प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03492**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

हर्षित नियो सिटी रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित,
पता–हर्षित नियो सिटी,
अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

(1) **सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,**
(2) मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,
द्वारा–पार्टनर श्री सुबोध सिंघानिया,
पता– तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,
हीरापुर रोड, महोबा बाजार, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अभिजीत सिंह, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''हर्षित नियो सिटी'', ग्राम–अमलेश्वर, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA070718000496**
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–10 / 06 / 2026)</u>

आवेदक श्री हर्षित नियो सिटी रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित, पता– हर्षित नियो सिटी, अमलेश्वर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् की धारा–31 एवं 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 आवेदक रायपुर (छ.ग.) के अमलीडीह में स्थित खसरा क्रमांक–208, 212, 213, 215, 216 में 7.81 हेक्टेयर भूमि पर स्थित प्रतिवादियों द्वारा विकसित और निर्मित परियोजना ''हर्षित नियो सिटी'' के इकाई मालिकों का एक संघ है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2 उपखंड (घ) के अनुसार आवेदक ''आबंटिती'' की परिभाषा के अंतर्गत

आता है और अधिनियम की धारा–2(zg) के अनुसार व्यक्ति में व्यक्तियों या निकायों का संघ शामिल है, चाहे वह निगमित हो या नहीं। इस प्रकार पंजीकृत सोसायटी, जिसका पंजीकरण प्रमाण पत्र क्रमांक–3390 है। आवेदक है और अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से प्रतिनिधित्व कर रही है और रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अनुसार प्राधिकरण के समक्ष यह शिकायत दर्ज करने के लिये कानूनी रूप से हकदार है। आवेदक के सदस्यों को यूनिट विक्रय करते समय अनावेदकगण द्वारा आबंटितियों को दिये गये ब्रोशर और अपनी वेबसाईट पर पहले अपलोड किये गये एक अन्य ब्रोशर तथा ऑनलाईन विज्ञापनों के माध्यम से विभिन्न सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जो ब्रोशर और अनुमोदित ले–आउट में उल्लेखित है, जैसे कि सबसे आधुनिक प्रवेश द्वार, 40 फीट चौड़ी सड़क, जिसमें लैंडस्केप वाली सड़कें हैं, विश्व स्तरीय डिजाइन वाले उद्यान, 25 फीट चौड़ी आंतरिक सड़क, उत्तम जल निकासी व्यवस्था, बड़ा लैंडस्केप वाला उद्यान, प्राकृतिक परिवेश सबसे आधुनिक स्ट्रीट लाईटें, सबसे आधुनिक क्लब हाउस, मंदिर, खेल का मैदान, स्कूल, अस्पताल और वाणिज्यिक परसिर यह सभी सुविधाएं अनावेदकगण द्वारा परियोजना में प्रदान की जायेगी। अनावेदकगण द्वारा मिनी गोल्फ, बच्चों का खेल क्षेत्र, बैडमिंटन कोर्ट, बैठने का क्षेत्र, गजेबों, नेट क्रिकेट, टेनिस कोर्ट, बास्केटबाल कोर्ट के साथ केन्द्रीय उद्यान, पूरी तरह से सुसज्जित वातानुकूलित जिम, पुस्तकालय और अतिथि सुइट्स प्रदान करने का भी आश्वासन दिया गया था। इसके अतिरिक्त परियोजना के ब्लॉक/अपार्टमेंट में कई दरारें और रिसाव हैं, साथ ही परियोजना बिजली की आपूर्ति को लेकर गंभीर समस्याएँ हैं।

यह बेहद चौंकाने वाली बात है कि परियोजना के निवासियों को यह जानकार है कि परियोजना की मंजूरी के 11 साल से अधिक समय बीत जाने के बाद भी उपर्युक्त सुविधाओं और सुख–सुविधाओं के प्रावधान का कोई संकेत नहीं है, जैसा कि अनावेदकगण द्वारा वादा किया गया था और संबंधित नगर एवं ग्रामीण नियोजन द्वारा जारी अनुमोदन पत्र, अनुमोदित ले–आउट और परियोजना के ब्रोशर में विशेष रूप से शामिल किया गया था। उचित जल निकासी, जल आपूर्ति का प्रावधान, उचित बाउंड्रीवाल, गार्ड रूम के साथ प्रवेश द्वार, बिजली, स्थापित स्ट्रीट लाईट स्तंभों में बल्ब, सड़के और एस.टी.पी जैसी बुनियादी सुविधाएँ और व्यवस्थायें भी अनावेदकगण द्वारा आज तक विकसित नहीं की गई है। इस बिंदु पर उल्लेख करना अत्यंत महत्वपूर्ण है कि परियोजना को इस प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत किये जाने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा किसी भी परिपत्र या अधिसूचना का अनुपालन नहीं किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना के ले–आउट और रेरा पंजीकरण विवरण को भी कभी भी संलग्न नहीं किया गया है, जिसका एकमात्र उद्देश्य आवेदक और

परियोजना के अन्य आबंटितियों से इन तथ्यों को छिपाना है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदक द्वारा परियोजना के अन्य आबंटितियों के साथ कई मौकों पर अनावेदकगण से उसके कार्यालय में और परियोजना स्थल पर भी मुलाकात की गई और परियोजना में कम से कम बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा परियोजना के आबंटितियों से अनुरोध को नजरअंदाज कर दिया गया।

परियोजना में सुरक्षा का गंभीर खतरा है, क्योंकि इसमें उचित प्रवेश द्वार और सुरक्षा कक्ष नहीं है। ब्रोशर में आश्वासन दिया गया था कि प्रवेश और निकास द्वारों के मध्य सुरक्षा कक्ष होगा, परन्तु आज तक इसका निर्माण नहीं हुआ है। इसके विपरीत अनावेदकगण द्वारा द्वार के एक तरफ एक छोटा कमरा बना दिया गया है, जो न तो व्यावहारिक है और न ही उपयोग के लिये उपर्युक्त है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना के निवासियों, यानी आवेदक के सदस्यों को दिये गये आश्वासन के अनुसार सुरक्षा प्रदान नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त कॉलोनी के लिये सुरक्षित बाउंड्रीवाल का निर्माण अधूरा/दोषपूर्ण है, जो संपत्ति और निवासियों की सुरक्षा के लिये आवश्यक है। कॉलोनाईजर द्वारा 2014 से बहुत पहले भूखण्डों की मार्किंग के लिये बिना प्लास्टर वाली ईटों से एक बाड़ा बनाया गया था। यह ईंटों का बाड़ा अब कुछ स्थानों पर मात्र 3 फीट, कुछ स्थानों पर 4 फीट और अन्य स्थानों पर 5 फीट ऊँचा है। यह बाड़ा कभी भी 6 फीट की ऊंचाई तक नहीं पहुँचता है। इसे बाउंड्रीवाल नहीं कहा जा सकता। अनावेदकगण द्वारा स्थापित ट्रांसफार्मर भी कम क्षमता का है और संबंधित परियोजना जैसी विशाल परियोजना को चलाने के लिये पर्याप्त नहीं है और आवेदक द्वारा बार–बार इस मुद्दे को अनावेदकगण के समक्ष उठाया गया है, फिर भी कोई लाभ नहीं हुआ है, क्योंकि अनावेदकगण अपनी जिम्मेदारियों से बचने की कोशिश कर रहा है। उक्त परियोजना में पर्याप्त संख्या में बोरवेल नहीं है और परियोजना के निवासी गंभीर जल संकट का सामना कर रहे हैं, जबकि ब्रोशर के अनुसार अनावेदकगण द्वारा परियोजना का पूर्ण विकास और बसावट अभी तक नहीं हुई हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा आवेदक को सूचित किये बिना ही बगल के निजी भूखण्ड में बोरवेल खुदवा लिया है, जिससे आवेदक उस निजी भूखण्ड के मालिक की दया पर निर्भर हो गया है। यह भी उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा इस मुद्दे को अनावेदकगण के समक्ष कई मौखिक और लिखित पत्राचारों के माध्यम से उठाया गया है, परन्तु आवेदक की घोर निराशा के लिये अनावेदकगण द्वारा इस पर कोई कार्रवाई नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा आपूर्ति किया जा रहा पानी योग्य भी नहीं है, इसलिये अनावेदकगण पर आवेदक को पीने योग्य और सुरक्षित पानी उपलब्ध कराने का कानूनी दायित्व है, क्योंकि आवेदक वर्तमान में दयनीय स्थिति में रह

