छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02382**

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री शशीकांत सिंग भुवाल, पिता–श्री जगमोहन भुवाल,
निवासी–ए/29, ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,
पाहंदा रोड अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा–श्री कमल चंद जैन,
निवासी–525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन,
द्वारा–श्री शिरिश सोनी,
निवासी–75/709, रामकुण्ड,
चौबे कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री घनश्याम श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(3) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2।

(प्रोजेक्ट–''ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, (एमराल्ड होम्स)'', ग्राम–पाहंदा, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA070718000489**

आदेश

(दिनाँक–23/09/2024)

आवेदक श्री शशीकांत सिंग भुवाल, पिता–श्री जगमोहन भुवाल, निवासी–ए/29, ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, पाहंदा रोड अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 विवादित प्रोजेक्ट ''एमराल्ड होम्स'' का प्रमोटर है

एवं अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का भी कार्य किया जाता है। उक्त परियोजना में आबंटितियों हेतु मकानों की विक्रय हेतु अनावेदक क्रमांक–2 अतिरिक्त लागत पर मकानों के निर्माण के लिये भी सहमति व्यक्त की गई है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''ए.के. एस. स्मार्ट सिटी'' में प्लॉट क्रमांक–ए–29 को दिनाँक 28.04.2019 को बुकिंग किया गया। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा बुकिंग करने पश्चात् सौदे हेतु कोई इकरारनामा व निर्माण हेतु अन्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया। आवेदक द्वारा प्लॉट नंबर–ए–29 सह–मकान की बुकिंग कराई गई थी। उक्त प्लॉट की बुकिंग के समय आवेदक को प्रदान की गई छूट के विकल्प का लाभ उठाने के पश्चात् रूपये 18,01,500/– है। यहाँ यह उल्लेख करना भी बहुत महत्वपूर्ण है कि अंतिम राशि रूपये 1,35,000/– में क्लब सदस्यता शुल्क, विद्युत व्यय, जल कनेक्शन शुल्क, सामान्य क्षेत्र, रखरखाव शुल्क और पसंदीदा स्थान शुल्क सहित बाह्य विकास शुल्क भी शामिल है। इसके पश्चात् दिनाँक 25.06.2019 को उक्त प्लॉट का पंजीकरण आवेदक के पक्ष में किया गया था। यहाँ यह बताना जरूरी है कि प्लॉट की कीमत रूपये 15,15,000/– बताई गई थी। बुकिंग फार्म में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि मकान की कीमत रूपये 18,18,000/– है। परन्तु विक्रय पत्र में जमीन कीमत रूपये 15,15,000/– बताई गई थी। आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य विक्रय अनुबंध दिनाँक शून्य निष्पादित किया गया है। परन्तु आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य उक्त समझौता कभी निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा ऋण का लाभ उठाने के पश्चात् मकान का कुल मूल्य का भुगतान कर दिया गया है और ऋण के विरूद्ध आवेदक आज तक प्रतिमाह ई.एम.आई. का भुगतान कर रही है। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान अपनी बचत से किया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के साथ मौखिक शर्तों के अनुसार उक्त भूखण्ड पर निर्माण किया गया है। निर्माण के लिये कोई समझौता निष्पादित नहीं किया गया है। हॉलाकि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा मकान का निर्माण कराया गया है। जबकि उक्त मकान के निर्माण की गुणवत्ता अत्यंत निम्न गुणवत्ता की है। निर्माण के निचले स्तरों पर रिसाव है, इसके अतिरिक्त उक्त दीवारों में दरारें भी है। छत में भी मानक के साथ समझौता किया गया है। क्योंकि छत पर फर्श बनाते समय ढलान इस प्रकार से दिया गया है कि पानी छत के विशिष्ट हिस्से में जमा हो जाता है और संरचनात्मक दोष के कारण छत के ऊपरी हिस्से से पानी टपकने लगता है। इसके अतिरिक्त मकान में बनाये गये बीम भी असमान होते हैं और इस प्रकार रहने वाले कमरे और शयनकक्षों का निर्माण अनियमित और रहने योग्य नहीं होता है। आवेदक द्वारा बाहरी विकास शुल्क सहित मकान के लिये भुगतान कर दिया गया है। मौखिक प्रतिबद्धता अनुसार मकान का निर्माण अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा किया

जाना था, परन्तु मकान का निर्माण गुणवत्ता के साथ हर पहलू से समझौता किया गया है और सबसे घटिया तरीके से आवेदक को मकान सौंप दिया गया है। आवेदक द्वारा निर्माण के मरम्मत कार्यों के लिये नियमित रूप से अनावेदक क्रमांक–2 से संपर्क किया गया, परन्तु नियमित और उचित भुगतान के बावजूद अनावेदक द्वारा नजरअंदाज करना प्रारंभ कर दिया, और आवेदक के साथ दुर्व्यव्हार भी किया गया। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूरी तरह विकसित नहीं किया गया है। क्योंकि आवेदक प्रॉस्पेक्टस के अनुरूप और संरेक्षण में परियोजना को विकसित करने में पूरी तरह असफल रहा है, जिसे आवेदक द्वारा प्रचारित और वितरित किया गया है। ब्रोशर में विज्ञापन दिया गया है कि यह परियोजना अनावेदक क्रमांक–2 का है। यह विश्वास से परे आश्चर्यजनक है कि आवेदक गुमराह करने के दयनीय प्रयास में माननीय प्राधिकरण के समक्ष स्पष्ट रूप से असत्य प्रस्तुत कर रही हैं। ब्रोशर में क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, जांगिंग पार्क, सुरक्षित परिसर, जिम इनडोर गेम, स्क्वैश कोर्ट, बैडमिंटन कोर्ट, फूटबाल ग्राउंड, क्रांकीट रोड, हरा–भरा गार्डन, स्ट्रीट लाईट, कवर्ड ड्रेनेज आदि विकसित करने का वादा किया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा परियोजना में उक्त सुविधाओं को विकसित करने में विफल रहे और अनावेदकगण अभी भी आवेदक के विरूद्ध शिकायत दर्ज करके उक्त सुविधाओं के रखरखाव की मांग कर रहे हैं। आवेदक इस बात से हैरान है कि अनावेदक अपेक्षित विकास कार्य और संबद्ध गतिविधियाँ को किये बिना धोखाधड़ी और बेईमानी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने में कामयाब रहा है। यह गंभीर चिंता का विषय है कि अनावेदक द्वारा यह कहकर जिम्मेदारी से बचने के लिये संदिग्ध पूर्णता प्रमाण पत्र का उपयोग कर सकता है। चूँकि अनावेदक के पास पूर्णता प्रमाण पत्र है। इसलिये आवेदक के प्रति न तो बाध्य है और न ही जवाबदेह है। माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा माना है कि कि बिल्डर और रियल एस्टेट डेव्हलपर्स रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 से बच नहीं सकते हैं। भले ही उन्होंने परियोजना को सभी मामलों में पूरा किये बिना और दृष्टिकोण जैसी सुविधायें प्रदान किये बिना पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया हो। सड़के, पानी की सुविधायें, जल निकासी कनेक्शन इत्यादि जैसा कि उनके और खरीदारों के मध्य सहमति हुई थी। अनावेदक क्रमांक–1 द्वरा उचित और पूर्ण विकास किये बिना और अन्य चीजों के अतिरिक्त क्लब हाउस, व्यायाम शाला के निर्माण के बिना रखरखाव शुल्क के लिये आवेदक से रखरखाव शुल्क की मांग सुनकी ढंग से मांग कर रहा है। आवेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में कोई समस्या नहीं है और इसका विरोध नहीं करता है, परन्तु उन सुविधाओं के लिये रखरखाव शुल्क की मांग करना अनुचित है, जो अस्तित्व में नहीं है। चूँकि एसोसिएशन का गठन आवेदक का कर्तव्य है। आवेदक को किसी भी व्यक्ति के हस्ताक्षर रहित खाता बही के माध्यम से प्रदान

किया गया था, जिसमें निर्दिष्ट किया गया था कि रखरखाव के लिये शुल्क लिया जायेगा। अनावेदक द्वारा आवेदक को कभी सूचित नहीं किया गया कि वह आवेदक से रूपये 1 प्रति वर्गफुट भरण–पोषण शुल्क लेगा और अचानक माननीय प्राधिकारी से आवेदक को नोटिस प्राप्त हुआ, जिसमें कहा गया कि आवेदक बकाया राशि के लिये भरण–पोषण की मांग कर रहा हैं।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा रखरखाव और अन्य शुल्कों के लिये आवेदक से रूपये 1,35,000/– वसूल किये गये और अनावेदकगण द्वारा आवेदक को उक्त राशि का कोई रिफंड नहीं किया गया। यहाँ तक कि इस खाते पर रिफंड की मांग के पश्चात् भी कोई सुविधायें प्रदान नहीं की गई है। अनावेदकगण द्वारा वादा किया गया था। आवेदक परियोजना का हैंडओवर लेने के लिये तैयार है और सदस्यों की एसोसिएशन बनाने के लिये भी तैयार है। साथ ही अनावेदकगण प्रार्थना करता है कि अनावेदकगण अपना हिसाब चुकता कर ले और विक्रय के समय किये गये अपने सभी वादों को भी पूरा करें। आवेदक द्वारा क्लब हाउस का निर्माण करने में अनावेदकगण की असमर्थता के संबंध में धन वापसी की मांग की गई और इस आशय से अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक को एक पत्र प्रेषित किया गया, जिसमें आवेदक द्वारा क्लब हाउस के पूरा न होने के संबंध में अपनी असमर्थता को स्वीकार किया गया। परन्तु कोविड–19 जैसे तुच्छ कारणों का हवाला देकर राशि वापस करने से इंकार कर दिया गया। सीधे तौर पर यह दर्शाता है कि आवेदक द्वारा पैसे प्राप्त कर लिया गया है, जिस काम के लिये उसने पैसे लिये हैं। अततः आज तक क्लब हाउस का निर्माण नहीं किया गया है। इस संबंध में आवेदक और अनावेदकगण के मध्य पत्रों और पत्राचारों की एक लंबी कतार रहीं है। अनावेदक के पत्र के माध्यम से आवेदक और अन्य आबंटितियों को पता कि क्लब हाउस का निर्माण अनावेदक की ''विला कैलिफोर्निया'' नामक परियोजना में किया जा रहा है। क्लब हाउस शुल्क भी आवेदक को बुकिंग के समय प्राप्त हुआ था और पूर्व कभी भी तीन अलग–अलग रियल एस्टेट परियोजना के निवासियों के लिये ''कॉमन क्लब हाउस'' के संबंध में कोई जानकारी नहीं थी। आवेदक द्वारा रेसीडेन्ट्स एसोसिएशन के गठन को सुविधाजनक बनाने के लिये कई ईमानदार प्रयास किये गये हैं। अनावेदक रखरखाव की लगातार मांग के साथ आबंटिती को परेशान कर रहा है, जो साधारण कारण से अस्वीकार्य है, जो काम करने का वादा किया गया था, वह पूरा नहीं किया गया है। सुविधायें प्रदान नहीं की गई है और महत्वपूर्ण संरचनाओं का निर्माण नहीं हुआ है। आवेदक पैसा वापस प्राप्त करना चाहती है, जो अनावेदकगण को भुगतान किया गया था। क्योंकि भारी तरीके से विफल रहे हैं। पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 06.05.2022 को एस.डी.एम. (राजस्व) पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा जारी किया गया था, इस पूर्णता प्रमाण पत्र के विरूद्ध भी आवेदक द्वारा परियोजना के अन्य निवासियों के साथ एस.डी.एम.

(राजस्व) पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र को निरस्त करने हेतु शिकायत की गई है। परन्तु अभी तक कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। रूपये 1,38,500/– वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आवेदक के आवास के लिये ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं के साथ उक्त परियोजना के विकास कार्य को निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। पानी के शुल्क में कटौती के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा एकत्र किये गये रखरखाव शुल्क को वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति रूपये 3,00,000/– दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। संपूर्ण राशि पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के भुगतान के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वरा प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1 के आबंटिती के रूप में उपयोग की गई सेवाओं के लिये रखरखाव शुल्क के भुगतान करने के दायित्व से बचने के लिये जवाबी प्रकरण में काउंटर केस के रूप में यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक का प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02200 ए.के.एस. इन्फ्राटेक विरूद्ध श्री शशीकांत सिंग भुवाल माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। यह तथ्य प्रस्तुत परिवाद के विषयवस्तु से प्रकट है, जो रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने पर केन्द्रित है। आवेदक प्रस्तुत वाद कारण में अनावेदक क्रमांक–2 को पक्षकार के रूप में बनाया गया, जो अनावेदक क्रमांक–1 एवं आवेदक के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निष्पादित भूखण्ड के विक्रय संविदा के लिये अपरिचित व्यक्ति है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट एक भूखण्डीय प्रोजेक्ट है, परन्तु आवेदक अपने व्यक्तिगत संविदात्मक मुद्दों को भी अनावेदक क्रमांक–2 के साथ आवेदक के भूखण्ड में मकान का निर्माण करने के लिये घसीटा है। अनावेदक क्रमांक–1 आवेदक के उक्त मकान के संनिर्माण के लिये आवेदक की व्यक्तिगत संविदा के लिये अपरिचित व्यक्ति है। अनावेदक क्रमांक–2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्य से किसी रूप में संबंधित नहीं है। इसलिये आवेदक का प्रकरण अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध कोई सुनने का अधिकार नहीं है। क्योंकि प्रस्तुत वाद कारण आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य है। आवेदक का वाद कारण अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्डीय प्रोजेक्ट में भूखण्ड के खरीदी

तथा कार्य विस्तार तक ही संबंधित है। जबकि आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य वाद कारण अनावेदक क्रमांक–1 से क्रय किये गये भूखड के ऊपर मकान निर्माण करने से संबंधित है, जो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्य क्षेत्र से बाहर है। इसलिये अनावेदक क्रमांक–1 को अनावेदक क्रमांक–2 के व्यवहार के लिये संयुक्त रूप से उत्तदायी नहीं ठहराया जा सकता है। आवेदक द्वारा मिथ्या अभिकथन किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 का अभिकर्ता है, जो मिथ्या और आधारहीन अभिकथन है। ऐसे वाद कारण में अनावेदक क्रमांक–1 को अनुचित रूप से फंसाने के लिये इच्छा रखते है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक–1 अपरिचित व्यक्ति है तथा ऐसे वाद कारण से अनावेदक क्रमांक–1 को सुनने की क्षेत्राधिकारिता प्राप्त नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 का अभिकर्ता नहीं है। यह बलपूर्वक अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 को अभिकर्ता है तथा उकत प्रोजेक्ट में भूखण्डों को विक्रय करने के अधिकारों के लिये अनुमति दी गई है। ऐसा अभिकथन अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध लगाये गये मिथ्या आरोपों की गंभीरता को बढ़ाने के लिये तथा अनावेदक क्रमांक–2 के कृत्यों के लिये अनावेदक क्रमांक–1 को गैरकानूनी रूप से फंसाने के लिये है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध आवेदक का प्रकरण माननीय प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। क्योंकि कार्य का क्षेत्र प्रोजेक्ट की परिसीमा से बाहर है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य का विवाद प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्या के सीमा क्षेत्र से संबंधित नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध अधिकारिता रखने वाले माननीय उपभोक्ता आयोग या सिविल न्यायालय के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत कर सकती है, इसलिये आवेदक के प्रस्तुत परिवाद में अनावेदक क्रमांक–2 एक अनावश्यक पक्षकार है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा परिवाद की पैरा–1 की विषय वस्तु अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध मिथ्या और आधारहीन से अस्वीकार है तथा आपत्ति की जाती है कि जहाँ तक आवेदक के संदर्भ से संबद्ध है कि आवेदक, अनावेदक क्रमांक–2 का आबंटिती है। यह स्वीकृत है कि आवेदक, अनावेदक क्रमांक–1 के प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' में भूखण्ड क्रय करने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 का आबंटिती है। स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है और न ही अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 का कोई प्राधिकृत अभिकर्ता ही है। आवेदक द्वारा सिद्ध करने के लिये माननीय प्राधिकरण के समक्ष अभिलेख में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये आवेदक अनावेदक क्रमांक–2 का आबंटिती नहीं है। शिकायत की सामग्री और अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त परियोजना में आबंटितियों के लिये मकानों की बिक्री के लिये अनावेदक क्रमांक–1 से कार्य किया गया है। गलत और आधारहीन होने से सख्ती से इंकार किया गया। आवेदक द्वारा जान–बूझकर झूठा बयान देकर माननीय प्राधिकरण को

गुमराह किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 और अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य कथित संबंध स्थापित करने के लिये आवेदक द्वारा कोई महत्वपूर्ण रिकार्ड नहीं रखा गया है। जबकि पूर्व में ही बताया जा चुका है कि प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' एक भूखण्डीय प्रोजेक्ट है। अनावेदक क्रमांक–2 की एजेंसी के माध्यम से मकान विक्रय करने में कैसे शामिल हो सकता है। यह आवेदक का स्पष्ट झूठ है। आवेदक के पास माननीय प्राधिकरण के समक्ष झूठे और मनगढ़ंत बयान देने का दुस्साहस है, जो झूठी गवाही है और जिसकी मिथ्याता रिकार्ड पर स्पष्ट है। इसलिये अनावेदक क्रमांक–2 भी अतिरिक्त लागत पर आवेदक के लिये मकानों के निर्माण के लिये सहमत है। प्रश्न यह है कि मकान का निर्माण परियोजना कार्य के दायरे में नहीं है, तो कोई मकान की बिक्री के लिये अनावेदक क्रमांक–1 प्रमोटर का प्रतिनिधित्व कैसे कर सकता है। आवेदक की मिथ्याता रिकार्ड से ही सिद्ध हो जाती है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध झूठे और भ्रामक आरोप लगाने के लिये आवेदक पर मुकदमा चलाया जाना चाहिये। प्राधिकरण सिर्फ अनावेदक क्रमांक–1 को ऐसे मामलों में फंसाने के लिये है, जिसके साथ अनावेदक क्रमांक–1 का दूर–दूर तक कोई संबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–2 की सामग्री को अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध पूरी तरह से गलत और आधारहीन होने से इंकार किया जाता है और आपत्ति की गई है कि इस तथ्य को छोड़कर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' में भूखण्ड क्रमांक–ए–29 को आवेदक विक्रय कर दिया गया है, यह व्युत्पन्न है कि किसी भी बुकिंग फार्म को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–3 की सामग्री को अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध पूरी तरह से गलत और आधारहीन होने से इंकार किया जाता है और आपत्ति की गई है कि उक्त प्लॉट की विक्रय के लिये कोई विक्रय समझौता निष्पादित नहीं किया गया है। यह सत्य है कि प्लॉट की विक्रय के लिये विक्रय विलेख आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 या उसके प्रतिनिधियाँ किसी अन्य के पास कोई विकास नहीं है, इसलिये उक्त प्लॉट की विक्रय आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा इसका पूरजोर खंडन किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–1 की ओर से बुकिंग फार्म निष्पादित किया है। बुकिंग फार्म की सामग्री को भी अनावेदक क्रमांक–1 के विपरीत माना जाता है। बुकिंग फार्म की सामग्री में कहीं भी अनावेदक क्रमांक–1 का नाम नहीं बताया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–4 की सामग्री को पूरी तरह से खारिज कर दिया गया है और अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध गलत और निराधार होने पर आपत्ति जताई गई है। मकान का निर्माण और संबंधित कार्य के बारे में उल्लेख किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट दायरे से बाहर है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की

पैरा–5 की सामग्री को झूठा ओर निराधार बताते हुये अस्वीकार किया गया है और आपत्ति की गई है। क्योंकि यह किसी भी मकान और उसकी लागत से संबंधित है। ऐसा प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा मकान के निर्माण के लिये अनावेदक क्रमांक–2 के साथ सहमति व्यक्त की है। सभी लेन–देन अनावेदक क्रमांक–2 और आवेदक के मध्य है। अनावेदक क्रमांक–1 का लेन–देन से दूर–दूर तक कोई संबंध नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–1 को ऐसे लेन–देन के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रूपये 15,15,000/– के मूल्य पर प्लॉट की विक्रय के विवरण के अतिरिक्त अस्वीकार कर दिया गया है। पूर्व में ही उल्लेख किया जा चुका है। भूखण्ड क्रमांक–ए–29 की विक्रय के लिये कोई विक्रय समझौता नहीं है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–6 की सामग्री को अस्वीकार किया जाता है। क्योंकि बैंक और अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य मकान के निर्माण के लिये लेन–देन हुआ है, जो अनावेदक क्रमांक–1 से संबंधित नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–7 की सामग्री को अस्वीकार किया जाता है और अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध झूठी और निराधार होने पर आपत्ति जताई गई है। मकान के निर्माण से संबंधित है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक–1 विक्रय किये गये भूखण्डों पर किसी भी मकान के निर्माण के लिये जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–8 की सामग्री को अस्वीकार कर दिया गया है। क्योंकि सामग्री मकान के निर्माण की खराब गुणवत्ता से संबंधित है, जो एक प्लॉटेड प्रोजेक्ट होने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 के प्रोजेक्ट कार्य के दायरे से बाहर है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–9 की सामग्री को गलत और आधारहीन होने से इंकार किया गया है और आपत्ति की गई है कि किसी भी ''अनावेदक'' द्वारा प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है। आवेदक द्वारा बहुत चतुराई से स्थापित करने में कोशिश कर रही है कि ''अनावेदक'' जिसका अर्थ है अनावेदक क्रमांक–2 भी अनावेदक क्रमांक–1 के साथ संयुक्त संचालन में काम कर रहा है और परियोजना के विकास में शामिल है, जो पूरी तरह गलत और निराधार है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को हद तक झूठे और तुच्छ मुकदमें में फंसाने का प्रयास किया गया है और इसके लिये उचित दंडात्मक कार्यवाही का हकदार है। अनावेदक क्रमांक–1 और अनावेदक क्रमांक–2 परियोजना ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के विकास से दूर–दूर तक जुड़े हुये नहीं है। आवेदक द्वारा आरोप लगाया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2 को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा परियोजना में भूखण्डों की विक्रय के लिये अनावेदक क्रमांक–1 का एजेंट बनने से इंकार कर दिया गया है। आवेदक द्वारा स्थापित करने के लिये कोई भौतिक रिकार्ड प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसलिये भौतिक रिकार्ड के अभाव में अनावेदक क्रमांक–1 को अनावेदक क्रमांक–2 और आवेदक के मध्य किये गये लेन–देन के लिये बाध्य नहीं

किया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 का प्रोजेक्ट पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA070718000489 के रूप में पंजीकृत किया गया है, जिसे ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' नाम दिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–11 की सामग्री को पूरी तरह गलत और भ्रामक होने से इंकार किया जाता है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण को यह समझाने का प्रयास किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2 परियोजना ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के विकास का एक हिस्सा है। संयुक्त रूप से ''अनावेदक'' शब्द का उल्लेख किया गया है कि न केवल गलत और आधारहीन है। बल्कि शरारतपूर्ण भी है। पूर्व में उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा शिकायत के माध्यम से बार–बार अनावेदक क्रमांक–1 को घसीटने का कोशिश कर रही है। ताकि अनावेदक क्रमांक–2 और आवेदक के मध्य फर्जी तरीकों से किये गये लेन–देन के लिये अनावेदक क्रमांक–1 को उत्तरदायी ठहराया जा सके। इस उद्देश्य के लिये आवेदक द्वारा ब्रोशर की प्रतियाँ प्रस्तुत की गई है, जो अनावेदक क्रमांक–1 के स्वामित्व में नहीं है। ऐसा कहा जाता है कि अनावेदक क्रमांक–2 के स्वामित्व में है और स्पष्ट रूप से अनावेदक क्रमांक–1 का प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' विपरीत एक अलग नाम ''स्मार्ट होम्स'' से संबंधित है। आवेदक के इस उत्तर की प्रारंभ में बताया गया है कि आवेदक का सच्चा इरादा और मकसद अनावेदक क्रमांक–1 को रखरखाव शुल्क की वसूली के मामले को आगे बढ़ाने से हतोत्साहित करना है, जिसे आवेदक को नियमानुसार भुगतान अधिनियम की धारा–19(6) के तहत् करना चाहिये। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–12 की सामग्री को समग्रता से नकारा गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र अपेक्षित विकासात्मक कार्य और संबद्ध गतिविधियों को किये बिना धोखाधड़ी और बेईमानी से प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा आरोपों को साबित करने के लिये कुछ शर्तों में कोई सामग्री उपलब्ध नहीं कराई गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पूर्णता प्रमाण पत्र अलग दस्तावेज है, जो परियोजना ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' से संबंधित नहीं है। दस्तावेज खसरा नं.–2/1, 19/1 से संबंधित है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण को गुमराह करके अवैध लाभ को पूरा करने के लिये अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध झूठे आरोपों को साबित करने के पीछे पागल है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि मई, 2022 के दौरान विस्तारित समयावधि के भीतर प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' को विधिवत् पूरा कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–13 की सामग्री को अस्वीकार कर दिया गया है। आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान करना चाहती है और यही कारण है कि उसने शिकायत को प्राथमिकता दी है। इस बात से इंकार किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के आबंटितियों के लिये रखरखाव शुल्क के एक हिस्से के रूप में

क्लब हाउस के लिये किसी भी रखरखाव शुल्क की मांग की है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक के विरूद्ध रखरखाव वसूली के मामले में विवरण दर्ज किया है और सी.ए. द्वारा विधिवत् प्रमाणित खर्चों की सूची में ''क्लब हाउस शुल्क'' का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध झूठे आरोप लगाये गये हैं कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ऐसी सुविधाओं के लिये शुल्क प्राप्त कर रहा है, जो मौजूद नहीं है। जनवरी, 2023 से क्लब हाउस चालू है। हाँलाकि यह प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' का हिस्सा नहीं है। ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के आबंटितियों को क्लब हाउस की विशेषाधिकार प्राप्त सदस्यता दी गई है। मार्च, 2024 तक क्लब हाउस के लिये किसी आबंटन से कोई रखरखाव शुल्क नहीं मांगा गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–14 की टिप्पणी को विफल माना गया है। आवेदक को पूरी तरह से पता है कि उसे प्रतिमाह 2 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से रखरखाव शुल्क का भुगतान करना होगा। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के रखरखाव वसूली प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02200 में माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है, इसलिये आवेदक द्वारा शिकायत में वही मुद्दा को दोबारा नहीं उठा सकता है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–15 की सामग्री को पूरी तरह से नकारा दिया गया है। आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के विरूद्ध अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 1,35,000/– कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध आरोप झूठा और निराधार है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 पर भी रूपये 1,35,000/– लेने का उल्लेख किया गया है, जो बुकिंग फार्म में देखा गया है, जिसे अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा जारी किया गया माना जाता है। आवेदक का मामला अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध है, न कि अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध। पूर्व में बताया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2 और आवेदक द्वारा ''स्मार्ट होम्स'' के लिये लेन–देन किया गया है, जो ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' प्रोजेक्ट के दायरे से बाहर है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–16 की सामग्री को पूरी तरह से नकारा जाता है। क्योंकि झूठी और निराधार है। इस बात से विशेष रूप से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा क्लब हाउस के लिये अनावेदक क्रमांक–1 को कोई सदस्यता शुल्क का भुगतान किया गया है, इसलिये धन वापस करने का सवाल ही नहीं उठता है। अनावेदक क्रमांक–1 की क्लब हाउस को पूरा करने में असमर्थता और अक्षमता का आरोप पूरी तरह से गलत है। यह अपमानजनक है। अनावेदक क्रमांक–1 क्लब हाउस के निर्माण के लिये पूरी तरह से सक्षम है और क्लब हाउस दिनाँक 01.01.2023 से ही पूरा और चालू है। परियोजना में प्लॉट के मालिक होने के आधार पर ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के आबंटितियों को सदस्यता दी गई है। ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के सदस्यों को केवल उपयोग शुल्क का भुगतान करना

आवश्यक है। परन्तु उद्घाटन का पहला वर्ष होने के कारण दिनाँक 01.01.2023 से 31.03.2024 तक आवेदक सहित किसी भी सदस्य से उपयोग शुल्क नहीं लिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–17 की सामग्री को झूठ और आधारहीन होने से इंकार किया गया है। यह एक खुला और प्रकाशित तथ्य है कि प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के ले–आउट मानचित्र में क्लब हाउस के लिये कोई भूमि आबंटन नहीं है। क्लब हाउस ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के प्रोजेक्ट कार्य का हिस्सा नहीं है। प्रमोटर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के आबंटितियों को विशेषाधिकार प्राप्त सदस्यता प्रदान की है और ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' के किसी भी आबंटिती से कोई अलग शुल्क नहीं लिया गया है। क्योंकि विक्रय विलेख आवेदक के सभी प्रश्नों की संतुष्टि के पश्चात् निष्पादित किया गया था। आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने के लिये गलत इरादे से निर्दोष खेल रहा है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत की पैरा–18 की सामग्री को गलत और निराधार होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध आरोप आवेदक से रखरखाव शुल्क की मांग करने से हतोत्साहित करने के लिये लगाये गये हैं। यह सत्य नहीं है कि आवेदक द्वारा रेसीडेन्ट्स एसोसिएशन के गठन के लिये ईमानदार प्रयास किये गये है। बल्कि रेसीडेन्ट्स एसोसिएशन के गठन के लिये अनावेदक क्रमांक–1 के सभी ईमानदार प्रयासों का विरोध करने में शामिल रहे हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि शिकायत की पैरा–4(i) की सामग्री को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। यह दुख की बात है कि आवेदक, अनावेदक क्रमांक–1 और अनावेदक क्रमांक–2 उपभोक्ता है। यह भी स्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''ए.के.एस. स्मार्ट सिटी'' का प्रमोटर है और अनावेदक क्रमांक–2 अनावेदक क्रमांक–1 का एजेंट है। वास्तविक तथ्य यह है कि अनावेदक क्रमांक–1 उक्त परियोजना का प्रमोटर है और अनावेदक क्रमांक–2 एजेंट है। उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्डों की विक्रय के उद्देश्य से प्रोजेक्ट में पंजीकरण क्रमांक–CGRERA1308184000271 के साथ पंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा कभी भी आवेदक का मकान नहीं बनाया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा शिकायत की पैरा–4(ii) की सामग्री को स्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि बुकिंग फार्म पर आवेदक द्वारा दिनाँक 28.04.2019 को हस्ताक्षर किये गये हैं। जिसमें प्लॉट की कुल कीमत दोनों पक्षों के बीच सहमति अनुसार रूपये 18,80,000/– थी और अंतिम प्रतिफल रूपये 18,01,500/– रूपये थी तथा

रजिस्ट्री का व्यय अलग था। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा शिकायत की पैरा–4(iii) की सामग्री को स्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक के मकान का निर्माण नहीं किया गया है, इसलिये निर्माण के लिये समझौते के निष्पादन का सवाल नहीं उठता है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा शिकायत की पैरा–4(vi) और 4(vii) की सामग्री को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा कभी कोई निर्माण नहीं किया गया है। आवेदक की मकान इस प्रकार की प्रश्न की गुणवत्ता से संबंधित है। वर्तमान मामले में निर्माण का सवाल नहीं उठता है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध दबाव बनाने और अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये माननीय प्राधिकरण के समक्ष काल्पनिक तरीके से गलत तथ्य बनाये गये हैं। परियोजना के विकास के लिये दायित्व और जिम्मेदारी पूरी तरह से अनावेदक क्रमांक–1 पर डाली गई है और अनावेदक क्रमांक–2 उक्त परियोजना में भूखण्डों की विक्रय के लिये एजेंट के रूप में कार्य कर रहा है। इस प्रकार मामले में शामिल मुद्दा आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 से संबंधित नहीं है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक–2 कहीं भी जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि आवेदक और अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख क्लब हाउस, बिजली आपूर्ति, जल कनेक्शन शुल्क और अन्य सभी शुल्कों से संबंधित भुगतान के संदर्भ में स्पष्ट रूप से बताता है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा सभी आरोपों को निष्पक्ष रूप से अनावेदक क्रमांक–1 को सौंप दिया है और वर्तमान मुद्दा आवेदक और अनावेदक के मध्य है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक–2 को उत्तरदायी बनाया नहीं जा सकता है। आवेदक, अनावेदक क्रमांक–2 से कोई राहत पाने का हकदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रखरखाव शुल्क एकत्र किया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–2 आवेदक को किसी भी राशि का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। इसलिये आवेदक अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध कोई राहत पाने का हकदार नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को परेशान करने के लिये झूठे और मनगढ़ंत आधार पर शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण से अवैध रूप से रकम वसूलने के लिये वह किसी भी कानूनी खर्च या अन्य राहत का हकदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक को किसी भी प्रकार का मुआवजा या ब्याज देने के लिये बिल्कुल भी जिम्मेदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर जारी किया गया था ?
4. क्या ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ प्रदान करने हेतु प्रमोटर बाध्य है ? क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ अनावेदक/प्रमोटर द्वारा उपलब्ध करा दी गई हैं ? यदि नहीं, तो अनावेदक क्षतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी है? यदि हाँ तो किससे?
5. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा ?
6. क्या प्राधिकरण द्वारा ऐसे निकाय या व्यक्ति के पक्ष/विपक्ष में आदेश पारित किया जा सकता है? जो पक्षकार नहीं है और जिसके द्वारा कोई अनुतोष की याचना नहीं की गई है? अथवा जिसके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई शिकायत नहीं की गई है?

5(i) **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01** क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है? **के विनिश्चयन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण संप्रवर्तक है, आवेदक के द्वारा ''ए.के. एस. स्मार्ट सिटी'' रेरा में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA070718000489 पंजीकृत प्रोजेक्ट से भू–संपदा क्रय किया गया है, अतः आवेदक प्लॉट नंबर ए–29, 1515 वर्गफीट क्रय करते हुए आबंटिती है, विक्रय विलेख दिनाँक 25.06.2019 को निष्पादित हुआ है। अनावेदकगण भू–संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक/एजेंट है। आवेदक का कथन है कि भू–संपदा ए–29 की पूर्ण लागत 18,18,000/– रूपये तथा बाह्य विकास कार्य क्लब हाउस सदस्यता शुल्क, विद्युत व्यय, जल कनेक्शन व सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण प्रभारों को मिलाकर 1,35,000/– रूपये संपूर्ण लागत में सम्मिलित किया गया। दिनाँक 25.06.2019 को 15,15,000/– रूपये में भूखंड का विक्रय–विलेख निष्पादित किया गया। अनुबंध की शर्त अनुसार भवन की संपूर्ण लागत 18,18,000/– रूपये है, किंतु अनुबंध की शर्त का पालन नहीं किया गया। आवेदक द्वारा कर्ज प्राप्त कर प्रतिफल का भुगतान किया गया, जिस पर अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा मकान का निर्माण किया गया। अनावेदक क्रमांक–02 से कोई अनुबंध नहीं हुआ, संरचना में सीपेज की समस्या है व निर्माण की गुणवत्ता खराब है, अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में क्लब हाउस, जांगिग पार्क, सुरक्षित कैंपस, जिम, स्कावॉस कोर्ट, बैंडमिटन कोर्ट, फूटबाल ग्रांउड, क्रांकीट रोड, हरा भरा उद्यान, स्ट्रीट लाईट, कवर्ड ड्रेनेज का वचन दिया गया था, किंतु पालन नहीं किया गया। इससे क्षुब्ध होकर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के

अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, ब्रोशर के अनुसार कतिपय सुविधाऍ प्रदान नहीं किये जाने के संदर्भ में विवाद है। अतः प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन में विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

5(ii) **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02** क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है? **के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा ब्रोशर में दर्शाये अनुरूप कतिपय सुविधाओं उपलब्ध नहीं कराये जाने के संदर्भ में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, माननीय उच्च न्यायालय छत्तीसगढ़ द्वारा M. Ahuja(l)(P) Ltd. Vs. Shakti Punj Engineers Pvt. Ltd., Decided on 27/06/2019 के प्रकाश में जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनॉक 26.09.2022 की संपुष्टि के आलोक में प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। क्योंकि ब्रोशर के अनुसार सुविधाऍ उपलब्ध नहीं करवाने पर आवेदन करने हेतु प्राधिकरण के अभिमत अनुसार कालसीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है।

5(iii) **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03** क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर जारी किया गया था ? **के विनिश्चयन का आधार :–** यद्यपि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर से इंकार किया गया है, किंतु अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा तर्क के दौरान स्वीकार किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–01 के द्वारा ब्रोशर छपवाया गया है। वर्ष 2022 में प्राधिकरण के वेबसाईट में जो ब्रोशर अपलोड किया गया है, उसमें स्वीमिंग पूल लिखा गया है, यद्यपि स्वीकृत लेआउट में स्वीमिंग पूल का उल्लेख नहीं है, अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, उनके द्वारा तीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस दिये जाने का वायदा किया गया था, प्रत्येक प्रोजेक्ट के लिये पृथक से सुख सुविधाओं का उल्लेख किया जाता है। चूँकि प्राधिकरण के वेबसाईट से डाउनलोड किये गये ब्रोशर में क्लब हाउस एवं स्वीमिंग पूल का उल्लेख है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्वीमिंग पूल एवं क्लब हाउस का वचन दिया गया था एवं अधिनियम की धारा–12 के अधीन संप्रवर्तक के लिये यह सुविधाएँ प्रदान करना वैधानिक बाध्यता है।

5(iv) **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–04** क्या ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ प्रदान करने हेतु प्रमोटर बाध्य है ? क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ अनावेदक/प्रमोटर द्वारा उपलब्ध करा दी गई हैं ? यदि नहीं, तो अनावेदक क्षतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी है?यदि हॉ तो किससे? **के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक का तर्क है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रास्पेक्ट्स/ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं किया है और न ही इसमें वर्णित सभी सुविधाएँ

उपलब्ध कराई है। आवेदक के अनुसार प्रमोटर ने प्रास्पेक्ट्स/ब्रोशर के अनुसार क्लब हाऊस, स्वीमिंग पूल, मंदिर, बाउंड्रीवाल, ड्रेनेज सिस्टम, इलेक्ट्रिकल वाईरिंग, छत की फ्लोरिंग, कार वाशिंग जेट, कॉमन एरिया फ्लोरिंग और बाउंड्रीवाल में प्लास्टर आदि सहित अनेक सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई है।

अधिनियम की धारा–12 के अधीन ब्रोशर में किये गये वायदे को पूर्ण करने के लिये संप्रवर्तक बाध्य है, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा. लि. विरूद्ध श्री एम. आहूजा प्रोजेक्ट (आई) (पी) लिमि. द्वारा–डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00003 में आदेश पारित दिनाँक 17.07.2018 को पारित किया गया है जिसे माननीय उच्च न्यायालय के डिवीजन बैंच द्वारा दिनाँक 27.06.2019 को उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत याचिका निरस्त की गई है, उपर्युक्त माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के पारित आदेश के प्रकाश में माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–164/2023 व 159/2023 में दिनॉक 20.11.2023 को आदेश पारित गया है, जो पालनीय है। अतः अनावेदक क्रमांक–01 ब्रोशर में दर्शित वायदे को पूर्ण करने में बाध्य है।

ब्रोशर में दर्शित उपलब्ध नहीं कराये गये सुविधा के एवज में समतुल्य राशि उपलब्ध कराने का दायित्व अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–02 मात्र एजेंट है और उसके द्वारा प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का कार्य ही किया गया है। परियोजना के विकास का दायित्व अनावेदक क्रमांक–02 का नहीं है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अपने द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा दिनाँक 05.06.2024 की कंडिका–04 एवं 05 जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

(4)That Respondent No. 2 is not in any manner connected to the Project work AKS Smart City and hence the Complainant's case against the Respondent No. 2 does not have any locus to the instant litigation as between Complainant and the Respondent No.1.

(5)That Complainant's cause of action a against the Respondent No. 1 can only be related to purchase of Plot and scope of work of the Plotted Project of AKS Smart City whereas the litigation as between the Complainant and the Respondent No. 2 is related to Construction of house over the Plot purchased from the Respondnet No. 1 which is outside the purview of the Project AKS Smart City. Hence Respondent No. 1 cannot be held liable for the conducts of the Respondnet No. 2-jointly or severely.

उपर्युक्त जवाब से स्पष्ट है कि विकास से संबंधित गतिविधियों के लिये अनावेदक क्रमांक 01 ही दायित्वाधीन है इसे अनावेदक क्रमांक 01 द्वारा

स्वीकार भी किया गया है। अतः प्रकरण से संबंधित अनुतोष के लिये अनावेदक क्रमांक 01 ही दायित्वाधीन होगा।

5(v) **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–05** क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा ? **के विनिश्चयन का आधार** – चूँकि सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (रा.) पाटन द्वारा पत्र क्रमांक/1755/अ.वि.अ/2020 दिनाँक 07.08.2020 कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अतः अभिन्यास में दर्शित एवं सक्षम प्राधिकारी के पर्यवेक्षण अधीन विकास कार्य के संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, किंतु ऐसे विकास कार्य जो ब्रोशर में दर्शित है, किंतु भू–संपदा स्थल पर प्रदान नहीं किये गये है, के संबंध में अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता आवेदक रखता है। दिनाँक 10.07.2024 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया गया जिसके द्वारा दिनाँक 26.07.2024 को प्रतिवेदन दिया गया, कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष का जवाब लिया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन में सीपेज एवं संरचनात्मक त्रुटि के संदर्भ में कोई प्रतिवेदन नहीं दिया गया है एवं दिनाँक 12.08.2024 को आवेदक द्वारा प्रस्तुत कमिश्नर प्रतिवेदन के जवाब में भी सीपेज अथवा संरचनात्मक त्रुटि के संबंध में कोई ध्यान आकर्षक नहीं किया गया है एवं उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों के साथ तर्क श्रवण किया गया, उभय पक्ष द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि प्रवेश द्वारा बना हुआ है, ग्रैंड इंट्रेस गेट का कोई पैमाना नहीं है, किंतु गेट बना हुआ है, कॉमर्शियल प्लॉट सुरक्षित है, नर्सिंग स्कूल के लिये प्लॉट रखा हुआ है, जिम क्लब हाउस के अंदर बना हुआ है, किंतु तीन प्रोजेक्ट के लिये एक क्लब हाउस है, स्वीकृत अभिन्यास में क्लब हाउस एवं स्वीमिंग पूल के लिये कोई स्थान उल्लेखित नहीं है, स्पष्ट है कि क्लब हाउस प्रत्येक प्रोजेक्ट के लिये एवं स्वीमिंग पूल सुविधा का प्रावधान संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में किये गये वायदे के अनुरूप नहीं किया गया है।

प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है कि आवेदक एक व्यक्तिगत आबंटिती है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराए जाने वाली कॉमन (सामान्य सुविधा) उपलब्ध नहीं कराई गई है, क्या इसके लिये कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराया जा सकता है ? चूँकि आवेदक एक ईकाई के रूप में आबंटिती है, जो कॉमन सुविधा से वंचित है, किंतु ऐसी कोई सुविधा जो सभी के लिये प्रावधानित आशयित था, के लिये आवेदक को प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन अनुतोष नहीं दिया जा सकता है, आवेदक का आवेदन अधिनियम की धारा–71 के अंतर्गत प्रस्तुत नहीं है।

आवेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है कि उसे 1,38,500/– रूपये वापस किया जाए, क्योंकि क्लब हाउस की सदस्यता शुल्क एवं मानक स्तर पर अनुरक्षण अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है। बिजली ,पानी, प्रकाश व्यवस्था, आवागमन हेतु आंतरिक सड़क निर्माण, सिवर लाईन की देख–रेख इत्यादि ऐसी गतिविधियाँ है, जिसके लिये अनुरक्षण प्रभार की आवश्यकता होती है तथा अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के अधीन यह आबंटिती का दायित्व भी है, अस्तु अनुरक्षण प्रभार वापसी की माँग प्राधिकरण द्वारा स्वीकार्य योग्य नहीं है।

किंतु एम आहुजा (आई)(पी) लि. विरूद्ध शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा.लि. में माननीय उच्च न्यायालय छत्तीसगढ़ बिलासपुर द्वारा डिविजन बैंच में पारित निर्णय 27.06.2019 के पैरा–07 एवं 09 का उद्धहरण निम्नानुसार हैः–

1. Para 7- Though in the features which have been dubbed as splendid features, construction of swimming pool has not been mentioned as splendid features, on a careful perusal of the said brochure/picture, it would clearly show that in front of the said residential project namely Greenglory, the swimming pool has been shown. Though it has not been mentioned in the features mentioned in the body of the said brochure, it clearly establishes that the appellant builder has promised to provide/construct swimming pool infront of residential project and provide the same as one of the amenities to the home buyers which has attracted the complainant. It has rightly been concluded by the RERA that the appellant builder promised to construct and provide swimming pool which he did not construct and in view of that, we are unable to accept the submission of Mr. Bharat.

2. Para 9 – The next contenstion of Mr. Bharat is that this is an amount of compensation that has been awarded by the RERA and unless the provisions contained in Section 71 of the Act of 2016 are complied with by referring the matter to the adjudicating authority, the order for compensation could not have been passed, as in the State of Chhattisgarh no adjudicating authority has still been appointed to adjudicate the matter under Section 71 of the Act of 2016. We are unable to accept the submission of learned counsel for the appellant, as we have already held that the RERA has only considered and granted the said amount on the ground that the appellant promised to construct swimming pool which it did not construct and therefore the RERA has directed to pay the amount of Rs. 31 lacs to the Residents Welfare Society of Green gloty for construction of swimming pool and the learned Single Judge while negativing the plea based on Section 71 of the Act of 2016 has rightly recorded the following findings:-

1- '14. It appears, payment of Rs. 31.00 lacs to the RWS is construed by the petitioner as if the same is a compensation allowed to the RWS whereas, in fact, the said payment is for construction of swimming pool, which was promised in the brochure. It is not by way of compensation for the damage sustained by the

flat purchasers on account of petitioner's failure to provide amenities. Therefore, Section-71 of the RERA Act has no application, as there is no adjudication of compensation by way of damages.'

चूँकि स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार उक्त दोनों सुविधाओं के लिये कोई स्थान नहीं है एवं कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र संप्रवर्तक द्वारा प्रदान किया जा चुका है अतः प्राधिकरण द्वारा शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा. लि विरूद्ध श्री एम. आहूजा प्रोजेक्ट (आई) (पी) लिमि. द्वारा–डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा, प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00003 में आदेश पारित दिनाँक 17.07.2018 को पारित किया गया है जिसे माननीय उच्च न्यायालय के डिविजन बैंच द्वारा दिनाँक 27.06.2019 एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनाँक 26.09.2022 द्वारा संपुष्ट किया गया है, के आलोक में प्रोजेक्ट के रहवासियों की सहकारी समिति उक्त सुविधा के लिये समतुल्य राशि अनावेदक से फिक्स डिपासिट में प्राप्त करने की अधिकारी है, जिसे उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों के कल्याणार्थ उपयोग किया जायेगा।

5(vi)**विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–06** क्या प्राधिकरण द्वारा ऐसे निकाय या व्यक्ति के पक्ष/विपक्ष में आदेश पारित किया जा सकता है? जो पक्षकार नहीं है?और जिसके द्वारा कोई अनुतोष की याचना नहीं की गई है?अथवा जिसके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई शिकायत नहीं की गई है? **के विनिश्चयन का आधार** :–सामान्य प्रक्रिया यह है कि प्रकरण में जो पक्षकार के रूप में संयोजित न हो उसके विरूद्ध अथवा उसके संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया जाता है। भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण को प्राकृतिक न्याय सिद्धांतो का पालन करना आवश्यक है, किंतु प्राधिकरण सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों से कठोरता पूर्वक आबद्ध नहीं है।

ब्रोशर में दर्शाये सामान्य सुविधा को उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण उक्त सुविधा की समतुल्य राशि प्रोजेक्ट के रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिती को उपलब्ध कराये जाने का आदेश प्राधिकरण द्वारा पारित किया जा रहा है। क्योंकि प्रोजेक्ट में रहने वाले सभी रहवासी सामान्य सुविधाओं के उपभोग की पात्रता रखते है एवं रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिती प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र एवं सुख सुविधाओं के हस्तांतरण एवं देखरेख व बनाये रखने के लिये अधिनियम के अधीन दायित्वाधीन है। अधिनियम की धारा–17(1) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''हक का अंतरण–(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और सीानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू–संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू–संपदा, अपार्टमेंट या भवन का,

यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा।

उपर्युक्त प्रावधान के प्रकाश में प्रोजेक्ट के रहवासियों की सहकारी समिती के लिये अधिनियम का प्रावधान अज्ञापक है वैकल्पिक नहीं है, चूँकि प्रत्येक एवं हर एक आबंटिती का हित रक्षण के लिये रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिती दायित्वाधीन है तथा अधिनियम की धारा–11(4)(क)(घ)(ड.)(च)(छ) के अधीन संप्रवर्तक रहवासियों की सहकारी समिति को सामान्य सुविधाओं को सौंपने के लिये अधिनियम के अधीन आज्ञापक रूप से दायित्वाधीन है व अधिनियम की धारा–19(9) के अधीन प्रत्येक आबंटिती यथास्थिति अपार्टमेंट, भूखंड, या भवन का कब्जा लेने के पश्चात् आबंटितियों का एक संगम या सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाये जाने के प्रति सहभागी होगा। अस्तु स्पष्ट है कि अधिनियम का प्रावधान सुविधाओं को बनाए रखने एवं अनुरक्षण के लिये रहवासियों की सहकारी समिति को दायित्वाधीन किया गया है, उसके लिये प्रत्येक आबंटिती के लिये भी आज्ञापक उपबंध है।

अधिनियम के उपर्युक्त प्रावधानों से स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट में रहवासियों के हित रक्षण एवं उनकी सुख सुविधाओं के संबंध में रहवासियों की सहकारी समिती हितबद्ध पक्षकार है और उसके पक्ष में आदेश पारित किया जा सकता है।

प्राधिकरण का स्पष्ट अभिमत है, कि भले ही रहवासियों की समिती द्वारा किसी प्रकार की कोई अनुतोष की याचना नहीं की गई है और न ही वह पक्षकार के रूप में संयोजित है, तथापि ब्रोशर में दर्शायी गई सुविधा जो संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है तथा उक्त सुविधा संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराया जाना वर्तमान में संभव नहीं है। अस्तु प्रोजेक्ट के रहवासियों के कल्याणार्थ समतुल्य राशि प्रोजेक्ट के रहवासियों के विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिति को समिति के विधि के सम्यक अनुक्रम में लिये गये निर्णय के विकल्प पर उपलब्ध कराया जा सकता है।

दिनाँक 30.08.2024 को रजिस्ट्रार रेरा के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर से प्रोजेक्ट में प्रावधानित रहवासी इकाई की मान से स्वीमिंग पूल एवं क्लब हाउस की लागत का स्टेज 01 प्राकल्लन बुलवाया गया। दिनाँक 09.09.2024 को उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक की उपस्थिति में रजिस्ट्रार को आदेश पालन हेतु स्मरण कराया गया।

कमिश्नर द्वारा प्रोजेक्ट के स्वीमिंग पूल एवं क्लब हाउस के लिये स्टेज 01 प्राकल्लन प्रस्तुत किया गया स्वीमिंग पूल की लागत 25,17,400/– रूपये एवं क्लब हाउस की लागत 50,09,000/– रूपये दर्शाई गई है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा ब्रोशर में क्लब हाउस एवं स्वीमिंग पूल की सुविधा दर्शायी गई है, किंतु उपलब्ध नहीं कराई गई है, स्वीमिंग पूल की लागत 25,17,400/– रूपये एवं क्लब हाउस की लागत 50,09,000/– रूपये कमिश्नर द्वारा प्रदर्शित की गई है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि उक्त राशि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रोजेक्ट के रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी सोसायटी के पक्ष में देय होगी।

06. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– स्वीमिंग पूल की लागत 25,17,400/– रूपये एवं क्लब हाउस की लागत 50,09,000/– रूपये अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रोजेक्ट के रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिति को फिक्स डिपाजिट करते हुए 45 दिवस के भीतर प्रदान किया जाए।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष