तथा ब्रोशर में दर्शित सुविधाओं को आबंटितियों को प्रदान करें। आवेदक सोसायटी को कोष (कार्पस फण्ड) सौंपने के पूर्व गुणवत्ता रीति से सभी लंबित कार्यों को पूरा करे तथा प्रोजेक्ट को संधारित करे। आवेदक सोसायटी को सुपुर्द करे। आवेदक सोसायटी के सदस्यों/आबंटितियों को आज दिनांक तक विक्रय किये गये फ्लैटों के लिये अनावेदकगण द्वारा संग्रहित रखरखाव राशि सहित संपूर्ण कोष को अंतरित करे। प्रोजेक्ट में सभी विक्रय नहीं किये गये मालों की सूची/अपार्टमेंटों के लिये

अवधारित रूपये 1 प्रति वर्गफीट मासिक रखरखाव प्रभार या आवेदक सोसायटी द्वारा समय-समय में यथा अवधारित और संशोधित को आवेदक को संदाय करे। सुपुर्दगी पूर्ण होने तक अनावेदकगण के प्रोजेक्ट के रखरखाव में असफल होने के कारण सोसायटी को अनुरक्षित एवं संधारित करने में उनके द्वारा व्यय की गई राशि को संदाय करे। संरचनात्मक कमियों को ठीक करें, अतिक्रमणों को ठीक करे एवं लिफ्टों एवं सड़कों सहित सोसायटी की सुविधाओं को उपयोग करने से श्रमिकों/कामगारों के अनाधिकृत प्रवेश द्वार को प्रतिबंधित करें। अनुमोदित स्वीकृत नक्शा/ले-आउट नक्शा से कोई विचलन अथवा अनावेदकगण द्वारा किये जा रहे किसी दूसरे अनाधिकृत निर्माण को रोके। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान की राहत चाहा गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद के उल्लिखित तथ्यों को पूरी तरह एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया। वह मिथ्या, काल्पनिक तथा अविधिपूर्ण बताया गया है।

जवाब अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत मिथ्या, तुच्छ एवं छलपूर्ण हैं, इसलिए उन्हें पूरी तरह अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि विक्रय विलेख निष्पादित किये जाने के बाद तथा औपचारिकताएं पूर्ण होने के बाद आवेदकगण के सदस्यगण जो वर्तमान में प्रोजेक्ट में निवास कर रहे हैं, उनको प्रोजेक्ट में कई शिकायतें और समस्यायें हैं, जिसका अनावेदकगण द्वारा निर्माण किया गया है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा किये गये कई परिवादों तथा अनुरोधों के बावजूद, समस्याओं को हल करने के लिए अनावेदकगण द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है, जिससे अनावेदकगण के भाग से बेईमानी पूर्ण आशय दर्शित होता है।

यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट में अग्नि सुरक्षा का अभाव है तथा राष्ट्रीय बिल्डिंग संहिता के प्रावधानों के अन्तर्गत यथा विहित अग्नि संरक्षण तथा अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं का अनुपालन नहीं किया गया है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि इमारत में अपर्याप्त अग्निशामक हैं, जो आबंटितियों रहवासियों के सुरक्षा के लिए खतरा है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि विद्युत लाइन तथा ट्रांसफार्मर खुले हैं तथा अनावेदकगण द्वारा कोई कवर/बाउन्ड्री/सुरक्षा सावधानी नहीं किया गया है। यह भी विशेष रूप से

अस्वीकार है कि रहवासियों की सुरक्षा को कम महत्व देते हुए प्रोजेक्ट में केवल 39 अग्नि शामक है।

यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट की लिफ्टों में बड़ी मरम्मत को आवश्यकता है तथा उसका ए.एम.सी (वार्षिक संधारण संविदा) परिवादीगण के कई अनुस्मारकों। संसूचनाओं के बावजूद अनावेदकगण द्वारा पुनर्नवीनीकरण नहीं किया जा रहा है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि लिफ्टों को स्वचालित जेनरेटर द्वारा ऑटोमेटिक पॉवर बैकअप के साथ दिया जाना था जिसे नहीं दिया गया है। इस कारण से परिवादीगण विशेष रूप से बच्चे तथा बुजुर्ग कई बार लिफ्टों के अन्दर ही फंस जाते हैं और इससे सुरक्षा खतरा उत्पन्न होता है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि परिवादी सोसायटी द्वारा प्रत्यर्थागण को बार-बार अनुस्मारक देने के बावजूद लिफ्ट का पॉवर बैकअप ऑटोमेटिक नहीं बनाया गया है और इसलिए परिवादी द्वारा लगभग 90,000/- (नब्बे हजार रुपये केवल) रुपये खर्च करके पॉवर बैकअप जेनरेटर सेट को ऑटोमेटिक में परिवर्तित किया गया तथा इसलिए अनावेदकगण उक्त राशि परिवादी को देने के लिए उत्तरदायी हैं।

यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि इमारत में प्लम्बर और जलटैंक की समस्याएं हैं। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि पानी टैंक में रिसाव होता रहता है, जिससे ढाँचा को नुकसान होता है तथा रहवासियों को रिसाव की समस्या का सामना करना पड़ रहा है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि कई अपार्टमेंटों में रिसाव की समस्या को दूर कराने के लिए रहवासियों द्वारा प्रत्यर्थागण से कई शिकायते करने के बावजूद उसे ठीक नहीं कराया गया है। यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि सभी तरफ जल निकास के ढक्कन अपूर्ण हैं जिससे जल निकास की समस्या बनती है और वह परिवादी सोसायटी के रहवासियों के लिए अस्वास्थ्यकर वातावरण को जन्म देता है।

इसके अतिरिक्त यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक एस. टी.पी., समुचित जल संरक्षण एवं सोलर पैनल जैसी आधारभूत आवश्यकताओं को प्रोजेक्ट में देने में असफल हुआ है। इसके अलावा यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट के अन्दर कोई हरित क्षेत्र या वृक्षारोपण नहीं है। यह भी विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि नया ब्लॉक-ई का निर्माण करने के कारण स्विमिंग पुल क्षतिग्रस्त हो गया था तथा आवेदक सोसायटी को अपने धन से इसे मरम्मत कराना पड़ा था। अनावेदकगण से किया गया बार-बार शिकायत/निवेदनों का कोई अर्थ नहीं निकला था और इसलिए स्विमिंग पुल मरम्मत कराने में आवेदक द्वारा लगायी गयी लागत (खर्च) अनावेदकगण प्रतिपूर्ति देने के लिए उत्तरदायी है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक ने उक्त प्रकरण दुर्भावनापूर्ण आशय तथा आधारहीन आरोपों पर विधि की आड़ में धन ऐंठने तथा अनावेदक को परेशान करने के लिए प्रस्तुत किया गया है, जो संधारणीय नहीं है तथा भारी लागत सहित खारिज किया जाना चाहिए। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण निर्माण कार्य अप्राधिकृत रूप से किया है तथा स्वीकृत ले-आउट के अनुसार नहीं किया है, परन्तु अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट को स्वीकृत ले-आउट के अनुसार बनाया गया है, जो संबद्ध प्राधिकारियों द्वारा विधिवत जारी की गयी है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने कोई प्रकोष्ठ नहीं बनाया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण ने पहले ही प्रकोष्ठ की प्रतिलिपि आवेदक सोसायटी को प्रदान कर चुका है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने ले-आउट में बदलाव कर दिया है, जबकि अनावेदकगण ने गैर-कानूनी रूप से एक भी बदलाव नहीं किये हैं। अनावेदकगण ने आवासीय इकाइयों के खरीदी के लिए निष्पादित पंजीकृत विक्रय-विलेख में अनापत्ति प्राप्त किया था तथा पृथक से रहवासियों से भी अनापत्ति प्राप्त किया था। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने अप्राधिकृत रूप पार्किंग स्थलों का विक्रय कर दिया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा ऐसे किसी पार्किंग स्थलों का विक्रय नहीं किया गया है, क्योंकि रहवासियों के लिए पार्किंग हेतु विशिष्ट क्षेत्र निर्धारित है, जिसे आवासीय इकाइयों के रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख में उल्लिखित किया गया है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं कराया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि रहवासियों के पार्किंग के लिए विशिष्ट क्षेत्र निर्धारित है, जिसे आवासीय इकाइयों के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में उल्लिखित किया गया है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने वर्षा जल संरक्षण, एस.टी.पी. तथा सोलर पॉवर सिस्टम प्रदान नहीं किया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि उक्त प्रोजेक्ट में वर्षा जल संरक्षण सुविधा उपलब्ध है तथा एस.टी.पी. तथा सोलर पॉवर सिस्टम की शर्तें अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के किसी रहवासी को वचन नहीं दिया गया है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने वृक्षारोपण को क्षतिग्रस्त कर दिया है तथा उक्त प्रोजेक्ट में हरियाली का अभाव है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा हरा-भरा हरित गार्डन विकसित किया गया है तथा उक्त प्रोजेक्ट कैम्पस के भीतर समुचित हरियाली है। आवेदक अपनी शिकायत में कथन किया है कि उक्त प्रोजेक्ट में उचित रखरखाव नहीं है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण ने रखरखाव सोसायटी को सुपुर्द कर दिया है तथा आवेदक सोसायटी स्वतः उक्त प्रोजेक्ट का रखरखाव कर



रही है। आवेदक सोसायटी वर्ष 2016 से सोसायटी का रखरखाव कर रही है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण इमारतों को अनुचित तरीके से निर्मित किया है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य को पूरी तरह ले-आउट के अनुसार कराया गया है, जिसे संबद्ध प्राधिकारियों द्वारा विधिवत् पारित किया गया है। आवेदक ने अपनी शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा पर्याप्त अग्निशामक उपाय नहीं प्रदान किये गये हैं। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा अग्नि सुरक्षा उपायों के संबंध में संबद्ध प्राधिकारियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुका है। आवेदक ने अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा अप्राधिकृत तरीके से सोसायटी के सड़कों का उपयोग कर रहे हैं। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण के श्रमिक निर्माण क्षेत्र में पहुँचने के लिए रास्ते का उपयोग करते हैं, जिसके लिए सोसायटी को पूर्व में सूचित किया जा चुका है। आवेदक अपने शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा लिफ्टों का रखरखाव नहीं कर रहे हैं तथा कोई ए. एम. सी. नहीं बनाया गया है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव सोसायटी को सौंप दिया है, इसलिए लिफ्टों का रखरखाव भी सोसायटी का दायित्व है। अनावेदकगण द्वारा सोसायटी को सुपुर्दगी करते समय ए.एम.सी. को अंशदान किया गया था, परन्तु बार में लिफ्टों का रखरखाव तथा ए. एम. सी. आवेदक सोसायटी द्वारा किया जाना होगा।

आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण सोसायटी के अंदर गैर-कानूनी रूप से गोडाउन तथा कार्यालयों का निर्माण कर लिया गया है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण ने सोसायटी की बोरियों को रखने के लिये अस्थायी गोडाउन बनाया है तथा उसे गिराया जा चुका है। अनावेदकगण द्वारा कार्यालय के लिये शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि यह एक अस्थायी कार्यालय है तथा कार्य पूरा होने के पश्चात् गिरा दिया जायेगा। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण सायबान के कारण छत के लिये संकीर्ण रास्ता प्रदान किया है, परन्तु अनावेदकगण कार्य से संबंधित प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित ले-आउट के अनुसार किया गया है तथा उससे कोई विचलन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा श्रमिकों के लिये क्वॉटर का निर्माण किया गया है तथा सोसायटी परिसर के रास्ते प्रवेश दिया गया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि श्रमिक क्वॉटर को गिराया जा चुका है तथा ऐसी कोई गतिविधियाँ अनावेदकगण द्वारा नहीं की गई हैं। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण खुला ट्रांसफार्मर तथा विद्युत उपस्कर दिया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदक ने संबद्ध

प्राधिकारियों को ट्रांसफार्मर तथा विद्युत आपूर्ति के लिये विधिवत् आवेदन किया था तथा उचित प्राधिकार प्राप्त करने के पश्चात् संबद्ध प्राधिकारियों द्वारा ट्रांसफार्मर तथा विद्युत आपूर्ति को संस्थापित किया गया है, जो संबद्ध विद्युत बोर्ड के मानकों के अनुरूप है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण स्वीमिंग पूल तथा मंदिर को खराब स्थिति में प्रदान किया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा सोसायटी को सौंपने के समय स्वीमिंग पूल तथा मंदिर भी सौंप दिया है, जिसके लिये अनावेदकगण स्वीमिंग पूल तथा मंदिर के संबंध में अनापत्ति भी प्राप्त कर लिया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण खेल का मैदान प्रदान नहीं किये हैं, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण बच्चों के लिये खेल का मैदान प्रदान किया गया है। आवेदक सोसायटी द्वारा छलपूर्ण ढंग से माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त प्रकरण को प्रस्तुत किया है, जो संधारणीय नहीं है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया गया है कि अनावेदकगण साफ और पेय योग्य जल प्रदान किया जा रहा है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण सोसायटी के रहवासियों के लिये साफ एवं स्वच्छ पेय जल की व्यवस्था की गई है। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा 3 बोरवेल्स, 02 संप वेल तथा प्रत्येक आवासीय टॉवर में शीर्ष वाटर टैंक बनाया गया है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में कथन किया है कि अपार्टमेंट में रिसाव की समस्या है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा मरम्मत कार्य करवाया जा चुका है एवं संबंधित रहवासियों से अनापत्ति प्राप्त कर चुका है। आवेदक ने अपनी शिकायत में कथन किया है कि अनावेदकगण ने शिकायत में संलग्न ब्रोशर के विवरण से विचलन किया है, उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण आवेदक द्वारा संलग्न अभिकथित ब्रोशर को कभी भी जारी नहीं किया है। अनावेदकगण पूर्व ही रेरा के वेबसाईट में ब्रोशर को अपलोड कर दिया है तथा आवेदक द्वारा संलग्न कथित ब्रोशर पूरी तरह मिथ्या और जाली है। आवेदक ने उक्त शिकायत जाली और मिथ्या दस्तावेजों के आधार पर प्रस्तुत किया है, जो स्वतः एक अपराधिक कृत्य है। इससे आवेदक का दोषपूर्ण आशय दर्शित होता है। आवेदक माननीय न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आया है। यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि कोई भी विधि के न्यायालय के समक्ष साफ हाथों से आयेगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय न्यायालय के समक्ष पोषणीय नहीं है तथा भारी लागत अधिरोपित कर प्रकरण खारिज किये जाने चाहिये। क्योंकि शिकायत में वाद कारण का अभाव है, शिकायत में न्यायोचित नहीं है। आवेदक ने वास्तविक तथ्यों तथा प्रकरण की परिस्थितियों को गुमराह करते हुये तथा विधि के सुस्थापित सिद्धांतों का दुरुपयोग करके माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिस कारण यह शिकायत विधि विरुद्ध है तथा

माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है और भारी लागत अधिरोपित करते हुये प्रथम दृष्टया खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को प्रथम दृष्टया खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. दिनांक 06.11.2023 को आवेदक का कमिश्नर नियुक्ति का अनुरोध प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किया गया, दिनांक 24.11.2023 को कमिश्नर का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त हुआ, जिसकी प्रति उभय पक्ष को प्रदान करते हुए कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष को सुना गया। दिनांक 24.11.2023 को प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को प्रोजेक्ट के फेस-1 एवं फेस-2 के नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के स्वीकृत अभिन्यास के साथ प्रोजेक्ट के आर्किटेक्ट व प्रमोटर को समक्ष में आगामी तिथी सुनवाई हेतु आहूत किया गया, दिनांक 06.12.2023 को आवेदक पक्ष द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करते हुए अन्य कमिश्नर की नियुक्ति का अनुरोध किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा अन्य कमिश्नर नियुक्त कर निरीक्षण प्रतिवेदन मँगाया गया, दिनांक 08.01.2024 को कमिश्नर का स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त हुआ, जिसकी प्रति उभय पक्ष को प्रदान की गई। दिनांक 08.01.2024 को प्रोजेक्ट में निर्मित टेंट हॉउस के संबंध में सक्षम नगरीय निकाय नगर पालिक निगम, रायपुर से जाँच प्रतिवेदन मँगा गया तथा प्रोजेक्ट के निर्मित ब्लॉकों के मध्य ले-आउट के अनुसार कितनी दूरी दर्शाया गया है एवं स्थल में कितना दूरी में निर्मित है, रिपोर्ट मँगाया गया। दिनांक 08.04.2024 को अनावेदक पक्ष द्वारा अविक्रीत इनवेंटरी की सूची प्रस्तुत की गई, आवेदक पक्ष से भी अविक्रीत इनवेंटरी की सूची भी प्रस्तुत की गई, दिनांक 29.05.2024 को अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का बैलेंस शीट का अवलोकन प्राधिकरण को करवाया गया, अवलोकन आवेदक पक्ष द्वारा भी किया गया। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।
5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन जवाब कमिश्नर प्रतिवेदन के अवलोकन अध्ययन प्रस्तुत तर्क का परिशीलन एवं उभय पक्ष के सहमति के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं। यह उल्लेखनीय है, कि यद्यपि आवेदक द्वारा अनेक बिंदुओं पर समस्या एवं दोष इंगित करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद एवं खंडन अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, किंतु सुनवाई के प्रक्रम में उभय पक्ष द्वारा कतिपय बिंदुओं पर समाधान कारक सहमति प्रदान की गई एवं समस्या को निराकृत स्वीकार किया गया है, तदुपरांत उभय पक्ष की सहमति से प्राधिकरण के द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-

- (i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
- (ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
- (iii) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक रेरा में रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट PCGRERA230718000624 गोल्डन टॉवर के आंबटिती रहवासियों का संघ है एवं प्राधिकृत विधि छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम-1960 के अधीन रजिस्टर्ड सहकारी समिती है, अनावेदक गोल्डन टॉवर भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आंबटितियों के संगम का अंतर संबंध है। उभय पक्ष के मध्य प्रोजेक्ट के कतिपय सुविधाओं की उपलब्धता स्वीकृत एवं अनुमोदित रेखांक एवं अभिन्यास के अनुसार निर्माण नहीं होने एवं अनुरक्षण प्रभार के लेनेदेने के संदर्भ में विवाद है, जिसके कारण आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदन के निराकरण हेतु प्राधिकरण को पूर्ण विचारण क्षेत्राधिकार है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि भू-संपदा प्रोजेक्ट गोल्डन टॉवर ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं हुआ है, ब्रोशर में उल्लेख अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करवाने के संदर्भ में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-12 के अधीन प्रस्तुत परिवाद समय-सीमा के भीतर प्रस्तुत है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उल्लेखनीय है, कि विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के निराकरण के संदर्भ में यद्यपि आवेदक द्वारा अनेक बिंदुओं पर समस्या एवं दोष इंगित करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद एवं खंडन अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, किंतु सुनवाई के प्रक्रम में उभय पक्ष द्वारा कतिपय बिंदुओं पर समाधान कारक सहमति प्रदान की गई एवं समस्या को निराकृत स्वीकार किया गया है, उभय पक्ष द्वारा सुनवाई के प्रक्रम में उभय पक्ष की सहमति से प्राधिकरण के द्वारा आवेदन के उपचार एवं निराकरण हेतु निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
- (i) क्या संप्रवर्तक द्वारा अनुमोदित एवं स्वीकृत रेखांक/अभिन्यास का उल्लंघन किया गया है? एवं आवेदक किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता रखता है?
- (ii) क्या आवेदक संप्रवर्तक से अविक्रीत इनवेंटरी का अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने की पात्रता रखता है?

- (iii) क्या संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर एवं अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार कोई विकास कार्य नहीं किया गया है? जिसके लिये आवेदक प्राधिकरण से अनुतोष की पात्रता रखता है?
- (iv) क्या संप्रवर्तक द्वारा सहकारी समिती के पेटे में गैर वाजिब व्यय प्रदर्शित कर देय राशि में कटौती करने की वांछा रखता है?
- (v) क्या प्रोजेक्ट में लगाये गए ट्रांसफार्मर की सुरक्षा की पूर्ण व्यवस्था की गई है? एवं आवेदक किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता रखता है?
- (vi) क्या संप्रवर्तक द्वारा अनाधिकृत रूप से पेंट हाउस का निर्माण किया गया है और इसके लिये आवेदन कोई अनुतोष की पात्रता रखता है?

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का यह तर्क है, कि गोल्डन टॉवर से भिन्न प्रोजेक्ट के लिये आने-जाने के लिए संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट के पहुँच मार्ग का उपयोग किया जा रहा है और इसके लिये बाँड़ड़ीवाल को तोड़ दिया गया है, कमिश्नर रिपोर्ट में भी यह उल्लेख आया है, कि ले-आउट में भिन्न प्रोजेक्ट में जाने के लिये गेट का प्रावधान नहीं है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा बना लिया गया है, संप्रवर्तक द्वारा भिन्न प्रोजेक्ट में आने के लिये प्रोजेक्ट के मार्ग का उपयोग नहीं किया जा सकता है, अतः इस संबंध में प्राधिकरण को हस्तक्षेप करना आवश्यक है, अधिनियम की धारा 14(2)(ii) के अनुसार दो तिहाई रहवासियों की सहमति के बगैर अनुमोदित अभिन्यास में संशोधन नहीं हो सकता है।

अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि नगर एवं ग्राम निवेश से अनुमोदित अभिन्यास में पूर्व में ही अप्रोच मार्ग प्रश्नगत प्रोजेक्ट से ही दिया गया है, कोई संशोधन नहीं किया गया है, अतः आवेदक का आवेदन स्वीकार योग्य नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के सक्षम प्राधिकारी को प्रश्नगत प्रोजेक्ट एवं विवादग्रस्त प्रोजेक्ट जिसके लिये अप्रोच रोड का उपयोग करने के कारण विवाद की स्थिति निर्मित हो रही है, का स्वीकृत अभिन्यास बुलवाकर अवलोकन किया गया। प्राधिकरण के अवलोकन के पश्चात् यह स्थिति स्पष्ट है, कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट में जो अप्रोच रोड दर्शित है, वह अप्रोच रोड अन्य प्रोजेक्ट के लिये भी स्वीकृत अभिन्यास में मान्य किया गया है, कोई संशोधन नहीं किया गया है, चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अभिन्यास स्वीकृति की गई है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्राधिकरण को इसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यदि आवेदक यह महसूस करता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा त्रुटि पूर्ण

अनुमति प्रदान की गई है, उस संदर्भ में आवेदक सक्षम फोरम में अनुमति प्रदायकर्ता के विरुद्ध उपचार की कार्यवाही कर सकता है।

आवेदक की परिवेदना का बिंदु यह है, कि प्रोजेक्ट में निर्माण किये गये आंतरिक सड़कों के लिये बीच के चौड़ाई स्वीकृत अभिन्यास अनुसार नहीं है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि कतिपय ब्लॉक के मध्य आंतरिक सड़क की चौड़ाई कुछ कम है, किंतु कहीं कहीं अधिक भी है, निर्माण के दौरान साईट की परिस्थिति के अनुसार किंचित कंस्ट्रक्शन कम ज्यादा चौड़ाई का हुआ है, चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है, आबंटिती रहना प्रारंभ कर चुके है, इसलिये निर्माण कार्य में कोई सुधारात्मक उपचार संभव ही नहीं है।

इस प्रश्न के निराकरण हेतु प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन लिया गया, कमिश्नर प्रतिवेदन पर आपत्ति आने पर पुनः अन्य कमिश्नर से प्रतिवेदन लिया गया है, एवं विशिष्ट रूप से परिवाद के बिंदु का भौतिक स्टेटस की जानकारी ली गई है, कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 05.02.2024 के अनुसार नगर एवं ग्राम निवेश के अनुमोदित अभिन्यास क्रमांक-8259/T&CP/Section30-ka/pra.ka/1-10-2013, दिनांक 16.09.2013 के अनुसार ब्लॉक A2A TO block B2B के मध्य 33 फीट 10 ईंच गेप होना चाहिये, किंतु मौके पर 27 फीट है, ब्लॉक C4D TO block D1A के मध्य 26 फीट 05 ईंच गेप का होना चाहिए, किंतु मौके पर 10 फीट का गेप है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि आंतरिक सड़क का निर्माण मंजूर रेखांक के अनुसार नहीं हुआ है, जो कि संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन है।

प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि चूँकि ब्लॉक निर्मित हो चुके है, सड़क निर्मित हो चुकी है, अतः उक्त निर्माण को तोड़ा जाना व्यावहारिक रूप से संभव नहीं है, अतः आवेदक इस बिंदु पर प्राधिकरण से इस आवेदन के अधीन अनुतोष प्राप्त नहीं कर सकता है, किंतु आवेदक के प्रभावित सदस्य अधिनियम की धारा-71 के अधीन पृथक से क्षतिपूर्ति हेतु प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अनुतोष की याचना कर सकते है। अतः इस बिंदु पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक को कोई अनुतोष प्रदाय किया जाना संभव नहीं है।

10. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक समिती द्वारा अनुरक्षण का कार्य किया जा रहा है, अतः अविक्रीत इनवेंटरी का भी अनुरक्षण प्रभार आवेदक के पक्ष में संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-19(6)(7) एवं अधिनियम की धारा-11 के अंतर्गत अनुरक्षण प्रभार आवेदक के पक्ष में दिये जाने हेतु उत्तरदायी है।

प्राधिकरण द्वारा इस बिंदु के निराकरण हेतु उभय पक्ष से अविक्रीत इनवेंटरी के लिये रजिस्ट्री तिथी सहित जानकारी मँगाई गई।

उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया कि आवेदक के द्वारा सी एवं डी का अनुरक्षण किया जा रहा है एवं ए तथा बी का अनुरक्षण आवेदक द्वारा सितम्बर, 2019 से किया जा रहा है, जिसके लिये 1 रुपये प्रतिवर्गफीट की दर से आवेदक को अनुरक्षण प्रभार देय होगा।

उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत सूची मिलान करने एवं रजिस्ट्री तिथी का अवलोकन करने के पश्चात् ब्लॉक ए एव बी में वर्ष 2019 के पश्चात् अविक्रीत प्लैट के लिये अनुरक्षण प्रभार आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी है एवं सी एवं डी ब्लॉक में वर्ष 2016 से प्राप्त करने का अधिकारी है। परिशिष्ट "अ" में किये गये गणना अनुसार आवेदक अनुरक्षण प्रभार की राशि ए एवं बी ब्लॉक के प्लैट्स के लिये मय ब्याज 11,49,857.32/- रुपये तथा सी एवं डी ब्लॉक के लिये मय ब्याज 9,11,140.31/- रुपये, कुल अनुरक्षण राशि मय ब्याज 20,60,997.64/- रुपये अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकारी है। परिशिष्ट "अ" आदेश का अंग है।

11. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) के विनिश्चयन का आधार :-**ब्रोशर के अनुसार 06 अतिथि कक्ष का निर्माण किया जाना चाहिए था, किंतु मात्र तीन अतिथि कक्ष का निर्माण किया गया है, अतः इस संबंध में आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अनावेदक को प्राधिकरण यह निर्देश प्रदान करना उचित समझता है, कि तीन अतिथि कक्ष का निर्माण समस्त साज-सज्जा सहित किया जाए।
12. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) के विनिश्चयन का आधार :-** प्राधिकरण द्वारा अनावेदक का बैलेंस का अवलोकन किया गया, किसी प्रकार का कोई अधिक प्रभारित व्यय का उल्लेख नहीं पाया गया, अतः इस बिंदु पर किसी प्रकार से कोई अनुतोष का आवेदक अधिकारी नहीं है।
13. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(v) के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का तर्क है, कि ट्रांसफार्मर खुले में लगाया गया है, सुरक्षा का कोई उपाय नहीं किया गया है, अनावेदक का जवाब है, कि विद्युत विभाग के सक्षम प्राधिकारियों द्वारा विद्युत बोर्ड के मानकों के अनुरूप ट्रांसफार्मर संस्थापित किया गया है।  
चूँकि आबंटितियों के निवास के अत्यंत समीप ट्रांसफार्मर लगा हुआ है, कमिश्नर रिपोर्ट के फोटोग्राफ के अवलोकन से स्पष्ट है, कि ट्रांसफार्मर के चारों ओर फेनसिंग नहीं है। अतः प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि ट्रांसफार्मर के चारों तरफ सुरक्षित फेनसिंग की व्यवस्था अनावेदक द्वारा की जाए।
14. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(vi) के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का तर्क है, कि अनावेदक द्वारा अनाधिकृत रूप से A1A, B2B में पेंट हॉउस का निर्माण किया गया है, जिसके संबंध में कमिश्नर द्वारा कोई प्रतिवेदन नहीं दिया गया है एवं नगर

पालिक निगम, रायपुर के आयुक्त द्वारा B2B ब्लॉक के ऊपर निर्मित पेंट हाउस के संबंध में जो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, वह विश्वसनीय नहीं है।

प्राधिकरण नगरीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी को बुलवाकर पेंट हाउस के संदर्भ में जाँच कर समुचित कार्यवाही करने एवं प्रतिवेदन प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई। आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित हुए। उनके प्राधिकारी द्वारा अवगत कराया गया, कि नगर पालिक निगम द्वारा समुचित जाँच की गई है एवं किसी प्रकार से कोई अवैध एवं अनाधिकृत रूप से पेंट हाउस का निर्माण नहीं पाया गया है।

नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम के नियम के अंतर्गत पेंट हाउस का निर्माण की अनुमति प्रदान करने एवं विनियमन का समस्त अधिकार एवं दायित्व सक्षम स्थानीय निकाय को है, आवेदक की शिकायत के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा सक्षम स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी को संसूचना प्रदान की जा चुकी है, इससे अधिक हस्तक्षेप किया जाना प्राधिकरण उचित नहीं पाता है।

15. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक अधिनियम के प्रावधान के अनुसार आवेदक समिति को सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण मय कार्पस निधि एवं अनुरक्षण प्रभार 20,60,997.64/— रुपये दो माह के भीतर हस्तांतरण करना सुनिश्चित करें एवं अधिनियम की धारा-11(4)(च) के प्रावधानों के अधीन भू-संपदा परियोजना को आवेदक को हस्तांतरित करें।
  2. अनावेदक संपूर्ण साज-सज्जा सहित तीन अतिरिक्त अतिथि कक्ष का निर्माण तीन माह के भीतर करना सुनिश्चित करें।
  3. खुले में रखे हुए ट्रांसफार्मर के चारों तरफ सुरक्षित फेनसिंग की व्यवस्था 45 दिवस के भीतर करना सुनिश्चित करें।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष



परिशिष्ट-“अ”

अनावेदक द्वारा मय ब्याज अनुरक्षण प्रभार देय राशि

ए एवं बी ब्लॉक :-									
ब्लॉक नं.	फ्लैट नं.	रजिस्ट्री तिथि	आवेदक सोसायटी द्वारा अनुरक्षण प्रारंभ करने का दिनांक 01.09.2019	अनुरक्षण की अवधि जिसके लिये आवेदक सोसायटी को राशि देय है। विक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-रजिस्ट्री तिथि), अविक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-अनुरक्षण प्रारंभ करने का तिथि 01.09.2019)	फ्लैट का कॉर्पेट एरिया	अनुरक्षण के लिये देय राशि	ब्याज के लिये अवधि विक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-रजिस्ट्री तिथि), अविक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-अनुरक्षण प्रारंभ करने का तिथि 01.09.2019)	देय अनुरक्षण प्रभार पर ब्याज (8.85 + 2 प्रतिशत) अनुरक्षण राशि	अनावेदक द्वारा आवेदक को देय राशि
A1A	603	26-11-2019	01-09-2019	3	1130	3390	56	1716.47	5106.47
B1A	602	14-06-2021	01-09-2019	22	1650	36300	37	12143.86	48443.86
B1A	201	unsold	01-09-2019	58	1650	95700	58	50186.68	145886.68
B1A	402	unsold	01-09-2019	58	1650	95700	58	50186.68	145886.68
B1A	502	unsold	01-09-2019	58	1650	95700	58	50186.68	145886.68
B1A	601	unsold	01-09-2019	58	1650	95700	58	50186.68	145886.68
B2B	101	25-02-2021	01-09-2019	18	1650	29700	41	11010.04	40710.04
B2B	302	08-01-2021	01-09-2019	17	1650	28050	42	10651.99	38701.99
B2B	303	27-11-2019	01-09-2019	3	1450	4350	56	2202.55	6552.55
B2B	404	16-01-2020	01-09-2019	5	1250	6250	54	3051.56	9301.56
B2B	502	12-10-2020	01-09-2019	14	1650	23100	45	9398.81	32498.81
B2B	503	12-11-2020	01-09-2019	15	1450	21750	44	8652.88	30402.88
B2B	601	14-01-2020	01-09-2019	5	1650	8250	54	4028.06	12278.06
B2B	604	30-10-2021	01-09-2019	26	1250	32500	33	9697.19	42197.19
B2B	102	unsold	01-09-2019	58	1650	95700	58	50186.68	145886.68
B2B	603	unsold	01-09-2019	58	1450	84100	58	44103.44	128203.44
B2B	402	13-07-2020	01-09-2019	11	1650	18150	48	7877.10	26027.10
Total									1149857.32

सी एवं डी ब्लॉक :-									
ब्लॉक नं.	फ्लैट नं.	रजिस्ट्री तिथि	आवेदक सोसायटी द्वारा अनुरक्षण प्रारंभ करने का तिथि 01.01.2016	अनुरक्षण की अवधि जिसके लिये आवेदक सोसायटी को राशि देय है। विक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-रजिस्ट्री तिथि), अविक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-अनुरक्षण प्रारंभ करने का तिथि 01.01.2016)	फ्लैट का कॉर्पेट एरिया	अनुरक्षण के लिये देय राशि	ब्याज के लिये अवधि विक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-रजिस्ट्री तिथि), अविक्रीत भूखण्ड (जून, 2024-अनुरक्षण प्रारंभ करने का तिथि 01.01.2016)	देय अनुरक्षण प्रभार पर ब्याज (8.85 + 2 प्रतिशत) अनुरक्षण राशि	कुल अनावेदक द्वारा कुल आवेदक को देय राशि
C1A	101	07-10-2016	01-01-2016	10	1050	10500	93	8829.19	19329.19
C1A	102	08-09-2016	01-01-2016	9	1050	9450	94	8031.71	17481.71
C1A	103	27-10-2016	01-01-2016	10	1050	10500	93	8829.19	19329.19
C1A	104	22-01-2016	01-01-2016	1	1050	1050	102	968.36	2018.36
C1A	201	30-03-2016	01-01-2016	3	1050	3150	100	2848.13	5998.13

C1A	203	09-09-2016	01-01-2016	9	1050	9450	94	8031.71	17481.71
C1A	204	22-08-2016	01-01-2016	8	1050	8400	95	7215.25	15615.25
C1A	301	31-03-2016	01-01-2016	3	1050	3150	99	2819.64	5969.64
C1A	602	30-05-2018	01-01-2016	29	1050	30450	74	20373.59	50823.59
C1A	603	24-04-2018	01-01-2016	28	1050	29400	75	19936.88	49336.88
C2B	302	24-11-2017	01-01-2016	23	1050	24150	80	17468.50	41618.50
C2B	601	14-08-2017	01-01-2016	20	1050	21000	83	15759.63	36759.63
C2B	602	25-10-2018	01-01-2016	34	1050	35700	69	22272.34	57972.34
C2B	604	30-06-2017	01-01-2016	18	1050	18900	85	14525.44	33425.44
C3C	303	10-11-2017	01-01-2016	23	1050	24150	80	17468.50	41618.50
C3C	502	06-03-2018	01-01-2016	27	1050	28350	76	19481.18	47831.18
C3C	604	09-01-2018	01-01-2016	25	1050	26250	78	18512.81	44762.81
C4D	501	04-05-2018	01-01-2016	29	1050	30450	74	20373.59	50823.59
C4D	502	20-09-2018	01-01-2016	33	1050	34650	70	21930.56	56580.56
C4D	601	14-11-2018	01-01-2016	35	1050	36750	68	22595.13	59345.13
C4D	402	05-10-2017	01-01-2016	22	1050	23100	81	16917.86	40017.86
D1A	104	05-05-2016	01-01-2016	5	950	4750	98	4208.90	8958.90
D1A	207	31-03-2016	01-01-2016	3	950	2850	99	2551.11	5401.11
D1A	406	22-01-2016	01-01-2016	1	950	950	102	876.14	1826.14
D1A	604	02-08-2018	01-01-2016	32	950	30400	71	19515.53	49915.53
D1A	608	22-08-2017	01-01-2016	20	950	19000	83	14258.71	33258.71
D2B	106	25-04-2016	01-01-2016	4	950	3800	99	3401.48	7201.48
D2B	407	22-04-2016	01-01-2016	4	950	3800	99	3401.48	7201.48
D2B	501	29-07-2016	01-01-2016	7	950	6650	96	5772.20	12422.20
D2B	508	18-04-2016	01-01-2016	4	950	3800	99	3401.48	7201.48
D2B	605	24-09-2018	01-01-2016	33	950	31350	70	19841.94	51191.94
D2B	606	14-07-2016	01-01-2016	7	950	6650	96	5772.20	12422.20
Total									<b>911140.31</b>

<b>कुल योग</b>	<b>2060997.64</b>
----------------	-------------------

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शक्ला)  
अध्यक्ष