रहा है, जहाँ आवेदक और उसके परिवार के सदस्य पीने योग्य पानी न होने के कारण विवश हैं और इससे उत्पन्न होने वाले किसी भी दुष्परिणाम के लिये अनावेदकगण द्वारा आवेदक को पीने योग्य पानी की आपूर्ति न करने की जान–बूझकर की गई लापरवाही जिम्मेदार होगी। इसके अतिरिक्त परियोजना में निम्नलिखित समस्याएँ और कमियाँ व्याप्त है :–

क्र.	विशिष्ट	आवेदक का आरोप
1.	परियोजना का बीमा	अनावेदकगण द्वारा आज तक परियोजना का बीमा नहीं कराया गया है। जबकि ऐसा करना उनके लिये अनिवार्य था, जिसके लिये अनावेदकगण पर भारी जुर्माना लगाया जाना चाहिये।
2.	सबसे आधुनिक प्रवेश द्वार	विकास की दृष्टि से अपर्याप्त मुख्य प्रवेश द्वार के दोनों ओर व्यवासायिक प्लॉट को इकाई धारकों को पूर्व सूचना दिये बिना विक्रय किया गया।
3.	फायर डिटेक्टर और सुरक्षा उपकरण	स्थापित नहीं।
4.	40 फीट चौड़ी सड़क	घटिया गुणवत्ता से निर्मित और उचित रखरखाव के अभाव में बनी सड़कें। कहीं भी सड़कें 40 फीट चौड़ाई नहीं है।
5.	विश्व स्तरीय डिजाइन वाले उद्यान	2 उद्यान अभी तक विकसित नहीं हुये हैं। एक प्रस्तावित उद्यान बाद में बेच दिया गया था और आज तक उसके स्थान पर कोई उद्यान या खेल का मैदान विकसित नहीं किया गया।
6.	सबसे आधुनिक स्ट्रीट लाईट	अभी तक विकसित नहीं हुआ है। सी.एस.पी.डी.सी. एल. पोलिंग बूथ के शीर्ष पर लाईटें लगी हुई हैं।
7.	आंतरिक सड़क 25 फीट चौड़ी	घटिया गुणवत्ता की सामग्री से निर्मित और उचित रखरखाव न होने के कारण दरारें पड़ गई है। इसका निर्माण हो चुका है और निर्माण के बाद से इसका कोई रखरखाव नहीं किया जा रहा है।
8.	परियोजना का रखरखाव	अनावेदकगण द्वारा बिना पूर्व सूचना दिये परियोजना छोड़ दी है और आवेदक सोसायटी द्वारा उसका भरण–पोषण किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक को एकत्रित और खर्च की गई राशि की जानकारी नहीं है। विभिन्न रखरखाव कार्य।

9.	उत्तम जल निकासी व्यवस्था	घटिया गुणवत्ता के सामग्री से निर्मित। कॉलोनी के नाले के पानी के निकास की कोई व्यवस्था नहीं है। नालियों के गढ्ढे मुख्य द्वार पर ही खुले छोड़ दिये गये हैं।
10.	दरारें और रिसाव	क्लब हाउस का निर्माण घटिया गुणवत्ता, की सामग्री से किया गया है और इसमें स्पष्ट दरारें और रिसाव दिखाई देते है। क्रांकीत की छत के स्थान पर टिन की शेड लगाई गई है, जिसके कारण बारिश के दौरान पानी रिसता है।
11.	बड़ा भूदृश्य उद्यान	विकसित नहीं किया गया है।
12.	प्राकृति परिवेश	उपस्थित नहीं। अनावेदकगण द्वारा सड़कों और प्रस्तावित उद्यानों को छोड़कर जमीन का हर एक फुट बेच दिया गया है।
13.	सबसे आधुनिक क्लब हाउस	घटिया गुणवत्ता से निर्मित। क्लब हाउस घटिया गुणवत्ता के कारण टाईल्स टूटी हुई हैं और इसमें दरारें और रिसाव साफ दिखाई देते हैं। क्रांकीट की छत के स्थान पर टिन की छतें लगाई गई हैं, जिसके कारण बारिश के दौरान पानी रिसता है। इसके अतिरिक्त यह एक गंभीर सुरक्षा समस्या भी है, क्योंकि तेज हवाओं के साथ बारिश के मौसम में इन टिन की छतों से लोगों को गंभीर चोटें लगने का खतरा रहता है।
14.	विद्यालय	नहीं होना।
15.	अस्पताल एवं वाणिज्यिक परिसर	नहीं होना।
16.	मिनी गोल्फ	नहीं होना।
17.	बैडमिंटन कोर्ट	नहीं होना।
18.	पूरी तरह सुसज्जित वातानुकुलित जिम	उपस्थित नहीं।
19.	टेनिस कोर्ट	नहीं होना।
20.	बास्केटबाल	नहीं होना।
21.	पुस्तकालय	नहीं होना।
22.	अतिथि सुइट्स	नहीं होना।

23.	बैठने का क्षेत्र	नहीं होना।
24.	नेट क्रिकेट के साथ सेंट्रल गार्डन	नहीं होना।
25.	अपर्याप्त ट्रांसफार्मर क्षमता	वर्तमान भार वहन क्षमता संतोषजनक नहीं है, क्योंकि ट्रांसफार्मर से संबंधित समस्याएँ लगातार बनी रहती है।
26.	अपर्याप्त बोरवेल	इस परियोजना में पानी के बोरवेलों की संख्या अपर्याप्त है, क्योंकि यहाँ केवल एक ही बोरवेल है और बाकी दो बोरवेल बगल के निजी भूखण्ड पर खोदे गये हैं, जिसमें नियमित जल आपूर्ति सुनिश्चित नहीं हो पाती है। इसके अलावा, इन बोरवेलों से आने वाला पानी मानव उपभोग के योग्य भी नहीं है।
27.	सिकिंग फंड	अनावेदकगण द्वारा सिंकिंग फड के रूप में रूपये 46,40,361.40/— एकत्र किये गये।

अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 के अधिनियम की धारा—11 के प्रावधानों का शायद ही कोई अनुपालन किया गया है, जिसमें प्रमोटर के कार्यों और कर्तव्यों का निर्धारण किया गया है। इस प्रावधान के अनुसार वेबसाईट बनाने और भू—संपदा परियोजना के पंजीकरण/स्थिति का विवरण तथा उसमें उल्लेखित अन्य आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये शायद ही कोई प्रयास किया गया है, जिसके कारण 2016 के अधिनियम की धारा—61 के प्रावधान लागू होते हैं, जिसमें परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक का जुर्माना लगाने का प्रावधान है। इसके अतिरिक्त यह भी निवेदन किया जाता है कि आवेदक द्वारा कई बार अनावेदकगण से परियोजना के साझा क्षेत्रों को रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार सौंपने का अनुरोध किया गया था, जिसमें रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—17 का कड़ाई से पालन करना और परियोजना के साझा क्षेत्रों का पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना शामिल था। अनावेदकगण द्वारा इस अनुरोध को बार—बार टाला गया, जबकि अनावेदकगण कानूनी रूप से ऐसा करने के लिये बाध्य था। आवेदक का संबंधित परियोजना का हस्तांतरण प्राप्त करने का इरादा अनावेदकगण के साथ किये गये सभी पत्राचारों से स्पष्ट होता है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा हमेशा आवेदक को अवैध रूप से ''अधिकार पत्र'' जारी करके इससे बचने की कोशिश की गई। जबकि उसने अपने ब्रोशर में दिये गये आश्वासनों के अनुसार संबंधित परियोजना का पूर्ण विकास नहीं किया गया था। यह पुनः दोहराया जाता है कि आवेदक संबंधित परियोजना का हस्तांतरण प्राप्त करने के लिये तैयार है, बशर्त कि संबंधित

परियोजना का पूर्ण विकास अनावेदकगण के आश्वासनों के अनुरूप किया जाये। अनावेदकगण परियोजना के निवासियों से तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत कर रहा है, यह कहते हुये कि उसने परियोजना आवेदक को सौंप दी गई है और उसकी ओर से कोई अनुपालन लंबित नहीं है, जबकि सच्चाई यह है कि दिनाँक 01.04.2024 से अनावेदकगण द्वारा निवासियों को उचित सूचना दिये बिना और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने दायित्वों का पालन किये बिना, परियोजना के दैनिक रखरखाव की देखरेख अचानक बंद कर दी गई और परियोजना से सुरक्षा गार्ड को हटा दिया गया, जिससे निवासियों को परियोजना के रखरखाव की जिम्मेदारी तदर्थ आधार पर उठानी पड़ रही है, जबकि अनावेदकगण द्वारा हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के माध्यम से सौंपने की प्रक्रिया का कोई अनुपालन नहीं किया गया है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक को रूपये 20 लाख का खर्च वहन करना पड़ा है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आवेदक को परियोजना सौंपने से पहले अनावेदकगण द्वारा संबंधित परियोजना के रखरखाव के कानूनी दायित्व के उल्लंघन के कारण संबंधित परियोजना के रखरखाव के लिये प्रतिवर्ष 22,74,381,16/— का भुगतान न करने के लिये उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा इस प्रकार के जान—बूझकर किये गये दुराचार और रेरा अधिनियम, 2016 के उल्लंघन के कारण अनावेदकगण आवेदक को रूपये 22,74,381,16/— की राशि ब्याज सहित वापस करने के लिये उत्तरदायी हैं, क्योंकि यह अनावेदकगण का दायित्व था कि वह संबंधित परियोजना के रखरखाव के लिये इतनी राशि खर्च करें। अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के घोर उल्लंघन मे शामिल है और उसने परियोजना के निवासियों और आवेदक के साथ कई मौकों पर तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया है।

तकनीकी पहलुओं पर इंगित की गई अनियमितताओं के अतिरिक्त आवेदक विनग्रतापूर्वक निवेदन करता है कि अनावेदकगण द्वारा भू—संपदा परियोजना के रखरखाव के लिये किये गये वादों को पूरा करने में विफल रहे हैं, जो प्राधिकरण के संज्ञान में आने योग्य है। इस संबंध में आवेदक यह बताना महत्वपूर्ण क्षेत्रों को सुनिश्चित करने में विफल रहे हैं, जो कि वर्ष 2016 के अधिनियम की धारा—2(एन) में परिभाषित एक शब्द है। यह भी ध्यान दिया जाता है कि यह उल्लंघन अधिनियम की धारा—61 के अंतर्गत आता है, जो रेरा अधिनियम की धारा—4 के उल्लंघन के अलावा अन्य प्रावधानों के उल्लंघन के लिये भू—संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक के दण्ड का प्रावधान करती है। अनावेदकगण द्वारा निवासियों को विभिन्न सुविधाओं और आराम का दिखावा करके परियोजना में इकाई खरीदने के लिये लुभाना और बाद में उन्हें आश्वासन के अनुसार प्रदान न करना पूरी तरह से अनुचित है और इसके

लिये अनावेदकगण के विरूद्ध सख्त कार्रवाई की जानी चाहिये। विभिन्न पत्रों और पत्राचारों के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आज तक परियोजना के सभी निवासियों से प्राप्त भरण पोषण राशि और सिंकिंग राशि पर ब्याज सहित भरण पोषण आय और व्यय का कोई लेखा परीक्षित प्रमाण पत्र नहीं दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना के सभी निवासियों से रूपये 10/– प्रति वर्गफुट की दर से सिंकिंग फंड के रूप में कुल रूपये 46,40,361.40/– एकत्र किये गये हैं, जैसा कि संलग्न बिक्री समझौता से स्पष्ट है, भरण–पोषण राशि के अतिरिक्त जिसके लिये अनावेदकगण आवेदक सोसायटी को ब्याज सहित सिंकिंग फंड और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज के उचित गणना के साथ उनके पास मौजूद सभी अधिशेष भरण–पोषण राशि हस्तांतरित करने के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है :– (1) परियोजना के ब्रोशर में आश्वासित सभी सुविधाओं को विकसित और पूर्ण करना तथा इस शिकायत के पैरा–4(11) में उल्लेखित सभी सुविधाओं और व्यवस्थाओं का विधिवत् विकसित करना। (2) परियोजना परिसर की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त ऊंचाई की बाउंड्रीवाल का निर्माण करना। (3) परियोजना परिसर के भीतर बेची गई 500 से अधिक इकाईयों के लिये पर्याप्त संख्या में बोरवेल उपलब्ध कराना और विकसित करना और परिणामस्वरूप आवेदक को सुरक्षित और पीने योग्य पानी उपलब्ध कराना। (4) अनावेदकगण को परियोजना भवनों और सड़कों में दरारों और रिसाव की सभी समस्याओं की मरम्मत करने और ऐसी मरम्मत के बाद उन्हें ठीक से फिर से रंगवाने का निर्देश देना। (5) अनावेदकगण को निर्देश दिया जाये कि वह एकत्रित सभी सिंकिंग फंड को ब्याज सहित अनावेदकगण द्वारा प्राप्त होने की तिथि से सोसायटी को हस्तांतरित करें। (6) अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित प्रति वित्तीय वर्ष के आधार पर रूपये 22,74,381.16/– की राशि हस्तांतरित करने का निर्देश दिया जाये। (7) अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन में आवेदक के पक्ष में साझा क्षेत्रों के स्वामित्व के हस्तांतरण के लिये पंजीकृत विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाये। (8) अनावेदकगण द्वारा प्राप्त किसी भी पूर्णता प्रमाण पत्र को रदद् करना। (9) रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिये अधिनियम की धारा–59, धारा–60 और धारा–61 के तहत् अनावेदकगण पर अधिकतम वैधानिक दण्ड लगाया जाये। (10) मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न के लिये रूपये 50 लाख का मुआवजा देने का अनुरोध किया गया है। (11) अनावेदकगण को निर्देश दिया जाये कि आवेदक को विचाराधीन परियोजना से संबंधित सभी दस्तावेज उपलब्ध करायें।

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 प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत परिवाद तथ्य एवं विधि दोनों के आधार पर पूर्णतः असंगत, निराधार, अस्पष्ट, भ्रामक एवं विचारणीय नहीं है तथा प्रथम दृष्टया ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा कोई ठोस, विशिष्ट एवं प्रमाणित कारण प्रदर्शित नहीं किया गया है, जिसमें यह परिवाद न्यायिक परीक्षण के प्रारंभिक मानकों पर ही विफल हो जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत दुर्भावनापूर्ण मंशा से प्रेरित होकर केवल अनावेदक को प्रताड़ित करने, अनुचित दबाव बनाने, ब्लैकमेल करने एवं आर्थिक लाभ अर्जित करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है, जो कि विधि के दुरूपयोग का प्रत्यक्ष उदाहरण है। आवेदक द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष स्वच्छ हाथों से उपस्थित नहीं हुआ है तथा उसने महत्वपूर्ण प्रासंगिक एवं निर्णायक तथ्यों को जान–बूझकर छिपाया गया है, जिनमें विशेषतः (1) सोसायटी द्वारा रखरखाव का अधिग्रहण, (2) रखरखाव शुल्क का संग्रहण, (3) अनावेदक द्वारा किये गये सुधारात्मक कार्य तथा (4) आवेदक द्वारा पूर्व में व्यक्ति संतोष सम्मिलित है। परियोजना ''हर्षित नियो सिटी'' के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण, परीक्षण एवं संतुष्टि के उपरांत दिनाँक 21.11.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जो विधिक रूप से निर्णायक दस्तावेज है तथा यह प्रमाणित करता है कि परियोजना स्वीकृत ले–आउट, मानचित्र, विनिर्देशों एवं लागू विधिक प्रावधानों के अनुरूप पूर्ण की जा चुकी थी।

अनावेदकगण द्वारा कंडिका वार जवाब प्रस्तुत किया गया है। शिकायत की कंडिका–1 में वर्णित परियोजना का विवरण आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है, तथापि यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना का विकास अनुमोदित ले–आउट एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार किया गया है। अन्य सभी आरोपों को अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–2 में उल्लेखित विधिक प्रावधानों का उल्लेख सामान्य प्रकृति का है, जिन पर कोई विशेष टिप्पणी आवश्यक नहीं है। तथापि यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को इस प्रकार व्यापक एवं सामूहिक दावे प्रस्तुत करने का कोई असीमित अधिकार प्राप्त है, विशेषकर जब प्रत्येक आबंटिती का दावा अलग–अलग तथ्यों पर आधारित है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा किसी भी प्रकार के भ्रामक या असत्य आश्वासन दिये गये। ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाएँ प्रस्तावित प्रकृति की थी और सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति एवं व्यवहार्यता के अधीन थी। जहाँ तक स्कूल/अस्पताल जैसी प्रस्तावित सुविधाओं का प्रश्न है, वह केवल प्रस्तावित उपयोग हेतु थी, परन्तु खरीदार उपलब्ध न होने के कारण तथा सक्षमा प्राधिकारी की अनुमति एवं

आवश्यक बहुमत सहमति के पश्चात् परियोजना को विधिसम्मत् रूप से पूर्ण किया गया। आवेदक के सदस्यों द्वारा पूर्ण जानकारी एवं निरीक्षण के पश्चात् ही इकाईयाँ क्रय की गई। यह कथन गलत है कि 11 वर्षों के पश्चात् भी कोई विकास नहीं हुआ। परियोजना में पर्याप्त विकास कार्य किये जा चुके हैं। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होना ही इस तथ्य का सबसे बड़ा प्रमाण है कि सभी अनिवार्य सुविधाएँ विकसित की जा चुकी थी। दिनाँक 21.11.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जो विधिक रूप से निर्णायक दस्तावेज है। यह अस्वीकार किया जाता है कि मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। आवश्यक सुविधाएँ जैसे–सड़क, जल व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था, एस.टी.पी. आदि उपलब्ध है, जिन्हें समय–समय पर उन्नत किया जा रहा है। वर्तमान में इनका रखरखाव एवं संचालन आवेदक सोसायटी द्वारा किया जा रहा है। यह पूर्णतः असत्य है कि रेरा प्रावधानों का पालन नहीं किया गया। परियोजना विधिवत् पंजीकृत है तथा आवश्यक विवरण नियमानुसार प्रस्तुत किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा रेरा वेबसाईट पर सभी आवश्यक जानकारियाँ अपलोड कर रखी थी। आवेदक द्वारा यह आरोप केवल तथ्यों को छिपाने की मंशा से लगाया गया है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कुछ प्रस्तुतियाँ की गई थी, जिन पर अनावेदकगण द्वारा उचित कार्रवाई की गई या की जा रही है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी किसी अनुरोध को नजरअंदाज नहीं किया गया, बल्कि उपलब्ध संसाधनों एवं नियमों के दायरे में सुधारात्मक कार्य किये गये। पूर्णता प्रमाण पत्र के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा सदैव सहयोगात्मक रवैया अपनाते हुये परियोजना में उत्पन्न विभिन्न समस्याओं जैसे बाहरी बाउंड्रीवाल को हुये नुकसान भारी वाहनों से सड़कों की क्षति, पाईपलाईन क्षति आदि का निराकरण किया गया, भले ही उक्त नुकसान अनावेदकगण के कारण न हो। इस संबंध में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विस्तृत ई–मेल पत्राचार हुआ है, जिससे यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा सभी शिकायतों का निराकरण किया गया है। बाउंड्रीवाल एवं गेट का निर्माण उपलब्ध संसाधनों एवं अनुमोदनों के अनुसार किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय यह सुविधाएं विद्यमान थी। वर्तमान में सुरक्षा व्यवस्था का दायित्व आवेदक सोसायटी का है, जो रखरखाव शुल्क भी वसूल रही है। सुरक्षा कक्ष विद्यमान है तथा कार्यशील है। बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था, परन्तु बाद में निवासियों एवं निर्माण कार्यों के दौरान हुई क्षति को अनावेदक द्वारा पुनः अपने व्यय पर मरम्मत एवं पुनर्निर्माण किया गया है। ट्रांसफार्मर संबंधित प्राधिकरण के मानकों एवं परियोजना की तत्कालीन आवश्यकता के अनुसार स्थापित किया गया था। यदि समय के साथ लोड बढ़ा है, तो यह अनावेदकगण का दायित्व नहीं है, बल्कि यह सोसायटी के प्रबंधन एवं अपग्रेडेशन का विषय है। जल आपूर्ति की व्यवस्था परियोजना में उपलब्ध है। पर्याप्त संख्या

में बोरवेल विकसित किये गये थे। बोरवेल की संख्या, स्थान एवं उपयोग तकनीकी एवं भूगर्भीय कारकों पर निर्भर करते है। जल की गुणवत्ता पर लगाया गया आरोप निराधार है तथा किसी अधिकृत परीक्षण रिपोर्ट समर्थित नहीं है। आवेदक को पेयजल उपलब्ध कराया जा रहा है। अतिरिक्त बोरवेल का निर्माण तकनीकी आवश्यकता के अनुसार किया गया।

क्र.	विशिष्ट	आवेदक का आरोप	वास्तविक तथ्य/उत्तर
1.	परियोजना का बीमा	अनावेदकगण द्वारा आज तक परियोजना का बीमा नहीं कराया गया है।	अस्वीकार। धारा–16 के अंतर्गत बीमा की बाध्यता मुख्यतः निर्माणाधीन संरचनाओं पर लागू होती है। वर्तमान परियोजना एक प्लाटेड डेव्हलपमेंट है, जिसमें किसी बहुमंजिला भवन या संरचनात्मक निर्माण का विकास नहीं किया गया है। अतः निर्माण बीमा का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। इसके अतिरिक्त भूमि शीर्षक स्पष्ट एवं निर्विवाद है, अतः किसी प्रकार की जोखिम स्थिति नहीं है।
2.	सबसे आधुनिक प्रवेश द्वार	खराब विकास। मुख्य द्वार के दोनों ओर व्यवसायिक प्लॉट बिना सूचना के विक्रय किये गये।	अस्वीकार। प्रवेश द्वार का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है। व्यावसायिक प्लॉटों का विक्रय अनुमोदित ले–आउट का भाग है।
3.	फायर डिटेक्टर और सुरक्षा उपकरण	स्थापित नहीं।	अस्वीकार। अग्नि सुरक्षा संबंधी प्रावधान भवनों/संरचनाओं पर लागू होते हैं, न कि खुल भूखंडों अथवा ले–आउट विकास पर। परियोजना में उपलब्ध सामान्य संरचनाएँ जैसे–क्लब हाउस आदि संबंधित मानकों के अनुसार निर्मित की गई है।
4.	40 फीट चौड़ी सड़क	घटिया गुणवत्ता, रखरखाव नहीं, चौड़ाई 40 फीट नहीं।	अस्वीकार। सड़कें स्वीकृत ले–आउट योजना के अनुसार निर्मित की गई है। चौड़ाई सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है।
5.	विश्व स्तरीय डिजाइन वाले उद्यान	2 उद्यान विकसित नहीं, एक खेल का मैदान विक्रय किया गया।	अस्वीकार। उद्यान चरणबद्ध विकास का हिस्सा थे। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय सभी अनिवार्य हरित क्षेत्र उपलब्ध थे।
6.	सबसे आधुनिक स्ट्रीट लाईट	विकसित नहीं। सी.एस.पी.डी.सी.एल पोलों पर लाईटें लगी	अस्वीकार। स्ट्रीट लाईटें पूर्णता के समय कार्यरत थी। वर्तमान रखरखाव एवं प्रबंधन सोसायटी का दायित्व है।

		हैं।	
7.	25 फीट चौड़ी	घटिया गुणवत्ता, दरारें, रखरखाव नहीं।	अस्वीकार। आंतरिक सड़कें मानको के अनुसार निर्मित है। सामान्य टूट–फूट का रखरखाव सोसायटी की जिम्मेदारी है।
8.	परियोजना का रखरखाव	अनावेदकगण द्वारा बिना सूचना के परियोजना छोड़ी, सोसायटी रखरखाव कर रहीं है।	स्वीकार है, सोसायटी रखरखाव कर रहीं है, किन्तु अस्वीकार कि यह गलत है। अनावेदक के विधिक प्रक्रिया के तहत् सोसायटी को सूचित किया गया था, सोसायटी द्वारा रखरखाव शुल्क वसूला जा रहा है, अतः रखरखाव का दायित्व सोसायटी का है।
9.	उत्तम जल निकासी व्यवस्था	घटिया गुणवत्ता, निकास की कोई व्यवस्था नहीं, नाले खुले।	अस्वीकार। जल निकासी व्यवस्था स्वीकृत योजना के अनुसार बनाई गई थी। वर्तमान सफाई एवं रखरखाव का दायित्व सोसायटी का है।
10.	दरारें और रिसाव	घटिया गुणवत्ता, टिन की शेड, रिसाव।	अस्वीकार। क्लब हाउस का निर्माण मानकों के अनुसार किया गया था। कोई भी संरचनात्मक दोष नहीं है।
11.	बड़ा भूदृश्य उद्यान	विकसित नहीं।	अस्वीकार।
12.	प्राकृति परिवेश	उपस्थित नहीं, हर फुट जमीन विक्रय कर दी।	अस्वीकार। प्राकृतिक परिवेश एवं हरित क्षेत्र स्वीकृत ले–आउट के अनुसार सुरक्षित रखे गये हैं।
13.	सबसे आधुनिक क्लब हाउस	घटिया गुणवत्ता, टाईल्स टूटी, दरारें, रिसाव, टिन की छत।	अस्वीकार। क्लब हाउस पूर्णतः निर्मित, कार्यरत है तथा पिछले 5 वर्षों से निवासियों द्वारा उपयोग में हैं। कथित दोष रखरखाव के अभाव के कारण हैं, जो सोसायटी का दायित्व है।
14.	विद्यालय	उपस्थित नहीं।	स्वीकार। विद्यालय के संबंध में यह प्रस्तुत किया जाता है कि ब्रोशर में उल्लेखित सुविधा मात्र प्रस्तावित प्रकृति की थी, जो मांग, व्यवहार्यता एवं नियामकीय स्वीकृतियाँ पर निर्भर थी। चूँकि संबंधित उपयोग हेतु पर्याप्त खरीदार/उपभोक्ता उपलब्ध नहीं हुये, अतः लागू विधिक प्रावधानों के अनुरूप परियोजना के ले–आउट में संशोधन किया गया। उक्त संशोधन, सक्षम प्राधिकारी से विधिवत अनुमोदन प्राप्त कर तथा आबंटितियों के आवश्यक बहुमत की सहमति के पश्चात्

			भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–14 एवं संबंधित नियमों के पूर्ण अनुपालन में किया गया है। अतः विद्यालय का भौतिक रूप से स्थापित न होना किसी प्रकार का विधिक उल्लंघन नहीं है।
15.	अस्पताल एवं वाणिज्यिक परिसर	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधाएँ
16.	मिनी गोल्फ	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
17.	बैडमिंटन कोर्ट	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
18.	पूरी तरह सुसज्जित वातानुकुलित जिम	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। जिम सुविधा पूर्णतः विकसित की गई थी, मानक उपकरणों से युक्त है तथा कई वर्षों से निवासियों द्वारा उपयोग में है।
19.	टेनिस कोर्ट	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
20.	बास्केटबाल	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
21.	पुस्तकालय	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
22.	अतिथि सुइट्स	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।
23.	बैठने का क्षेत्र	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। क्लब हाउस परिसर में बैठने के क्षेत्र विकसित किये गये थे।
24.	नेट क्रिकेट के साथ सेंट्रल गार्डन	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। केन्द्रीय उद्यान परियोजना में विधिवत् विकसित किया गया था। समय के साथ उपयोग प्राकृति क्षरण एवं नियमित रखरखाव के अभाव में ऐसी सुविधाओं का क्षतिग्रस्त / नष्ट होना स्वाभाविक है, जिसका रखरखाव पूर्णता प्रमाण पत्र के पश्चात् सोसायटी / आबंटितियों के दायित्व क्षेत्र में आता है। अतः इस आधार पर अनावेदक पर किसी प्रकार का दायित्व आरोपित नहीं किया जा सकता।
25.	अपर्याप्त ट्रांसफार्मर क्षमता	लगातार ट्रांसफार्मर की समस्या।	अस्वीकार। ट्रांसफार्मर तत्कालीन आवश्यकता के अनुसार स्थापित किया गया था। वर्तमान अतिरिक्त लोड की समस्या सोसायटी के प्रबंधन का विषय है।
26.	अपर्याप्त बोरवेल	केवल 1 बोरवेल, 2	अस्वीकार। परियोजना में प्रारंभिक रूप से

		निजी प्लांट पर।	पर्याप्त बोरवेल विकसित किये गये थे, जो स्वीकृत ले–आउट एवं तकनीकी मानकों के अनुरूप थे। यह स्पष्ट किया जाता है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के लगभग 3 वर्ष पश्चात् भी, केवल सद्भावना एवं निवासियों की मूलभूत आवश्यकता को ध्यान में रखते हुये, अनावेदक द्वारा अतिरिक्त सहयोग स्वरूप एक बोरवेल निजी भूमि पर खुदवाया गया। यह निर्णय पूर्णतः तकनीकी आकलन के आधार पर अर्थात् जहाँ जल स्तर उपर्युक्त एवं पर्याप्त उपलब्ध हो, उस स्थान का चयन कर लिया गया, क्योंकि पूर्व स्थापित बोरवेलों का जल स्तर सोसायटी द्वारा अत्यधिक/ अनियंत्रित उपयोग के कारण कम हो गया था। अतः यह सुविधा अनावेदक द्वारा अपनी विधिक बाध्यता से परे निवासियों के हित में प्रदान की गई अतिरिक्त सहायता है, जिसे आवेदक द्वारा भ्रामक रूप से अनावेदक के विरूद्ध प्रस्तुत किया जा रहा है, जबकि वस्तुतः यह एक आवश्यक तकनीकी एवं जनहित में उठाया गया कदम था।
27.	सिकिंग फंड	रूपये 46,40,361.40 एकत्र किये गये।	अस्वीकार। यदि कोई राशि पूर्व में किसी भी शीर्षक के अंतर्गत एकत्रित हुई है, तो ऐसी किसी भी राशि का समायोजन, उपयोग विनियोग एवं अंतिम निपटारा केवल एवं केवल प्रचलित विधि/प्रासंगिक विधि के अनुसार ही किया जायेगा।

यह पूर्णतः असत्य एवं भ्रामक है कि धारा–11 का पालन नहीं किया गया। परियोजना विधिवत् पंजीकृत रही है तथा आवश्यक विवरण नियमानुसार प्रस्तुत किये गये हैं। वेबसाईट अपडेट एवं अन्य अनुपालन समय–समय पर किये गये हैं। किसी भी प्रकार की तकनीकी या प्रक्रियात्मक कमी को गंभीर उल्लंघन के रूप में प्रस्तुत करना विधि का दुरूपयोग है। आवेदक द्वारा इस कथन के समर्थन में कोई ठोस सबूत नहीं दिया गया है। धारा–17 के अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण एक विधिक प्रक्रिया है, जो तभी संपन्न होती है, जब परियोजना पूर्ण रूप से विकसित हो जाये एवं सभी शर्तें पूर्ण हो। वर्तमान स्थिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है, तथापि सोसायटी द्वारा कुछ मामलों को लेकर विवाद किया जा रहा है। अनावेदक हस्तांतरण के लिये तैयार है, बशर्ते कि विधिक औपचारिकताएँ एवं लेखा समायोजन पूर्ण किया जाये।

यह कहना कि अनावेदक द्वारा अवैध रूप से अधिकार पत्र जारी किया गया, पूर्णतः निराधार है। अनावेदक द्वारा स्वयं सक्षम प्राधिकारी को पत्र प्रेषित कर कन्वेयन्स डीड निष्पादन हेतु दिशा निर्देश मांगे गये हैं तथा अनावेदक उक्त कार्य हेतु तत्पर है। यह कथन पूर्णतः मिथ्या है। अनावेदक द्वारा कभी भी अचानक रखरखाव बंद नहीं किया गया। अनावेदक द्वारा सोसायटी को सूचित करते हुये विधि के अनुसार रखरखाव का दायित्व सोसायटी को हस्तांतरित कर दिया गया था। आवेदक द्वारा रूपये 20 लाख खर्च करने का जो दावा किया गया है, वह बिना किसी लेखापरीक्षित विवरण के निराधार है। अनावेदक रखरखाव के नाम पर कोई राशि वापस करने के लिये उत्तरदायी नहीं है, क्योंकि सोसायटी स्वयं रखरखाव शुल्क वसूल रही है। अनावेदक किसी भी प्रकार के दुराचार या तथ्यों के गलत प्रस्तुतीकरण में शामिल नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा सदैव पारदर्शिता से कार्य किया गया है। आवेदक के सभी आरोप काल्पनिक है तथा केवल वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से बनाये गये प्रतीत होते हैं। धारा–2(एन) एवं धारा–17 का हवाला देकर हस्तांतरण की मांग की जा रही है। जबकि आवेदक स्वयं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बावजूद विवाद खड़ा कर रहा है। अनावेदक द्वारा स्कूल, अस्पताल का कभी भी बाध्यकारी वादा नहीं किया गया था। यह सभी प्रस्तावित सुविधाएं थी, जो व्यवहार्यता, मांग एवं सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति पर निर्भर थी। इनका तत्काल अभाव किसी विधिक उल्लंघन का गठन नहीं करता है, विशेषकर तब जब इकाईयाँ पूर्ण जानकारी एवं निरीक्षण के बाद खरीदी गई थी। परिवाद में मांगी गई राहतें निराधार हैं। परियोजना पूर्ण हो चुकी है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो चुका है। अनावेदक को ब्रोशर की प्रस्तावित सुविधाओं को पूरा करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता, जब वह पंजीकृत विक्रय विलेख का हिस्सा नहीं है। सिंकिंग फंड का हस्तांतरण लेखा समायोजन के बाद ही संभव है। अनावेदक पर कोई जुर्माना या दंड लागू नहीं होता, क्योंकि कोई उल्लंघन सिद्ध नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा उठाये गये सभी कानूनी मुद्दे एवं आधार निराधार है। यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अपने सदस्यों के साथ मिलकर परियोजना का कब्जा ले लिया गया है, रखरखाव शुल्क वसूलना प्रारंभ कर दिया गया है और अब अनुचित लाभ के लिये अनावेदक पर दबाव बना रहा है। विलंब, अधित्याग, विबंध एवं संविलयन के सिद्धांत इस परिवाद को पूर्णतः खारिज कर देते है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद अनावेदक केवल धारा–14(3) के तहत् संरचनात्मक दोषों के लिये उत्तरदायी है, जो कि आवेदक द्वारा सिद्ध नहीं किया गया है। शेष सभी मामले, जैसे–रखरखाव, स्ट्रीट लाईट, पानी की गुणवत्ता, सी.सी.टी.वी. कैमरे आदि अब पूर्णतः सोसायटी के प्रबंधन एवं अधिकार क्षेत्र के विषय है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के आवेदन को निराधार, विधि विरूद्ध एवं न्यायिक प्रक्रिया के दुरूपयोग

के रूप में मानते हुये प्रारंभिक स्तर पर ही खारिज किया जाये। अनावेदकगण के विरूद्ध लगाये गये समस्त आरोपों को निरस्त किया जाये। आवेदक पर अनुकरणीय लागत आरोपित की जाये।

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 क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विश्चियन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत हर्षित नियो सिटी एक भू–संपदा परियोजना है, जो कि प्राधिकरण में **रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–** PCGRERA070718000496 द्वारा पंजीकृत है। अनावेदक पक्ष उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट के आबंटितियों के प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत सहकारी सोसायटी है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित कतिपय सुविधाओं को उपलब्ध नहीं करवाने, समुचित रूप से उपलब्ध नहीं करवाने अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट को विधिवत् हस्तांतरण नहीं करने का उल्लेख करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है। उभय पक्ष के मध्य आबंटितियों के संगम एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट पूर्ण प्रोजेक्ट है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसे दिनाँक 21.11.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के अतिरिक्त यदि ब्रोशर में कतिपय सुविधाएँ प्रदान करने का संप्रवर्तक द्वारा वचन दिया गया है और उसे उपलब्ध नहीं कराया गया है, उस स्थिति में आबंटिती अथवा आबंटितियों के संगम द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–12 के उल्लंघन के विरूद्ध प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है। उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन को लेकर विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक 02 के विश्चियन का आधार** :– अनावेदक द्वारा यह आपत्ति जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि यह पूर्ण प्रोजेक्ट एवं सक्षम

प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 21.11.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है तथा आवेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2024 से प्रोजेक्ट का अनुरक्षण किया जा रहा है, प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जा चुका है, इसलिए प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है।

अनावेदक का उपर्युक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, चूँकि अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक को अधिनियम की धारा–17 के अधीन मय कनवेयंस डीड विधिवत् प्रोजेक्ट हस्तांतरण नहीं किया गया है एवं सामान्य क्षेत्र का स्वामित्व आवेदक पक्ष को हस्तांतरित नहीं किया गया है, अस्तु उपर्युक्त और औपचारिकता के अभाव में प्रोजेक्ट से संबंधित परिवाद प्राधिकरण के अभिमत अनुसार कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक 03** क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा। **के विश्चियन का आधार** :– आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि:–

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक 03(1) परियोजना के ब्रोशर में आश्वासित सभी सुविधाओं को विकसित और पूर्ण करना तथा इस शिकायत के पैरा–4(11) में उल्लेखित सभी सुविधाओं और व्यवस्थाओं का विधिवत् विकसित करना के विश्चियन का आधार :–

क्र.	विशिष्ट	आवेदक का कथन एवं तर्क	अनावेदक का जवाब एवं तर्क	प्राधिकरण का विचारण पश्चात् अभिमत
1.	परियोजना का बीमा	अनावेदकगण द्वारा आज तक परियोजना का बीमा नहीं कराया गया है।	अस्वीकार। धारा–16 के अंतर्गत बीमा की बाध्यता मुख्यतः निर्माणाधीन संरचनाओं पर लागू होती है। वर्तमान परियोजना एक प्लाटेड डेव्हलपमेंट है, जिसमें किसी बहुमंजिला भवन या संरचनात्मक निर्माण का विकास नहीं किया गया है। अतः निर्माण बीमा का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। इसके अतिरिक्त भूमि शीर्षक स्पष्ट एवं निर्विवाद है, अतः किसी प्रकार की जोखिम स्थिति नहीं है।	चूँकि परियोजना पूर्ण हो चुकी है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है अतः अनावेदक का तर्क स्वीकार्य योग्य है। इस बिंदु पर आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।
2.	सबसे आधुनिक प्रवेश द्वार	खराब विकास। मुख्य द्वार के दोनों ओर व्यवासायिक प्लॉट बिना	अस्वीकार। प्रवेश द्वार का निर्माण स्वीकृत योजना के अनुसार किया गया है। व्यावसायिक प्लॉटों का विक्रय अनुमोदित ले–आउट का भाग है।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। ब्रोशर में प्रवेश द्वार के संबंध में कोई स्पेशिफिकेशन नहीं दिया गया है। अतः इस संदर्भ में

		सूचना के विक्रय किये गये।		कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।
3.	फायर डिटेक्टर और सुरक्षा उपकरण	स्थापित नहीं।	अस्वीकार। अग्नि सुरक्षा संबंधी प्रावधान भवनों/ संरचनाओं पर लागू होते हैं, न कि खुल भूखंडों अथवा ले–आउट विकास पर। परियोजना में उपलब्ध सामान्य संरचनाएँ जैसे–क्लब हाउस आदि संबंधित मानकों के अनुसार निर्मित की गई है।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
4.	40 फीट चौड़ी सड़क	घटिया गुणवत्ता, रखरखाव नहीं, चौड़ाई 40 फीट नहीं।	अस्वीकार। सड़कें स्वीकृत ले–आउट योजना के अनुसार निर्मित की गई है। चौड़ाई सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
5.	विश्व स्तरीय डिजाइन वाले उद्यान	2 उद्यान विकसित नहीं, एक खेल का मैदान विक्रय किया गया।	अस्वीकार। उद्यान चरणबद्ध विकास का हिस्सा थे। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय सभी अनिवार्य हरित क्षेत्र उपलब्ध थे।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
6.	सबसे आधुनिक स्ट्रीट लाईट	विकसित नहीं। सी.एस.पी.डी.सी.एल पोलों पर लाईटें लगी हैं।	अस्वीकार। स्ट्रीट लाईटें पूर्णता के समय कार्यरत थी। वर्तमान रखरखाव एवं प्रबंधन सोसायटी का दायित्व है।	चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन आवेदक को सामान्य क्षेत्र का स्वामित्व एवं दायित्व विधिवत् हस्तांतरित नहीं किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। चूँकि सड़क प्रकाश व्यवस्था एक मूलभूत सुविधा है, अतः कनवेयंस डीड द्वारा हस्तांतरण के पूर्व सड़क प्रकाश व्यवस्था सुचारू रूप में अनावेदक को उपलब्ध करवाना होगा।
7.	25 फीट चौड़ी	घटिया गुणवत्ता, दरारें, रखरखाव नहीं।	अस्वीकार। आंतरिक सड़कें मानको के अनुसार निर्मित है। सामान्य टूट–फूट का रखरखाव सोसायटी की जिम्मेदारी है।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है तथा दिनाँक 01.04. 2024 से आवेदक द्वारा अनुरक्षण का कार्य किया जा रहा है, अतः इस बिंदु पर आवेदक अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है।

8.	परियोजना का रखरखाव	अनावेदकगण द्वारा बिना सूचना के परियोजना छोड़ी, सोसायटी रखरखाव कर रहीं है।	स्वीकार है, सोसायटी रखरखाव कर रहीं है, किन्तु अस्वीकार कि यह गलत है। अनावेदक के विधिक प्रक्रिया के तहत् सोसायटी को सूचित किया गया था, सोसायटी द्वारा रखरखाव शुल्क वसूला जा रहा है, अतः रखरखाव का दायित्व सोसायटी का है।	चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन आवेदक को सामान्य क्षेत्र का स्वामित्व एवं दायित्व विधिवत् हस्तांतरित नहीं किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। आवेदक पक्ष द्वारा भी बिना विधिवत् हस्तांतरण के आबंटितियों से अनुरक्षण शुल्क प्राप्त किया जाना विधि के अनुकुल नहीं है। इस संबंध में दोनों पक्ष द्वारा विधिक रूप से चूक की गई है। अनुरक्षण हस्तांतरण पूर्व संप्रवर्तक का दायित्व है। जिसका उल्लंघन किए जाने पर आवेदक द्वारा तत्समय तत्काल प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करना था। अनावेदक द्वारा बिना कनवेयंस डीड एवं सामान्य क्षेत्र के स्वामित्व हस्तांतरण मात्र अनुरक्षण के दायित्व से आवेदक को आबद्ध करना उचित नहीं है। निश्चित समय–सीमा में अधिनियम की धारा–17 के अधीन अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक के पक्ष में प्रोजेक्ट का हस्तांतरण सुनिश्चित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
9.	उत्तम जल निकासी व्यवस्था	घटिया गुणवत्ता, निकास की कोई व्यवस्था नहीं, नाले खुले।	अस्वीकार। जल निकासी व्यवस्था स्वीकृत योजना के अनुसार बनाई गई थी। वर्तमान सफाई एवं रखरखाव का दायित्व सोसायटी का है।	चूँकि अनुरक्षण वर्तमान में आवेदक द्वारा किया जा रहा है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, इसलिए इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
10.	दरारें और रिसाव	घटिया गुणवत्ता, टिन की शेड, रिसाव।	अस्वीकार। क्लब हाउस का निर्माण मानकों के अनुसार किया गया था। कोई भी संरचनात्मक दोष नहीं है।	क्लब हॉउस के संदर्भ में ब्रोशर में कोई स्पेशिफिकेशन का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा विशिष्ट रूप से कोई संरचनात्मक त्रुटि का उल्लेख नहीं किया गया है, अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है।

11.	बड़ा भूदृश्य उद्यान	विकसित नहीं।	अस्वीकार।	प्रस्तुत ब्रोशर में लैंडस्केपिंग के संदर्भ में कोई स्पेशिफिकेशन का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा विशिष्ट रूप से कोई जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है, कि किस प्रकार अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के कोई प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है।
12.	प्राकृति परिवेश	उपस्थित नहीं, हर फुट जमीन विक्रय कर दी।	अस्वीकार। प्राकृतिक परिवेश एवं हरित क्षेत्र स्वीकृत ले–आउट के अनुसार सुरक्षित रखे गये हैं।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा के लिए कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
13.	सबसे आधुनिक क्लब हाउस	घटिया गुणवत्ता, टाईल्स टूटी, दरारें, रिसाव, टिन की छत।	अस्वीकार। क्लब हाउस पूर्णतः निर्मित, कार्यरत है तथा पिछले 5 वर्षों से निवासियों द्वारा उपयोग में हैं। कथित दोष रखरखाव के अभाव के कारण हैं, जो सोसायटी का दायित्व है।	क्लब हॉउस के संदर्भ में ब्रोशर में कोई स्पेशिफिकेशन का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा विशिष्ट रूप से कोई संरचनात्मक त्रुटि का उल्लेख नहीं किया गया है, अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है।
14.	पूरी तरह सुसज्जित वातानुकुलित जिम	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। जिम सुविधा पूर्णतः विकसित की गई थी, मानक उपकरणों से युक्त है तथा कई वर्षों से निवासियों द्वारा उपयोग में है।	अनावेदक का तर्क स्वीकार्य योग्य है, चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
15.	टेनिस कोर्ट	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
16.	बास्केटबाल	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
17.	पुस्तकालय	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में

				कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
18.	अतिथि सुइट्स	उपस्थित नहीं।	उपरोक्त के समान। प्रस्तावित सुविधा।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
19.	बैठने का क्षेत्र	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। क्लब हाउस परिसर में बैठने के क्षेत्र विकसित किये गये थे।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
20.	नेट क्रिकेट के साथ सेंट्रल गार्डन	उपस्थित नहीं।	अस्वीकार। केन्द्रीय उद्यान परियोजना में विधिवत् विकसित किया गया था। समय के साथ उपयोग प्राकृति क्षरण एवं नियमित रखरखाव के अभाव में ऐसी सुविधाओं का क्षतिग्रस्त/नष्ट होना स्वाभाविक है, जिसका रखरखाव पूर्णता प्रमाण पत्र के पश्चात् सोसायटी/आबंटितियों के दायित्व क्षेत्र में आता है। अतः इस आधार पर अनावेदक पर किसी प्रकार का दायित्व आरोपित नहीं किया जा सकता।	चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से आवेदक पक्ष द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
21.	अपर्याप्त ट्रांसफार्मर क्षमता	लगातार ट्रांसफार्मर की समस्या।	अस्वीकार। ट्रांसफार्मर तत्कालीन आवश्यकता के अनुसार स्थापित किया गया था। वर्तमान अतिरिक्त लोड की समस्या सोसायटी के प्रबंधन का विषय है।	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा के लिए कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
22.	अपर्याप्त बोरवेल	केवल 1 बोरवेल, 2 निजी प्लांट पर।	अस्वीकार। परियोजना में प्रारंभिक रूप से पर्याप्त बोरवेल विकसित किये गये थे, जो स्वीकृत ले–आउट एवं तकनीकी मानकों के अनुरूप थे। यह स्पष्ट किया जाता है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के लगभग 3 वर्ष पश्चात् भी, केवल सद्भावना एवं निवासियों की मूलभूत	चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा के लिए कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

			आवश्यकता को ध्यान में रखते हुये, अनावेदक द्वारा अतिरिक्त सहयोग स्वरूप एक बोरवेल निजी भूमि पर खुदवाया गया। यह निर्णय पूर्णतः तकनीकी आकलन के आधार पर अर्थात् जहाँ जल स्तर उपर्युक्त एवं पर्याप्त उपलब्ध हो, उस स्थान का चयन कर लिया गया, क्योंकि पूर्व स्थापित बोरवेलों का जल स्तर सोसायटी द्वारा अत्यधिक / अनियंत्रित उपयोग के कारण कम हो गया था। अतः यह सुविधा अनावेदक द्वारा अपनी विधिक बाध्यता से परे निवासियों के हित में प्रदान की गई अतिरिक्त सहायता है, जिसे आवेदक द्वारा भ्रामक रूप से अनावेदक के विरूद्ध प्रस्तुत किया जा रहा है, जबकि वस्तुतः यह एक आवश्यक तकनीकी एवं जनहित में उठाया गया कदम था।	
23.	सिकिंग फंड	रूपये 46,40,361.40 एकत्र किये गये।	अस्वीकार। यदि कोई राशि पूर्व में किसी भी शीर्षक के अंतर्गत एकत्रित हुई है, तो ऐसी किसी भी राशि का समायोजन, उपयोग विनियोग एवं अंतिम निपटारा केवल एवं केवल प्रचलित विधि / प्रासंगिक विधि के अनुसार ही किया जायेगा।	आवेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य है, कि अनावेदक द्वारा एकत्रित की गई सिंकिंग फंड की राशि प्रोजेक्ट की सुरक्षा निधि है और इसे कनवेयंस डीड द्वारा हस्तांतरित किया जाना चाहिए। इस संबंध में अनावेदक पक्ष सिकिंग फंड के शीर्ष में प्रोजेक्ट के प्रत्येक भूखंड के लिए एकत्रित राशि का हिसाब आवेदक को प्रदान करते हुए हस्तांतरित करें।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(2) परियोजना परिसर की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिये पर्याप्त ऊंचाई की बाउंड्रीवाल का निर्माण करना के विश्चियन का आधारः–

आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में कहीं भी बाउंड्रीवाल अथवा क्लोस्ड प्रीमाईसेस का उल्लेख नहीं है, इस संबंध में आवेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि सुरक्षित बाउंड्रीवाल का निर्माण अधूरा / दोषपूर्ण है, जो संपत्ति और निवासियों की सुरक्षा के लिये आवश्यक है। कॉलोनाईजर द्वारा 2014 से बहुत

पहले भूखण्डों की मार्किंग के लिये बिना प्लास्टर वाली ईटों से एक बाड़ा बनाया गया था। यह ईंटों का बाड़ा अब कुछ स्थानों पर मात्र 3 फीट, कुछ स्थानों पर 4 फीट और अन्य स्थानों पर 5 फीट ऊँचा है। यह बाड़ा कभी भी 6 फीट की ऊंचाई तक नहीं पहुँचता है। इसे बाउंड्रीवाल नहीं कहा जा सकता। जबकि अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया था, परन्तु बाद में निवासियों एवं निर्माण कार्यों के दौरान हुई क्षति को अनावेदक द्वारा पुनः अपने व्यय पर मरम्मत एवं पुनर्निर्माण किया गया है। चूँकि ब्रोशर में कहीं भी बाउंड्रीवॉल का उल्लेख नहीं है, अतः इस संबंध में आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(3) परियोजना परिसर के भीतर बेची गई 500 से अधिक इकाईयों के लिये पर्याप्त संख्या में बोरवेल उपलब्ध कराना और विकसित करना और परिणामस्वरूप आवेदक को सुरक्षित और पीने योग्य पानी उपलब्ध कराना के विश्चियन का आधार :–

चूँकि तीन बोरवेल से वर्तमान में समुचित जल आपूर्ति प्रदान की जा रही है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतएव इस संबंध में प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराया गया बोरवेल पर्याप्त है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(4) अनावेदकगण को परियोजना भवनों और सड़कों में दरारों और रिसाव की सभी समस्याओं की मरम्मत करने और ऐसी मरम्मत के बाद उन्हें ठीक से फिर से रंगवाने का निर्देश देना के विश्चियन का आधार :–

चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से अनुरक्षण का कार्य आवेदक द्वारा किया जा रहा है एवं अनुरक्षण प्रभार आबंटितियों से प्राप्त किया जा रहा है, अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष स्वतः आवेदक का है, इसलिए अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(5) अनावेदकगण को निर्देश दिया जाये कि वह एकत्रित सभी सिंकिंग फंड को ब्याज सहित अनावेदकगण द्वारा प्राप्त होने की तिथि से सोसायटी को हस्तांतरित करें के विश्चियन का आधार :–

बिंदु क्रमांक–03(1) में इस वांछित अनुतोष का निराकरण किया जा चुका है। यदि सिकिंग फंड (सुरक्षा निधि) के लिए अनावेदक के बैंक खाते में कोई ब्याज प्राप्त किया गया हो उक्त ब्याज आवेदक को हस्तांतरणीय होगा। इसके अतिरिक्त चूँकि अनावेदक द्वारा कोई लाभ प्राप्त करने कथन आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः अन्य कोई अतिरिक्त ब्याज देने की पात्रता नहीं ठहरती है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(6) अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित प्रति वित्तीय वर्ष के आधार पर रूपये 22,74,381.16/– की राशि हस्तांतरित करने का निर्देश दिया जाये। के विश्चियन का आधार :–

चूँकि दिनाँक 01.04.2024 से अनुरक्षण का कार्य आवेदक द्वारा स्वतः किया जा रहा है और इसके लिए आबंटितियों से अनुरक्षण शुल्क भी वसूला जा रहा है। अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(7) अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन में आवेदक के पक्ष में साझा क्षेत्रों के स्वामित्व के हस्तांतरण के लिये पंजीकृत विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाये। के विश्चियन का आधार :–

अधिनियम की धारा–17 के अधीन अनावेदक के लिए यह एक आज्ञापक प्रावधान है, अतः अनावेदक द्वारा नियत समय सीमा में आवेदक के पक्ष में मय कनवेयंस डीड प्रोजेक्ट सामान्य क्षेत्र के स्वामित्व सहित हस्तांतरित किया जाए।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(8) अनावेदकगण द्वारा प्राप्त किसी भी पूर्णता प्रमाण पत्र को रदद् करना, के विश्चियन का आधार :–

उपर्युक्त विषय प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण विचारण योग्य ही नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(9) रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिये अधिनियम की धारा–59, धारा–60 और धारा–61 के तहत् अनावेदकगण पर अधिकतम वैधानिक दण्ड लगाया जाये, के विश्चियन का आधार :–

चूँकि आवेदक एवं अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः एकतरफा अनावेदक को दंडित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में प्राधिकरण द्वारा बिंदुवार व्यवस्था दी जा चुकी है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(10) मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न के लिये रूपये 50 लाख का मुआवजा देने का अनुरोध किया गया है। के विश्चियन का आधार:–

आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी, न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष जिन बिंदुओं से उसे क्षतिकारित हो रही है, के लिए समुचित क्षतिपूर्ति हेतु अधिनियम की धारा–71 के अधीन आवेदन किया जा सकता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(11) अनावेदकगण को निर्देश दिया जाये कि आवेदक को विचाराधीन परियोजना से संबंधित सभी दस्तावेज उपलब्ध करायें, के विश्चियन का आधार :–

बिंदु क्रमांक–03(7) पर इस वांछित अनुतोष का निराकरण किया जा चुका है। कनवेयंस डीड के द्वारा अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरण के समय अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रश्नगत् प्रोजेक्ट से संबंधित सभी आवश्यक दस्तावेज किए जाएंगे।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. अनावेदक, आवेदक के पक्ष में 45 दिवस के भीतर मय रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड सामान्य क्षेत्रों के हस्तांतरण सहित अधिनियम की धारा–17 के अधीन मय समस्त आवश्यक दस्तावेज प्रोजेक्ट हस्तांतरित करें।
2. अनावेदक आबंटितियों से एकत्रित सिकिंग फंड (उक्त शीर्ष में यदि कोई ब्याज प्राप्त किया गया हो उस स्थिति में मय ब्याज) रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड के साथ आवेदक के पक्ष में अंतरित करें।
3. अनावेदक द्वारा आवेदक को 45 दिवस के भीतर समुचित जल आपूर्ति एवं सड़क प्रकाश व्यवस्था सुचारू रूप से उपलब्ध करवाए।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष