



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00096

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मेसर्स लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी,
द्वारा अध्यक्ष — श्री कीर्ति व्यास, पिता— श्री एन.सी.व्यास,
पता :- व्ही.आई.पी.रोड,
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

1. अमृत होम्स प्रा.लि.,
पता— फ्लैट नं.— 101, ब्लॉक नं.—8,
अशोका रत्ना अपार्टमेंट,
खम्हारडीह, रायपुर (छ.ग.)
2. एम. आहुजा प्रोजेक्ट प्रा.लि.,
डायरेक्टर—महेन्द्रा आहुजा,
पता :-साई कुन्ज, श्री काली माता मंदिर रोड,
रायपुर (छ.ग.)
3. रघु वेन्चर्स प्रा.लि.,
डायरेक्टर — श्री पी. आदर्श,
पता— 42 / 245, सी.एस.ई.बी. ऑफिस, सिविल लाईन,
रायपुर (छ.ग.)
4. श्री वामसी पेरीचैला
पता— 42 / 245,
सी.एस.ई.बी. ऑफिस, सिविल लाईन,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट— “लॉस विस्टा” अमलीडीह, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—06.06.2019)

आवेदक लॉस विस्टा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी द्वारा अध्यक्ष श्री कीर्ति व्यास, पिता—एन.सी.व्यास, पता—व्ही.आई.पी.रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) ने छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में लगभग 22 सुविधाओं में से मात्र 5-7 सुविधाएँ उपलब्ध करायी गई हैं। अपूर्ण सुविधाओं में गेम जोन, जागिंग ट्रैक, एस.टी.पी., लैण्डस्केप गार्डन, बाथरूम गीजर, किचन में आर ओ सिस्टम, वाई-फाई जोन, मिनी

थियेटर, RWH गॉरबेज रिसायकल सिस्टम शामिल हैं। क्लब हाऊस के बेड रूम में सिपेज एवं फुटपाथ धसकने से फुटपाथ क्षतिग्रस्त हो गया है। अनावेदक के द्वारा सिक्योरिटी इंटरकॉम, सी.सी टीवी, बूम बेरियर सुविधाएँ तो दी गई हैं, लेकिन वे भी आधी-अधूरी हैं। नाली-निकासी का उचित प्रावधान नहीं है। इन शिकायतों के संबंध में आवेदक ने Email दिनांक 04.12.2017 द्वारा इसके निराकरण हेतु बिल्डर को सूचित किया था, किन्तु बिल्डर द्वारा आज तक शिकायतों का पूर्ण निराकरण नहीं किया गया है। अनेकों बार निवेदन किये जाने के बाद भी कोई निष्कर्ष नहीं निकला, तब उन्होंने अन्तिम चेतावनी के रूप में दिनांक 08.02.2018 को यह पत्र लिखकर अनावेदक क्रमांक-01 को सूचित किया गया था कि 7 दिन के भीतर शेष कार्य पूर्ण करें, अन्यथा भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) कोर्ट में आपके विरुद्ध शिकायत कर दी जायेगी। अतः आवेदक द्वारा दिनांक 15.02.2018 को उपरोक्त उल्लेखित समस्याओं की शिकायत अनावेदकगण के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) कोर्ट में की गई है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आधी-अधूरी विकसित कॉलोनी को सोसायटी को सौंप दिया गया था। इसके संचालन के लिये कार्पस फण्ड (corpus fund) बिल्डर द्वारा सभी से प्राप्त कर एकत्र किया गया था, जिसका उपयोग बिल्डर द्वारा कॉलोनी के संधारण कार्यों में नहीं किया जा रहा है। इसके फलस्वरूप कॉलोनी परिसर की बिजली कट जाने से निवासियों को कठिनाईयों का सामना करना पड़ा। अवैधानिक कृत्य के चलते जमा की गई राशि अनावेदकगण के खाते में अकारण बिना उपयोग के जमा पड़ी है। अतः उपरोक्त परिस्थितियों के फलस्वरूप आवेदकगण द्वारा क्षुब्ध होकर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) के नियम 2017 के नियम 35 के तहत अनावेदकगण (1-4) के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) कोर्ट में शिकायत की गई। शिकायत करने के आधार निम्नानुसार हैं :-

1. शानदार ब्रोशर तैयार कर विभिन्न आधुनिक सुविधाओं के चित्रों का प्रदर्शन करते हुए ग्राहकों को विला/भवन बुकिंग करने हेतु आकर्षित करने के लिये विस्तृत प्रचार-प्रसार किया गया, किन्तु बाद में सुविधाएँ नहीं दी गई हैं।
2. कॉलोनी में आवश्यक जनसुविधाएँ जैसे पेयजल, प्रकाश व्यवस्था, सार्वजनिक प्रसाधन, कचरे का निष्पादन, RWH एवं STP का रख-रखाव अनावेदकगण द्वारा न किया जाना, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 (4) (d) का स्पष्ट उल्लंघन प्रदर्शित करता है।
3. अनावेदक गण द्वारा कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण कर, नगर पालिक निगम, रायपुर से कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर आबंटितियों को नहीं दिया जाना भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 (4) (b) का उल्लंघन है।
4. अनावेदक द्वारा बंगला क्र. सी-20 एवं सी-89 के सामने सड़क के कुछ क्षेत्र पर अतिक्रमण किया जाना स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत कृत्य है। इस प्रकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 14 (1) का उल्लंघन भी है।

5. अनावेदक गण को निर्माण की गुणवत्ता की त्रुटियों एवं सेवा सुविधाओं से संबंधित शिकायतों की बार-बार लिखित शिकायत किये जाने के बाद भी इन शिकायतों का निराकरण नहीं किया जाना।
 6. T & CP द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार अनावेदकगण द्वारा निर्माण न किया जाना।
 7. नालियों, सड़कों एवं फुटपाथ का त्रुटिपूर्ण निर्माण होना।
 8. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 36 का उल्लंघन होना।
 9. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 31 (क) का उल्लंघन किया जाना।
 10. कार्पस फण्ड का अनावेदक द्वारा कॉलोनी के रख-रखाव के कार्यों पर उपयोग न किया जाना।
 11. लगभग रूपये 1,50,00,000/- की लागत राशि के अधूरे कार्य को पूर्ण न किया जाना।
2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक गण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक के द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक के द्वारा झूठे तथ्यों के आधार पर उनके विरुद्ध प्राधिकरण में प्रकरण दर्ज कराया गया है। यह प्रकरण अधिनियम की धारा 3 (1) के अंतर्गत नहीं आता है क्योंकि यह प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 लागू होने के पूर्व से ही पूर्ण हो चुका था। वर्ष 2014-2015 में ही आवेदकों को भवनों का कब्जा/आधिपत्य दिया जा चुका था। कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में उल्लेख है कि कॉलोनी के बाह्य एवं आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात् बंधक रखे गये भूखण्डों को दिनांक 09.01.2015 को बंधक मुक्त किया जा चुका है। तदुपरांत कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिये सक्षम अधिकारी को दिनांक 27.04.2017 को आवेदन दिया जा चुका है। यह प्रोजेक्ट Ongoing Project की श्रेणी में नहीं आता है। यह प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 71 के तहत Adjudicating Officer (न्याय निर्णयन अधिकारी) के अधिकार क्षेत्र में आता है और छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में न्याय निर्णयन अधिकारी की नियुक्ति नहीं हुई है। अतः प्रकरण की सुनवाई प्राधिकरण द्वारा नहीं की जा सकती। कार्पस फण्ड का विधिवत् संधारण अनावेदक क्र-1 के द्वारा किया जा रहा है। तदनुसार अप्रैल 2014 से अगस्त 2018 तक कार्पस फण्ड के रूप में रूपये 1,52,50,000/- कॉलोनी से संधारण कर एकत्र किये गये हैं तथा इस कॉलोनी के रख-रखाव में अगस्त 2018 तक रूपये 2,48,13,864/- व्यय किये जा चुके हैं। इस तरह रूपये 95,63,864/- अतिरिक्त राशि का व्यय अनावेदक अपने स्वयं की राशि से व्यय किया है।

4. दिनांक 04.09.2018 को अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के द्वारा अनावेदक क्र. 1 द्वारा उठाये गये प्रश्नों का जवाब प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार अनावेदक क्र. 1 ही समस्त प्रकार की क्षतिपूर्ति के लिये जिम्मेदार है। उनके मध्य हुए अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्र. 1 ही सारे विकास कार्यों व रख-रखाव हेतु उत्तरदायी है। अतः प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा अंतरिम राहत की मांग के संबंध में यथोचित निर्णय अनावेदक क्र.-1 के विरुद्ध किया जावे, न कि अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के विरुद्ध।
5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत अन्तरिम राहत के तहत भूखण्ड के विक्रय पर प्रतिबंध लगाने के संबंध में निर्णय होते तक रोक लगाने की मांग को प्राधिकरण द्वारा समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए न्यायहित में स्वीकृति दी गई है। प्राधिकरण ने दिनांक 18.01.2019 को भूखण्ड विक्रय पर आगामी आदेश पर्यन्त रोक लगाये जाने हेतु जिला उप पंजीयक को आदेशित किया है।
6. आवेदक गणों ने सुनवाई के दौरान कार्पस फण्ड जमा किये जाने की सूची (अहस्ताक्षरित) प्रस्तुत की है। विवरण निम्नानुसार है:-

क्र.	सदस्यों की संख्या/भूखण्ड	चेक के माध्यम से राशि	नगद राशि	अन्य माध्यम से	शेष राशि	कुल कार्पस फण्ड
1	2	3	4	5	6	7
1.	39	1,52,50,000/-	-	-	-	-
2.	47	-	1,91,04,000/-	-	-	-
3.	9	-	-	3700000/-	-	-
4.	38 (भू-खण्ड) राशि नहीं पटाई गई	-	-	-	2,31,00,000/-	
5.	कुल प्राप्त कार्पस फण्ड 3+4+5					3,80,54,000/-

आवेदक के अनुसार रूपये 3,80,54,000/- कार्पस फण्ड के रूप में 95 सदस्यों द्वारा जमा होना दर्शाया गया है तथा 38 सदस्यों द्वारा कार्पस फण्ड रूपये 2,31,00,000/- जमा नहीं किया गया है।

7. पेशी दिनांक 09.10.2018 को अनावेदक द्वारा कोर्ट आयुक्त (आर्किटेक्ट) द्वारा प्रस्तुत स्टेट्स रिपोर्ट पर आपत्ति दर्ज करते हुये उसे निरस्त करने की याचना की गई है। तदनुसार अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया कि ब्रोशर की छपवाई कर कॉमन एरिया सुविधाओं का उसमें उल्लेख करते हुए भागीदारों, मित्रों एवं अपने परिजनों के मध्य ही इसका वितरण किया गया था, ताकि उनसे प्रोजेक्ट के संबंध में प्रभावी जानकारी एकत्र की जा सके, ना कि विज्ञापन एवं विक्रय अनुबंध किये जाने के उद्देश्य से इसे छपाया गया था।

8. आवेदक ने अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 को भी जिम्मेदार प्रमोटर होने का उल्लेख किया है। अतः उनके विरुद्ध भी शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के दायरे में आती है। प्रकरण उनके विरुद्ध चलने योग्य है। अनावेदक क्र.-1 द्वारा इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय में प्राधिकरण के द्वारा दिनांक 04.09.2018 को पारित आदेश के विरुद्ध याचिका दायर की गई। याचिका क्रमांक WPC No. 2990 of 2018, दिनांक 10/04/2018 पर माननीय उच्च न्यायालय ने उक्त याचिका में अंतरिम राहत की मांग को दिनांक 01/11/2018 को अस्वीकार किया है।
9. उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्षों के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने के उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं:-
- (1) क्या यह प्रोजेक्ट रेरा के क्षेत्राधिकार अंतर्गत सुने जाने योग्य (मेन्टेनेबल) है?
 - (2) प्रोजेक्ट अंतर्गत विकास कार्यों की स्थिति क्या है तथा उन्हें पूर्ण करने की जिम्मेदारी किसकी है?
 - (3) प्रोजेक्ट अंतर्गत कार्पस फण्ड की स्थिति तथा भविष्य में कॉलोनी के रख-रखाव हेतु कौन जिम्मेदार है?
10. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01 :- भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (1) के अनुसार ऐसे सभी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स, जिन्हे अधिनियम लागू होने के दिनांक के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उनका, छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में पंजीयन कराना आवश्यक है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को नगर निगम, रायपुर से अभी तक कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक क्र.-1 ने अपने भूखण्डों को नगर निगम, रायपुर से गिरवी-मुक्त करवाया है, किन्तु इसे कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र नहीं माना जा सकता। प्रकरण के अध्ययन से स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट के अनेक विकास कार्य अपूर्ण हैं तथा प्रोजेक्ट के अनेक भूखण्डों का अभी विक्रय भी नहीं हुआ है, अतः स्पष्ट है कि यह प्रोजेक्ट on going की श्रेणी में आता है। अनावेदक क्र.-1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह दलील दी है कि नगर निगम अधिनियम की धारा 301 के अंतर्गत उनके द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन दिया गया था। अतः उनके आवेदन के 15 दिवस के भीतर उन्हें "Deemed completion" प्राप्त हो गया है। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 89 के अनुसार "इस अधिनियम का किसी भी अन्य विधि में किसी असंगत बात के होने पर इस उपबंध के नियम लागू होंगे"। चूंकि प्रोजेक्ट के अनेक विकास कार्य अभी अपूर्ण हैं तथा अनेक भूखण्ड एवं आवास बिके भी नहीं हैं, ऐसी स्थिति में प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं माना जा सकता है। अतः यह प्रोजेक्ट on going प्रोजेक्ट की श्रेणी में ही आता है। इस वजह से न सिर्फ यह प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत होना आवश्यक

है, वरन् इस पर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम भी पूर्णतः लागू होगा। माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर ने उनके समक्ष लंबित प्रकरण क्रमांक WPC No. 2990/2019 में दिनांक 13-05-2019 को दिये गये निर्देशानुसार, प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त निर्णय गुण-दोष पर दिया जा रहा है कि इसका पंजीयन प्राधिकरण में कराया जाना आवश्यक है व प्राधिकरण के सारे प्रावधान इस पर लागू होंगे। इसके साथ ही अनावेदक क्र.-1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी दलील दी है कि आवेदक ने अपना आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-12 के अंतर्गत दिया है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-71 के अंतर्गत यह प्रकरण प्राधिकरण अथॉरिटी के समक्ष विचारणीय न होकर Adjudicating Officer (न्याय निर्णयन अधिकारी) के समक्ष निर्णित होना चाहिए। इस संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने स्पष्ट किया है कि उन्होंने इस प्रकरण में कोई भी प्रतिकर की मांग नहीं की है तथा उनका आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-12 के अंतर्गत न होकर धारा 31 के अंतर्गत है। अतः प्राधिकरण अथॉरिटी द्वारा इसकी सुनवाई किया जाना पूर्णतः न्यायोचित है। उपरोक्त तर्कों का ध्यान से मनन करने के पश्चात् यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विभिन्न बिन्दुओं तथा विकास कार्यों को इंगित करते हुए धारा 31 के अंतर्गत ही आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण अथॉरिटी द्वारा इसकी सुनवाई किया जाना ही न्यायोचित है।

11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-02 :-** प्रोजेक्ट में किये गये विकास कार्यों की स्थिति की सही जानकारी लेने के लिए अथॉरिटी द्वारा नियुक्त आयुक्त (आर्किटेक्ट) भेजकर स्थल का मुआयना करवाया गया है तथा उनसे विस्तृत रिपोर्ट प्राप्त की गई है। रिपोर्ट के **conclusion** में आर्किटेक्ट द्वारा निम्नलिखित टिप्पणी की गई है:-

Based on the above referred letter and physical verification done on 13-09-2018 for the items mentioned in brochure, it is my considered opinion that the "Las Vista" the Villas project has certain shortcoming. Apart from the amenities not provided yet, there are quality concerns in the construction work. These all are depicted in this status report. We are not aware of the future development schedule of the Developer in regard to pending construction activities, rectification measures required in the campus and any other obligations as per the terms and conditions of the registry and agreement.

आयुक्त की स्टेटस रिपोर्ट में लगभग 2 दर्जन कमियां विकास कार्यों में बताई गई हैं, जिनकी पूर्ति होना आवश्यक है। अनावेदक क्र.-1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह दलील दी गई है कि उनके द्वारा छपवाया गया ब्रोशर सिर्फ उनके मित्रों को प्रोजेक्ट की जानकारी देने के लिए था व ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं की पूर्ति करने के लिए अनावेदक क्र.-1 बाध्य नहीं है। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने यह दलील दी कि ब्रोशर का वितरण प्रमोटर द्वारा सभी आबंटितियों (खरीददारों) को किया गया है तथा ब्रोशर में दिखाई गई सुविधाओं को सही मानकर ही क्रेताओं के द्वारा इस प्रोजेक्ट में

इतनी मंहगी दरों पर भूखण्ड का कय किया गया है व मकानों का निर्माण करवाया गया है। अतः प्रमोटर द्वारा बाद में यह दलील देना कि ब्रोशर मात्र उनके मित्रों को प्रोजेक्ट की जानकारी देने के लिए था, मान्य नहीं किया जा सकता। दोनों पक्षों को सुनने के बाद प्राधिकरण इस बात से सहमत है कि ब्रोशर में **promise** की गई सुविधाओं को विकसित कर उपलब्ध कराने के लिए प्रमोटर विधिक व नैतिक रूप से बाध्य है। अतः प्राधिकरण के आयुक्त द्वारा दी गई स्टेटस रिपोर्ट के अनुसार सुविधाओं में कमी को पूरा करने के लिए अनावेदक विधिक व नैतिक रूप से बाध्य है। अनावेदक क्र.-1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह दलील भी दी है कि इन विकास कार्यों को पूर्ण करने में अकेले अनावेदक क्र.-1 का दायित्व नहीं होना चाहिए, क्योंकि अनावेदक क्र.-2, 3 एवं 4 ने भी कार्पस फण्ड की कुछ राशि रखी है। अतः विकास कार्यों को पूर्ण करने का दायित्व अनावेदक क्र.-2, 3 एवं 4 का भी होना चाहिए। इस तथ्य का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया गया व अनावेदक क्र.-1 तथा अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के मध्य हुए एग्रीमेंट का अध्ययन भी किया गया। अनावेदक क्र.-1 तथा अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के मध्य जो पंजीकृत अनुबंध दिनांक 31-07-2008 को हुआ है, उसके अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि इस प्रोजेक्ट में अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के द्वारा भूमि उपलब्ध कराई गई है। किन्तु प्रोजेक्ट के विकास कार्य करने व उनके रख-रखाव का दायित्व पूर्ण रूप से अनावेदक क्र.-1 का ही है। यदि अनावेदक क्र.-1 यह महसूस करता है कि कार्पस फण्ड की कुछ राशि अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 के द्वारा किसी तरह रख ली गई है, तो शेष रह गये भूखण्डों के विक्रय के समय वह अनावेदक क्र. 2, 3 एवं 4 से लेन-देन का सेटलमेंट विधि-सम्मत तरीके से कर सकता है। किन्तु अनावेदकों के मध्य आपसी लेन-देन के विवाद की वजह से रहवासियों को विकास कार्यों से वंचित रखना किसी भी तरह से उचित नहीं ठहराया जा सकता। अतः शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने का दायित्व अनावेदक क्र.-1 का ही है। अनावेदक क्र.-1 द्वारा आगामी दो माह के भीतर शेष रह गये विकास कार्यों को पूर्ण किया जाना उचित होगा ताकि कॉलोनी के रहवासियों को **promise** की गई सुविधाएं प्राप्त हो सकें। इसके लिए अनावेदक क्र.-1 द्वारा अपनी ओर से राशि का व्यय किया जाना चाहिए व विकास कार्य पूर्ण होने के बाद नगर निगम, रायपुर को रिपोर्ट करना चाहिए। नगर निगम, रायपुर से सभी विकास कार्यों के ब्रोशर अनुरूप पूर्ण होने की जांच उपरांत ही इस प्राधिकरण द्वारा कॉलोनी के शेष भूखण्डों की बिक्री की अनुमति दी जावेगी, अन्यथा अनावेदक क्र.-1 द्वारा पूर्व की तरह विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जायेंगे व कॉलोनी में रहने वाले रहवासियों को पूर्वानुसार आधारभूत सुविधाओं से वंचित रहना होगा।

12. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-03 :-** प्रकरण के अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि प्रत्येक allottee(आबंटिती/क्रेता) को अपने प्लॉट की कीमत के साथ-साथ कुछ लाख रुपये कार्पस फण्ड के रूप में देना था तथा संपूर्ण एकत्र की गई राशि के ब्याज से अनावेदक क्र.-1 को प्रोजेक्ट का रख-रखाव करना था। आवेदकगणों ने सूचित किया

है कि 39 आबंटितियों ने चैक के माध्यम से कार्पस फण्ड की राशि रुपये 1,52,50,000/- अनावेदक क्र.-1 के पास जमा की है। अनावेदक क्र.-1 ने भी चैक से रु. 1,52,50,000/- की राशि कार्पस फण्ड के रूप में प्राप्त होना स्वीकारा है। कार्पस फण्ड क्यों सभी से पूर्ण रूप से नहीं वसूला गया, यह आश्चर्य व खेद-जनक है। किन्तु इस परिस्थिति के लिए भी अनावेदक क्र.-1 ही दोषी है। अनावेदक क्र.-1 का यह कथन है कि उन्हें मात्र रुपये 1,52,50,000/- की राशि कार्पस फण्ड के रूप में प्राप्त हुई, जिसके विरुद्ध वह अब तक रुपये 2,48,13,864/- की राशि रख-रखाव पर व्यय कर चुके हैं। अतः वे अब और अधिक राशि रख-रखाव पर व्यय नहीं करना चाहते हैं। अनावेदक क्र.-1 का यह कथन उचित नहीं है। पिछले 8-10 वर्षों में इस राशि पर प्राप्त ब्याज की गणना भी उन्होंने नहीं की है, जिससे कार्पस फण्ड और बढ़ सकता था। साथ ही यह भी उतना ही सत्य है कि अनेक आबंटितियों ने अभी तक कार्पस फण्ड की राशि जमा नहीं कराई है या अनेक व्यक्तियों ने पर्याप्त कार्पस फण्ड की राशि न देते हुए आंशिक रूप से इसका भुगतान किया है। प्राधिकरण के लिए यह संभव नहीं है कि आबंटितियों में से प्रत्येक से प्राप्त राशि की तहकीकात कर सकें। साथ ही यह भी उतना ही आवश्यक है कि रहवासी सोसायटी के द्वारा भविष्य में कॉलोनी का रख-रखाव सुगम रूप से किया जाए, जिस पर प्रति माह बड़ी राशि व्यय होगी। अतः इस समस्या के न्यायिक समाधान हेतु समस्त पहलुओं को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण यह उचित समझता है कि अनावेदक क्र.-1 द्वारा कार्पस फण्ड में चैक से प्राप्त राशि रुपये 1,52,50,000/- आगामी दो माह के भीतर आवेदक सोसायटी के एकाउन्ट में जमा कराया जाए। इसी दिनांक से कॉलोनी के समस्त रख-रखाव की जिम्मेदारी आवेदक सोसायटी की मानी जाए। रख-रखाव हेतु आवेदक सोसायटी को ऐसे सभी आबंटितियों से कार्पस फण्ड राशि की वसूली करना चाहिए, जिन्होंने अभी तक इसका पूर्ण भुगतान नहीं किया है। ऐसे सभी आबंटितियों को विलंब से भुगतान के कारण उनके द्वारा भूखण्ड के क्रय दिनांक से लेकर आवेदक रहवासी सोसायटी द्वारा रख-रखाव अपने हाथ में लेने की तारीख तक की अवधि के विलंब के लिए, कार्पस फण्ड का भुगतान ब्याज की राशि सहित करना चाहिए। ब्याज की राशि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के MCLR (Marginal Cost of Lending Rate), जो आज की तारीख में 8.65% है, रखा जाना न्यायोचित है। इस तरह अनावेदक क्र.-1 तथा शेष आबंटितियों से प्राप्त राशि जोड़कर आवेदक रहवासी सोसायटी द्वारा कॉलोनी का रख-रखाव किया जाये।

उपरोक्तानुसार सभी बिन्दुओं पर पर्याप्त अध्ययन व मनन करने के उपरांत निम्नानुसार निर्णय लिया जाता है:-

- (1) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट on going प्रोजेक्ट की श्रेणी में आता है, अतः उसका न सिर्फ इस प्राधिकरण में पंजीकरण आवश्यक है, वरन छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 इस पर पूर्णतः लागू होगा। साथ ही प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष ही नियमतः विचारणीय होना चाहिए।

- (2) प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आयुक्त (आर्किटेक्ट) की स्टेटस रिपोर्ट में दर्शायी गई सभी कमियों को पूरा कर ब्रोशर अनुसार विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए अनावेदक क्र.-1 पूर्णतः जिम्मेदार हैं, अतः उनके द्वारा सभी विकास कार्य आगामी दो माह के भीतर अपने व्यय से पूर्ण कराये जाएं।
- (3) बिन्दु क्रमांक-2 अनुसार विकास कार्य पूर्ण होने पर नगर निगम, रायपुर से सभी विकास कार्यों के पूर्ण होने संबंधी कार्यपूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही इस प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्र.-1 को शेष भूखण्डों की बिक्री की अनुमति दी जावेगी। जब तक यह कार्य पूर्ण नहीं होता है, भूखण्डों की बिक्री पर रोक जारी रहेगी।
- (4) अनावेदक क्र.-1 द्वारा कार्पस फण्ड की राशि रुपये 1,52,50,000/- आवेदक सोसायटी को आगामी दो माह के भीतर हस्तांतरित कर दी जाए। इस राशि के हस्तान्तरण के दिनांक से ही कॉलोनी के समस्त रख-रखाव की जिम्मेदारी आवेदक सोसायटी की हो जायेगी। आवेदक सोसायटी को शेष रह गये सभी आबंटितियों से किस प्रकार कार्पस फण्ड की वसूली करना है, इसका उल्लेख विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 में विस्तार से दिया गया है।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष