छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02723**

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
द्वारा–अधिकृत प्रतिनिधि श्री पी. योगेश्वर राव,
निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना मेन रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री अतीत अग्रवाल, पिता–श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी–अलाया विला क्रं.–ई–18, आनन्दम वर्ल्ड सिटी,
खम्हारडीह, कचना मेन रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री मेहल जेठानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''आनन्दम वर्ल्ड सिटी'', कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA220618000264**

आदेश
(दिनाँक–16/07/2025)

आवेदक गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–अधिकृत प्रतिनिधि श्री पी. योगेश्वर राव, निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, जी.ए. डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के लिये ''आनंदम वर्ल्ड सिटी'' में इकाई क्रमांक–ई–18 क्रय करते हुये दिनाँक 26.03.2011 को निष्पादित किया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार एक आबंटिती है। प्रोजेक्ट के फेस–1 का सामान्य क्षेत्र तथा सभी सुविधाओं को आवेदक द्वारा पूरी तरह से विकसित किया जा चुका है, इसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण

पत्र प्रदान करने हेतु आवेदन किया गया है तथा परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों के दल द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् निरीक्षण तथा सत्यापन के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 15.06.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक के वर्तमान फेस का पूर्ण होना आबंटितियों के संघ द्वारा भी अभिस्वीकृत किया गया है, जिसका अनावेदक भी एक सदस्य है।

अनावेदक विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार भुगतान करने को आबद्ध है :— संधारण शुल्क, एक बार आधारिक विकास लागत, प्रोजेक्ट के दीर्धकालीन संधारण हेतु शोधन कोष अंशदान, विद्युतीकरण शुल्क। इसकी मांग आवेदक द्वारा अनावेदक से वर्ष 2014 से की गई थी। अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 में उठायी गई मांग में समाहित केवल विद्युत शुल्क का भुगतान करके अपना दायित्व आंशिक रूप से पूरा कर दिया गया है। जबकि संधारण शुल्क आधारिक लागत एवं शोधन कोष का भुगतान करने में असफल हुआ और उसके लिये आवेदक से समय की मांग किया गया, जिससे भुगतान का आश्वासन देने तथा दशकों से उनके अच्छे परिवारिक संबंधों का आश्वासन दिया गया। इस चयनात्मक भुगतान से अनावेदक के दायित्व की अभिस्वीकृति एवं स्वीकृति दर्शित होती है, जिस पर डिमांड नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् कई वर्षों तक अनावेदक द्वारा कोई विवाद नहीं खड़ा किया गया था, इसलिये उन्हें किसी अन्य अनुमान से या उस शुल्कों को विवादित करने से विबंधित किया जाता है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा एक परिवाद वर्ष 2019 में प्राधिकरण के समक्ष विकास शुल्कों एवं एक आधारिक विकास शुल्कों के संबंध में पुर्ननिर्धारण एवं कमी के लिये याचना करते हुये प्रस्तुत किया गया था, जिसमें परिवाद में यथा याचित कई अन्य शामिल थे :— एक बार आधारिक विकास शुल्कों के भुगतान से छूट, संधारण शुल्कों की कमी एवं स्थिरीकरण, यथा विज्ञापित विकास कार्य का पूरा किया जाना। प्राधिकरण विस्तारपूर्वक परीक्षण करने के पश्चात् गुण—दोष पर विस्तारपूर्ण परिवाद को दिनाँक 10.02.2020 को खारिज कर दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 10.02.2020 को वर्तमान अनावेदक को निर्देशित किया गया था कि वह निम्नानुसार भुगतान करने का दायी था :— एक बार आधारिक विकास शुल्क, बकाया संधारण शुल्क, विद्युत एवं अन्य शुल्क। प्राधिकरण के आदेश से संतुष्ट होकर वर्तमान अनावेदक एवं उसके परिवारिक सदस्यों द्वारा वर्ष 2020 में माननीय छ.ग. भू—संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील प्रस्तुत किया गया था, माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश में उल्लेखित विशिष्ट निर्देशों के साथ प्राधिकरण को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर दिया गया था।

वर्तमान आवेदक द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण के प्रतिप्रेषण आदेश को आक्षेपित करते हुये माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत किया गया, जिसे माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा

निर्णीत किया गया और प्रकरण को रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्राधिकरण एवं माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी को प्रतिप्रेषित किया गया था। इसके पश्चात् माननीय प्राधिकरण एवं माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत न्याय निर्णीत किया गया था, जिसके पश्चात् प्राधिकरण का आदेश दोनो पक्षकारों द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष आक्षेपित किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा विस्तृत तर्क एवं अभ्यावेदनों के पश्चात् वर्तमान आवेदक के पक्ष में निर्णय घोषित किया गया था तथा वर्तमान अनावेदक की अपील खारिज कर दी गई थी। उस आदेश का सुसंगत भाग निम्नानुसार दिया गया है :–

''पैरा–31. इस अधिकरण के समक्ष चर्चा किये गये साक्ष्य के पूर्ण एवं सम्यक् अधिमूल्यन के पश्चात् यह अधिकरण पाता है कि अपीलार्थी/प्रमोटर अपनी अपीलों में सकल हुये हैं और आवेदक अपनी अपीलों को साबित करने में असफल हुये हैं। परिणामस्वरूप अपीलार्थी/अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपीले स्वीकार की जाती है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपीले एतद् द्वारा खारिज की जाती है।

रेरा द्वारा पारित आक्षेपित आदेश का भाग कि अपीलार्थी/प्रमोटर अग्निशामक प्रणाली एवं प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल का रखरखाव दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे, एतद् द्वारा अपास्त किया जाता है। अपीलार्थी/आवेदक, अपीलार्थी/अनावेदक की लागत के अलावा अपनी स्वयं की लागत भी वहन करेंगे। अधिवक्ता शुल्क प्रत्येक पक्षकार के लिये रूपये 25,000/– निश्चित किये जाते हैं।''

पूरे पूर्व वाद कारण अनुक्रम में वर्तमान अनावेदक बकाया भुगतान के भागों को आक्षेपित करता रहा है, जिसे खंडित कर दिया गया था और अनावेदक द्वारा उठाये गये विवादों को अवैध अवधारित किया गया। अनावेदक द्वारा भुगतान न करने से आवेदक सामान्य क्षेत्रों एवं आधारिक संरचना को बनाये रखने में आर्थिक भार सहने को मजबूर हुआ है। यह अवचार प्रोजेक्ट के अनुरक्षण में जोखिम पैरा करता है एवं आबंटितियों के मध्य अन्याय पैदा करता है, जो अपने दायित्वों को पूरा करते हैं। अनावेदक द्वारा बकाया संधारण शुल्क का भुगतान न करने का कृत्य विक्रय विलेख में यथा समविष्ट पारस्परिक अवधारित शर्तों का पूर्ण उल्लंघन एवं रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन भी है। आवेदक द्वारा अनावेदक को यथा संबोधित मांग पत्रों को इस परिवाद के साथ संलग्न किया गया है।

अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं तथा सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने के बावजूद बकाया रखरखाव का भुगतान नहीं कर रहा है, जिसके लिये रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार अनावेदक विधिक रूप से उत्तरदायी है। ऐसे कृत्य द्वारा प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों के अधिकारों में बाधा डाल रहा है, जिसके

लिये अनावेदक पर भारी शास्ति अधिरोपित किया जाना चाहिये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रत्येक आबंटिती से प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये आवश्यक भुगतान प्रमोटर को करने की अपेक्षा की जाती है। वर्तमान प्रकरण में कुछ इकाई मालिक तथा वर्तमान अनावेदक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में असफल रहे हैं, इसलिये आवेदक विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार ब्याज सहित शुल्क की वसूल करने का अधिकार रखता है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के अनुसार ब्याज सहित बकाया रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। विद्युत शुल्कों का भुगतान करके अनावेदक द्वारा अभिस्वीकृत किया गया है कि मांग वैध है, उन्हें अब संधारण शुल्कों, आधारिक लागत एवं शोधन कोष के अपने दायित्व को विवादित करने से विवादित किया जाता है। संधारण शुल्कों का वार्षिक संगणना नीचे उल्लेखित सारणी में वर्णित है, जिससे खुले भूखण्ड के लिये रूपये 597/– प्रतिमाह संधारण शुल्क, सुसज्जा के लिये रूपये 8,000/– प्रतिमाह संधारण शुल्क एवं रूपये 6,300/– प्रतिमाह नियमित संधारण शुल्क प्रयोज्य है।

स. क्र.	अवधि	रखरखाव शुल्क	ब्याज की गणना 31 जनवरी, 2025	कुल राशि
01	01.07.2013 से 30.09.2015	17,910/–	21,783/–	39,693/–
02	01.10.2015 से 31.03.2016	48,000/–	47,040/–	95,040/–
03	01.04.2016 से 31.03.2017	96,000/–	89,040/–	1,85,040/–
04	01.04.2017 से 31.03.2018	96,000/–	78,960/–	1,74,960/–
05	01.04.2018 से 31.03.2019	96,000/–	68,880/–	1,64,880/–
06	01.04.2019 से 31.03.2024	3,78,000/–	2,31,525/–	6,09,525/–
07	01.04.2024 से नवम्बर, 2024	50,400/–		50,400/–
08	दिसम्बर, 2024 से मार्च, 2025	25,200/–		25,200/–
		8,07,510/–	**5,37,228/–**	**13,44,738/–**

अनावेदक द्वारा एक बार आधारिक विकास लागत रूपये 4,77,744/– + मांग दिनाँक 15.05.2014 से टैक्स सहित जिसमें 10.5 प्रतिशत की दर से 31 जनवरी, 2025 तक ब्याज रूपये 5,37,163/– जो कुल रूपये 11,00,901/– होता है, का भुगतान करने के लिये दायी था। अनावेदक द्वारा शोधन शुल्क रूपये 25,000/– के लिये भी दायी था, जो मांग दिनाँक से लंबित है, जो आज दिनाँक तक भुगतान नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा भुगतान में किये गये जान–बूझकर विलंब के कारण भारी वित्तीय नुकसान एवं मानसिक पीड़ा सहन किया गया है, जिसके लिये अनावेदक समाहित कारणों से रूपये 1,00,000/– तक क्षतिपूर्ति आवेदक को करने के लिये दायी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि बकाया रखरखाव शुल्क रूपये

8,07,510/– का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रभावी ब्याज दरों को बकाया रखरखाव राशि में विलंब के लिये प्रत्येक माह पर ब्याज भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ को सुपुर्दगी के वास्तविक दिनाँक तक आवेदक को मासिक संधारण शुल्क रूपये 6,300/– की दर से 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आधारिक विकास लागत रूपये 5,63,738/– टैक्स सहित + दिनाँक 15.05.2014 से 31 जनवरी, 2025 तक 10.5 प्रतिशत की दर से ब्याज रूपये 5,37,163/– कुल राशि रूपये 11,00,901/– + वास्तविक भुगतान तक ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा शोधन शुल्क रूपये 25,000/– भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/– दिलाये जाने तथा प्रकरण को न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्दिष्ट किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–3 की विषयवस्तुत को यथा कथित रूप से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक वर्तमान परिवाद में प्राधिकरण के क्षेत्राकारिता का निश्चयपूर्वक कथन करता है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा उठाया गया दावा अनावेदक एवं उसके परिवारिक सदस्यों द्वारा 2019 में प्रस्तुत परिवाद में उठाये गये दावों से सारभूत रूप से समान है, जिसे अंतिम रूप से निर्णीत नहीं किया गया है ताा द्वितीय अपील में वर्तमान में माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है, इसलिये वर्तमान कार्यवाही बाधित है तथा विधिक में संधार्य नहीं है। इसके अतिरिक्त चूँकि आधारिक सुविधा विकास अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है। प्राधिकरण का वर्तमान परिवाद में क्षेत्राकारिता का अभाव है। आंतरिक विकास लागत के संबंध में दावा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की परिधि में नहीं आता है। क्योंकि यह उक्त अधिनियम के अंतर्गत सांविधिक दायित्वों के बजाय संविदात्मक प्रवर्तन से संबंधित है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण के समक्ष संधार्य नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(i) की विषयवस्तु यथाकथित अभिलेख का विषय है। तथापि इसमें कथित

अभिकथनों को आवेदक को ठोस रूप में साबित करना है। यथा संलग्न ए/1 का कथित प्राधिकार पत्र की अनावेदक को कोई जानकारी नहीं है तथा समुचित स्तर में उसकी वैधता एवं पर्याप्तता को विवादित करने का अधिकार आरक्षित करता है। आवेदन की कंडिका–4(ii) की विषयवस्तु तथा कथित रूप में वहाँ तक स्वीकार्य है कि अनावेदक के पास उपलब्ध अभिलेखों के साथ वह असंगत है। अनावेदक, आवेदक को प्रदान किये गये भूमि क्षेत्र तथा ले–आउट अनुमोदन के वास्तविक ब्यौर से संबंधित नहीं है। आवेदक को दावाकृत अनुमोदन दिनाँक 27.09.2019 के संबंध में ठोस सबूत से साबित करना है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(iii) की विषयवस्तु कथित रूप से वहाँ तक स्वीकार्य है कि अनावेदक द्वारा ''आनंदम वर्ल्ड सिटी'' में पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा एक इकाई क्रय किया गया था। तथापि वर्तमान परिवाद प्राथमिक रूप से आधारिक विकास शुल्कों से संबंधित है, जो रेरा अधिनियम के परिधि में नहीं आता है, अपितु स्वरूप में संविदात्मक है, इसलिये आवेदक का रेरा अधिनियम में निर्भरता इस संबंध में असंगत है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(iv) की विषयवस्तु यथा कथित रूप में अस्वीकार किया गया है। क्योंकि असत्य और भ्रामक है। यह अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट के फेस–1 की सभी सुविधायें तथा सामान्य क्षेत्रों को आवेदक द्वारा पूरी तरह विकसित कर दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि ब्रोशर में वचनबद्ध कई आधारिक सुविधायें एवं सुविधा संबंधित संकर्म अपूर्ण है, जिसमें सड़के, भूदृश्य, पगडंडी रास्ते, कचरा निस्तारण प्रणाली, अग्निशामक प्रणाली तथा अन्य आवश्यक सुविधायें प्रोजेक्ट के ब्रोशर में यथा आश्वासित शामिल है। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 15.06.2022 जारी होने मात्र से आवेदक वचनबद्ध सुविधाओं को प्रदान करने अपने दायित्वों से मुक्त नहीं हो जाता है। पूर्णता प्रमाण पत्र प्राथमित रूप से आंतरिक विकास कार्यों से संबंधित है तथा प्रोजेक्ट के ब्रोशर में विज्ञापित सुविधाओं के पूर्ण होने को प्रमाणित नहीं किया जाता है। आवेदक आंतरिक आधारिक संरचना तथा सुविधाओं के संबंध में आबंटितीगण को किये गये वचनबद्धताओं को पूर्ण करने के लिये दायी बना रहता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया जाता है कि आबंटितियों के संघ द्वारा वर्तमान फेस के कथित पूर्णता को स्वीकार एवं अभिस्वीकृत किया गया है। आवेदक द्वारा अपने दावा को प्रमाणित करने हेतु अभिलेख में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है और अनावेदक, आवेदक से ठोस सबूत से साबित करने की अपेक्षा करता है। इस पैराग्राफ में फेस–1 का पूर्ण विकास का दावा अस्वीकार किया जाता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(v) की विषयवस्तु यथा अभिकथित असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। विक्रय विलेख के

अंतर्गत यथा अपेक्षित ऐसे शुल्कों के अवधारण हेतु कोई पारस्परिक अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया था। पृथक अनुबंध के माध्यम से पारस्परिक सहमति प्राप्त करने के बजाय आवेदक एकपक्षीय रूप से शुल्कों को अवधारित कर दिया गया तथा अनावेदक से भुगतान की मांग किया गया, जो विधि की दृष्टि से ग्राह्य योग्य नहीं है। अनावेदक का कथन है कि आधारिक विकास लागत पर रूपये 200 प्रति वर्गफीट या किसी अन्य दर से कभी कोई सहमति नहीं हुई थी। माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने पूर्ण आदेश दिनाँक 08.12.2020 में पूर्व ही अवधारित किया गया है कि पक्षकारों के मध्य पारस्परिक अनुबंध किये बिना ऐसा शुल्क एकपक्षीय रूप से उद्हीत नहीं किया जा सकता है। क्योंकि इस विषय में कोई पृथक अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया था, इसलिये इन शुल्कों की मांग करना गैर–कानूनी, मनमाना तथा बिना संविदात्म्क आधार के हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदक विधि संगत शुल्कों का भुगतान करने को सदैव इच्छुक रहा है, जो विधिक एवं संविदात्मक दायित्वों से समुचित रूप से समर्थित थे। तथापि आवेदक द्वारा मनमाना उवं अन्यायोचित प्रकार का दावा करके आवेदक द्वारा अनावेदक को उसका विरोध करने के लिये मजबूर कर दिया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(vi) की विषयवस्तु को गलत, निराधार और भ्रामक बताकर अस्वीकार किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कभी भी आवेदक द्वारा दावा किये गये किसी भी दायित्व को स्वीकार किया गया। अनावेदक द्वारा कथित भुगतान के लिये किसी भी अतिरिक्त समय का अनुरोध करने से स्पष्ट रूप से इंकार किया गया है। बुनियादी ढाँचा, विकास शुल्क या कोई अन्य शुल्क या उस प्रभाव के लिये कोई आश्वासन दिया गया। आवेदक इस प्रकार के आश्वासन या दावे को प्रमाणित करने के लिये कोई दस्तावेज या संचार पेश करने में विफल रहा है। वर्ष 2014 में उठाये गये कथित मांग पूरी तरह से झूठे, अविश्वसीयन है और अनावेदक द्वारा कभी प्राप्त या स्वीकार नहीं किये गये थे। ऐसी सभी मांगे एकतरफा थी और अनावेदक द्वारा कभी भी सहमति नहीं दी गई है तथा कोई भी प्रवेश किये बिना। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि किसी भी बिजली शुल्क, यदि अनावेदक द्वारा भुगतान किया जाता है, तो निर्माण गतिविधि और बुनियादी आवास के लिये जरूरी आवश्यक सेवाओं के लिये ही भुगतान किया गया था, न कि कथित बुनियादी ढाँचे या सुविधा शुल्क के तहत उठाये गये किसी भी माँग के अनुसरण में, इसलिये कोई रोक का सवाल ही नहीं उठता है। इसके अतिरिक्त पंजीकृत विक्रय विलेख बिजली शुल्क के भुगतान के लिये किसी भी अलग समझौते के निष्पादन को अनिवार्य नहीं करता है। इसके अतिरिक्त वर्ष 2019 में प्रस्तुत शिकायत में आवेदक द्वारा विशेष रूप से बिल्डर द्वारा लगाये गये विद्युतीकरण शुल्क की वैधता के बारे में राहत मांगी गई थी। उक्त शिकायत में आवेदक द्वारा प्राधिकरण से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया

कि क्या बिल्डर निवासियों से विद्युतीकरण शुल्क प्राप्त कर सकता है और ऐसा शुल्क नगर एवं ग्राम निवेश विकास का पत्र दिनाँक 03.09.2009 के अनुसार कानूनी रूप से स्वीकार्य है। यह स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि विद्युतीकरण शुल्क के बारे में वर्तमान मुद्दा अनावेदक द्वारा वर्ष 2019 में प्रस्तुत पूर्व शिकायत में उठाया गया था एस्टोपल का सिद्धांत लागू नहीं होता है। यह तब लागू होता है, जब किसी पक्ष ने पूर्व ही कार्यवाही में उसी मुद्दे को चुनौती दी हो। यह भी प्रस्तुत करना उचित है कि मुकदमेंबाजी के पिछले दौर में आवेदक द्वारा लगातार यह रूख अपनाया गया था कि अनावेदक बुनियादी ढाँचे और विकास शुल्क के लिये भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है, केवल इस आधार पर कि अन्य निवासी समान दरों पर ऐसे भुगतान कर रहे थे। हाँलाकि इस तर्क को न तो माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा और न ही माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया, जब मामले को विभिन्न चरणों में निपटाया गया। उस आधार पर राहत पाने में विफल होने के पश्चात् आवेदक द्वारा अब बिजली शुल्क के लिये किये गये कथित भुगतानों के आधार पर एक बिल्कुल नया आधार पेश करने की मांग की है। यह आधार पूर्व की कार्यवाही में कभी नहीं उठाया गया था और यह स्पष्ट रूप से एक बाद का विचार है, जिसे केवल इसलिये पेश किया गया, क्योंकि तर्क की पिछली पंक्ति को सक्षम न्यायिक मंचों द्वारा खारिज कर दिया गया था।

आवेदक का आचरण, मुकदमें के विभिन्न चरणों में अपना रूख बदलने और असंगत स्थिति लेने की कोशिश करना, अनुमोदन और निंदा के बराबर है, जो कानून में अस्वीकार्य है। इस प्रकार के आचरण को कानून की नजर में मान्यता या स्वीकृति नहीं दी जाती है और आवेदक के मामले को केवल इसी आधार पर खारिज किया जा सकता है। एस्टोपल का सिद्धांत केवल तभी लागू होता है, जब किसी पक्ष द्वारा स्पष्ट और असंदिग्ध प्रतिनिधित्व किया जाता है, जो इस मामले में नहीं हुआ है, इसलिये यदि कोई बिजली शुल्क का भुगतान किया गया है, तो इसका मतलब किसी भी प्रकार से बुनियादी ढाँचे के विकास की लागत या अन्य शुल्कों के लिये देयता की स्वीकृति या स्वीकृति नहीं है, जो अनुबंध के अनुसार अलग थे और जिनके लिये एक विशिष्ट लिखित समझौते की आवश्यकता थी। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि एस्टोपल के सिद्धांत को उस स्थिति में लागू नहीं किया जा सकता है, जहाँ एक स्पष्ट संविदात्मक खंड मौजूद है, जिसमें नए अनुबंध के निष्पादन की आवश्यकता होती है। बुनियादी ढाँचे के विकास सहित किसी भी राशि का भुगतान करने की बाध्यता आरोपों का उद्द, पक्षों के मध्य विधिवत् निष्पादित प्रवर्तनीय समझौते से होना चाहिये। इसके अतिरिक्त यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि लिखित संविदा के विबंध के आधार पर एकपक्षीय रूप से संशोधित अथवा उपांतरित नहीं किया जा सकता है। संविदात्मक शर्तों में कोई परिवर्तन जिसमें अतिरिक्त शुल्कों या दायित्व का प्रवेशन शामिल है। दोनों

पक्षकारों द्वारा लिखित सहमति द्वारा समर्शित होना चाहिये। ऐसे लिखित अनुबंध के अभाव में संविदा का कोई नवीकरण नहीं हो सकता है और शुल्कों का एकपक्षीय अधिरोपण बिना किसी विधिक आधार के है तथा असंधार्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(vii) की विषयवस्तु भ्रामक एवं असत्य है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक अपने परिवारिक सदस्यों के साथ प्राधिकरण के समक्ष वर्ष 2019 में परिवाद प्रस्तुत किया गया था, जिसमें आवेदक द्वारा एकपक्षीय तथा आधिपत्य मांगों को चुनौती दी गई थी, जो निष्पादित विक्रय विलेख की शर्तों के बाहर थी तथा वैध संविदात्मक आधार का अभाव था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(viii) एवं 4(ix) की विषयवस्तु भ्रामक एवं असत्य होने से अस्वीकार किया गया है। जब प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 10.02.2020 को परिवाद खारिज किया गया था, तो पारित आदेश को अपील में माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष चुनौती दी गई थी। माननीय अधिकरण संलिप्त तथ्यों एवं विधिक मुद्दों पर सम्यक् विचार के बाद संपूर्णता में प्राधिकरण के निष्कर्षों को अभिपुष्ट नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त माननीय अधिकरण अपने आदेश दिनाँक 08.12.2020 में अवधारित किया गया था कि पृथक आधारिक सुविधा विकास अनुबंध के अभाव में आवेदक के एकपक्षीय अवधारणा के आधार पर एक बार आधारिक विकास शुल्क भुगतान करने के लिये अनावेदक को मजबूर नहीं किया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(x) की विषयवस्तु केवल उस विस्तार तक स्वीकृत है कि आवेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ के समक्ष माननीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश को चुनौती देते हुये द्वितीय अपील प्रस्तुत किया गया था। तथापित वह रीति जिसमें आवेदक द्वारा कार्यवाहियों को प्रस्तुत किया गया है, भ्रामक है तथा वास्तविक तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति में प्रतिबिबित नहीं करती है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ प्राधिकरण एवं माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी को प्रकरण प्रतिप्रेषित करते हुये माननीय अधिकरण द्वारा अभिलिखित तथ्यों के विशिष्ट निष्कर्षों को अपास्त नहीं किया गया था। उन निष्कर्षों के विरूद्ध कोई विधि के सारवान प्रश्न निर्मित नहीं किये गये थे, परिणामस्वरूप उन्हें अन्तिमता प्राप्त कर लिये समझा गया है। तद्नुसार वर्तमान विवाद को माननीय अधिकरण द्वारा किये गये आबद्धकारी तथ्यात्मक अवधारणा के अनुसार विशेष रूप से पृथक आधारिक सुविधा विकास अनुबंध के अस्तित्व केवल दूसरे रहवासियों द्वारा किये गये भुगतानों के आधार पर शुल्कों के आरोपण की अन्यायोचितत्यता तथा संनिर्माण एवं सुसज्जा मैनुअल के संबंध में अनावेदक द्वारा सूचित सहमति के अभाव के संबंध में न्याय निर्णीत किया जाना चाहिये, इसलिये उन्हीं विषयों पर नये सिरे से अवधारण करने

हेतु आवेदक द्वारा माँ करने का प्रयत्न जिसे निर्णायक रूप से पूर्व ही निर्णीत किया जा चुका है, अग्राह्य है एवं प्रक्रिया के दुरूपयोग की कोटि में आता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xi) एवं 4(xii) की विषयवस्तु भ्रामक एवं असत्य रूप में प्रस्तुत होने से अस्वीकार किया गया है। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि माननीय अधिकरण का यह आदेश माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील में इस समय चुनौतीधीन है तथा अन्तिमता को प्राप्त नहीं किया गया है, इसलिये उक्त आदेश वर्तमान कार्यवाही में निर्णायक के रूप में निर्भरता नहीं की जानी चाहिये। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xiii) एवं 4(xv) के अभिकथन असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का परिवार अपने भूखण्डों को एकीकृत किया गया एवं चार मकानों को विकसित कर लिया गया है। आबंटितियों का संघ आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित बनने के पश्चात् अनावेदकगण का परिवार उन चारों मकानों के लिये अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करना प्रारंभ कर दिया गया था, जिनमें वह निवास करते हैं। अनावेदक वैध अनुरक्षण शुल्कों के भुगतान को कभी अस्वीकार नहीं किया गया है। बजाय, उन्होंने सदैव यह पक्ष रखा गया कि कोई ऐसा शुल्क विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार पारस्परिक सहमति के अनुसार होना चाहिये। तथापि, इन शर्तों के विरूद्ध आवेदक द्वारा शुल्कों को एकपक्षीय रूप से अवधारित किया गया एवं बिना किसी परामर्श के माँग नोटिस जारी कर दिया गया, जो विधिक रूप से असंधार्य है। अनावेदक किसी वैध अनुरक्षण शुल्कों का भुगतान करने के लिये तैयार है, परन्तु वह विक्रय विलेख की शर्तों एवं पारस्परिक अनुबंध के द्वारा अवधारित हो। वर्तमान परिवाद एकपक्षीय शुल्कों को अधिरोपित करने के प्रयत्न के सिवाय कुछ नहीं है, जिसका कोई विधिक आधार नहीं है तथा लागत सहित खारिज किया जाना चाहिये। इसके अतिरक्त आवेदक उस अवधि के लिये अनुरक्षण शुल्कों की वसूली की याचना कर रहा है, जिसके लिये ऐसा शुल्क अनावेदक द्वारा रहवासियों के संघ को पूर्व ही भुगतान किया जा चुका है, इसलिये दावा असंगत एवं दोहराव से ग्रसित है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) एवं 19(7) में निर्भरता अनुचित है। क्योंकि ये उपलब्ध भुगतान से संबंधित है, जिसे आबंटिती से वैध अनुबंध के शर्तों के अंतर्गत करने की अपेक्षा है। वर्तमान प्रकरण में कथित बकाया एक बार आधारिक विकास लागत एवं अन्य शुल्कों सहित किसी पारस्पारिक सहमत शर्तों पर आधारित नहीं है, अपितु आवेदक का एकपक्षीय निश्चय है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत हस्तांतरण विलेख के संबंध में यह निवेदन किया जाता है कि यहाँ उल्लेखित कथित बकाया अनावेदक की अभिव्यक्त लिखित प्राधिकार नोटिस एवं सहमति के अभाव में अनावेदक की तरफ से सोसायटी द्वारा यथा स्वीकृत या अभिस्वीकृत नहीं माना जा सकता है। आवेदक ऐसी किसी वित्तीय दायित्व को उसकी तरफ से

स्वीकृत या अभिस्वीकृति के लिये संघ को अनावेदक की सहमति देते हुये प्राधिकृत करने को साबित करते हुये कोई प्रस्ताव अथवा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। जहाँ व्यक्तिगत शुल्कों को लगाया जाता है, तो उसके लिये स्वीकृति हेतु व्यक्तिगत सहमति को स्थापित करना आवेदक का दायित्व है। उक्त दस्तावेज पर अनावेदक की कोई अभिस्वीकृति या हस्ताक्षर नहीं है। इसके विपरीत अनावेदक वर्ष 2019 से ही लगातार ऐसे दावे का विरोध किया गया है तथा सक्षम विधिक मंचों के समक्ष उसका सक्रिय रूप से विरोध किया गया है। इस आचरण से स्पष्टतापूर्वक किसी स्वीकृति या मौन सहमति का अभाव प्रदर्शित होता है। इसके अतिरिक्त यह कथित नहीं किया गया है कि किस आधार पर इसमें निर्भरता की गई है, इसलिये इस पर कोई निर्भरता नहीं की जा सकती है। यह उल्लेख करना भी आवश्यक है कि हस्तांतरण विलेख पूर्ण में माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष रखी गई थी, जिसने इसे स्वीकार करने से इंकार कर दिया गया था। यहाँ यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि हस्तांतरण विलेख की शर्तें स्वतः कथन करती है कि यहाँ सूचीबद्ध कथित बकाया व्यक्तिगत अनुबंध या विक्रय विलेख की शर्तों के अधीन है। वर्तमान प्रकरण में यथा पूर्व में निवेदन किया गया है कि पंजीकृत विक्रय विलेख की शर्तें स्पष्ट रूप से शुल्कों के अवधारण के लिये पारस्परिक रूप से पृथक अनुबंध के निष्पादन की अपेक्षा करती है। ऐसे अनुबंध के अभाव में उठाई गई मांग विक्रय विलेख के शर्तों के विपरीत है, इसलिये गैर–कानूनी एवं अप्रवर्तनीय है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xv) की विषयवस्तु अस्वीकार है। क्योंकि भ्रान्त धारणा पर आधारित है। विद्युत शुल्कों का भुगतान यदि कोई हो, अनावेदक द्वारा किया जाना अनुरक्षण शुल्कों, आधारिक लागतों या शोधन राशि के लिये दायित्व के अभिस्वीकृति के रूप में कार्यान्वयन नहीं किया जा सकता है। आधारिक एवं अन्य विकास शुल्कों से भिन्न विद्युत शुल्कों के लिये पृथक अनुबंध की विक्रय विलेख अनिवार्यता नहीं किया गया है, इसलिये इस प्रकरण में विबंध का सिद्धांत प्रयोज्य नहीं होता है। क्योंकि यह ऐसे शुल्कों के लिये पृथक अनुबंध निष्पादित होने के लिये स्पष्ट संविदात्मक अपेक्षा को अभिभावी नहीं कर सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xvi) की विषयवस्तु असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। परिवाद में यथा आक्षेपित अनुरक्षण शुल्कों की वार्षिक गणना आवेदक द्वारा अनावेदक के साथ बिना किसी सलाह या अनुबंध के एकपक्षीय रूप से अवधारित की गई थी और वह परिसीमा द्वारा बाधित भी है। विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार अनुरक्षण शुल्कों को पारस्परिक रूप से निर्धारित किया जाना चाहिये तथा ऐसे शुल्कों का एकपक्षीय अधिरोपण सहमत शर्तों के प्रत्यक्ष उल्लंघन में है। अनावेदक वैध अनुरक्षण शुल्कों का भुगतान करने हेतु सदैव तत्पर है। तथापि केवल वहीं जिन पर पारस्परिक सहमति हुई थी एवं विधिपूर्ण ढंग

से आरोपित है। मनमानी एवं एकपक्षीय वर्तमान माँगे उन्हें विधि की दृष्टि में असंधाये बना देती है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xvii) की विषयवस्तु तथ्यात्मक रूप से असत्य एवं विधिक रूप से अग्राहृय होने से अस्वीकार किया गया है। कथित एक बार आधारिक विकास लागत रूपये 4,77,744/– रूपये मय जी.एस.टी. ब्याज सहित को भुगतान करने का दायित्व आधारहीन एवं अंसधार्य है। इसके अतिरिक्त माननीय अधिकरण का अंतिम आदेश इस समय द्वितीय अपील में माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौतीधीन है तथा अंतिमता को प्राप्त नहीं किया गया है, इसलिये ऐसे दावे को इस प्रकारण में करना विधिक रूप से अग्राह्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xviii) की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। शोधन राशि के लिये रूपये 25,000/– भुगतान करने का कथित दायित्व एकपक्षीय है तथा पारस्परिक अनुबंध पर आधारित नहीं है। इस शुल्क को आरोपित करने के लिये कोई विधिक या संविदात्मक आधार को स्थापित करने में आवेदक असफल हुआ है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(xix), (xx) एवं 4(xxi) की विषयवस्तु अस्पष्ट आधारहीन एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। अभिकथन असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अभिकथन असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अभिकथन असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा तथा क्षतिपूर्ति के लिये रूपये 1,00,000/– का दावा पूरी तरह आधारहीन है तथा किसी विधिक या तथ्यात्मक आधार का अभाव है। अनावेदक के किसी दोषपूर्ण कृत्य के कारण आवेदक को कथित वित्तीय बोझ उद्भुत नहीं होता है, अपितु आवेदक को स्वयं को एकपक्षीय एवं मनमानी माँगों से जिसका विधिक कार्यवाहियों के माध्यम से प्रतिवाद किया गया था, इसलिये वर्तमान परिवाद भ्रान्त आधार पर आधारित है तथा पोषणीय नहीं है। अनावेदक को जानकारी अनुसार आवेदक के द्वारा रहवासी संघ के विरूद्ध निष्पादन कार्यवाही भी प्रारंभ की गई थी, जो ऐसी सत्ता है, जिसने आवेदक के साथ उक्त हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया था। आवेदक द्वारा सारभूत तथ्य प्रकट नहीं किया गया था और न ही परिवाद के साथ उक्त निष्पादन कार्यवाही के संबंध में कोई दस्तावेज भी प्रस्तुत किया गया थ। उक्त निष्पादन कार्यवाही में हस्तांतरण विलेख में संलग्न सूची में परिलक्षित बकाया को स्वतः संघ से वसूल करने की माँग की गई थी। इस तथ्य का जान–बूझकर दमन और सुसंगत दस्तावेजों का प्रस्तुत न किया जाना समादेशित करता है कि आवेदक के विरूद्ध विपरीत अनुमान निकाला जाये।

वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करके आवेदक एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख के व्यक्तिगत एवं आबद्धकारी शर्तों को आवेदक अवहेलना या नजरअंदाज नहीं कर सकता है। विक्रय विलेख पक्षकारों के मध्य संबंध को शासित करता है एवं स्पष्ट रूप से अनुबंधित करता है कि आधारिक या विकास के लिये कोई शुल्क पृथक पारस्परिक अनुबंध के अधीन है, जिसे कभी निष्पादित नहीं किया गया, इसलिये वर्तमान परिवाद जिन शर्तों पर आधारित है, विक्रय विलेख का भाग नहीं है। भ्रान्त धारणा पर आधारित है तथा पोषणीय नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक, आवेदक द्वारा याचित सभी अनुतोषों को अस्वीकार किया गया है। क्योंकि वह विधिक रूप से असंधार्य है तथा एकपक्षीय विनिश्चय पर आधारित है, आवेदक द्वारा माँगे गये अनुतोष विधि विरूद्ध है। तथा पक्षकारों के मध्य का विवाद पूर्ण से ही माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष न्याय निर्णयन हेतु लंबित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार वर्तमान परिवाद को खारिज किया जाये। अनावेदक एकतरफा रूप से तय किये गये बुनियादी ढाँचे के विकास शुल्क, रखरखाव शुल्क, डूबती निधि योगदान या किसी अन्य शुल्क का भुगतान करने के लिये बाध्य नहीं है, जिस पर पारस्परिक रूप से सहमति नहीं हुई थी, जो पंजीकृत विक्रय विलेख के दायरे से बाहर है। आवेदक के सभी दावों को मनमाना, एकतरफा और विक्रय विलेख की स्पष्ट शर्तों के विपरीत बताते हुये खारिज किया जाये, जिसमें ऐसे शुल्क लगाने के लिये एक अलग समझौते का प्रावधान था। शुल्क, ब्याज, मुआवजा और लागत के लिये आवेदक की राहत को अस्वीकार किया जाये, क्योंकि यह सीमा द्वारा वर्जित है। वर्तमान शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् विचारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक और अनावेदक के मध्य वसूल जाने वाले शुल्कों के संबंध में कोई निष्पादित समझौता नहीं हुआ है। वर्तमान शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् बनाये रखने योग्य नहीं है। क्योंकि कथित संविदात्मक विवाद उक्त अधिनियम के लागू होने से पूर्व की अवधि से संबंधित है और यह एक संविदात्मक विवाद से संबंधित है, न कि उक्त अधिनियम के तहत् लागू होने वाले किसी वैधानिक दायित्व से, इसलिये शिकायत प्राधिकरण के समक्ष बनाये रखने योग्य नहीं है। माननीय उच्च न्यायालय के दिनाँक 18.10.2024 और 20.11.2024 के आदेश जो कि द्वितीय अपील में माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती के अधीन है, पर भरोसा नहीं किया जा सकता, क्योकि यह अंतिम नहीं हुआ है। वैकल्पिक रूप से वर्तमान शिकायत को खारिज किया जाये। क्योंकि अनावेदक द्वारा उसी विषय पर प्रस्तुत 2019 की पूर्व शिकायत पर अंतिम रूप से निर्णय नहीं लिया गया है और यह उन्हीं पक्षों के मध्य MA No. 10/2025 में माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीगढ़ बिलासपुर के समक्ष निर्णय के लिये लंबित है। वैकल्पिक रूप से दिनाँक 26.03.2021 के आदेश के समान एक आदेश

पारित करें, माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित अपील के आलोक में वर्तमान शिकायत को खारिज किया जाये। अनावेदक के प्राथमिक तर्कों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यदि कोई राशि देय पाई जाती है, तो निर्देश दिया जाता है कि ऐसे शुल्क अनावेदक के परामर्श से और विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार पारस्परिक रूप से निर्धारित किया जाये।

4. अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष एक आवेदन वन टाईम भूखंड अधोसंरचना विकास शुल्क के रूप में आवेदक द्वारा माँग किए जाने के विरूद्ध तथा फिट आउट रखरखाव शुल्क के रूप में रूपये 8,000/– प्रति प्लॉट करने की मॉग के विरूद्ध व सिकिंग फंड आवेदक द्वारा मॉग किए जाने के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा उचित राशि निर्धारित करने की मॉग करते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00677, 00678, 00679, 00681, 00682 दर्ज करते हुए सुनवाई दिनाँक 10.02.2020 आदेश पारित किया गया, जिसमें आवेदक के आवेदन को निरस्त किया गया कि आवेदक को रखरखाव एवं अन्य सामान्य संधारण शुल्क का भुगतान उभय पक्ष द्वारा आपसी सहमति से पृथक से निष्पादित अधोसंरचना विकास अनुबंध के आधार पर करना है, उभय पक्ष द्वारा इस संदर्भ में कोई अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है, अनावेदक (प्रमोटर गोल्ड ब्रिक्स) का कथन है कि पत्र दिनॉक 15.05.2014 के अनुसार उभय पक्ष की आपसी सहमति से वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क 200/– रूपये प्रति वर्गफीट निर्धारित किया गया। जबकि इसकी सामान्यता लागत 345/– रूपये प्रतिवर्गफीट है। चूँकि उभय पक्ष द्वारा कोई पृथक अधोसंरचना विकास अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण (अर्थात् वर्तमान प्रकरण में अनावेदक) को भी अन्य रहवासियों द्वारा भुगतान किए जा रहे वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क का भुगतान करना होगा।

प्राधिकरण के उपर्युक्त से व्यथित होकर वर्तमान प्रकरण के अनावेदक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक–30, 31, 32, 33, 34, 35/2020 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनाँक 08.12.2020 को आदेश पारित करते हुए माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रकरण प्राधिकरण को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया गया कि प्राधिकरण के द्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट अथवा उभय पक्ष की सहमति से प्रस्तावित किए गए किसी आर्किटेक्ट को नियमानुसार नियुक्त कर स्थल निरीक्षण करावाकर, उनसे प्राप्त विस्तृत रिपोर्ट एवं अन्य उभय पक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण में नए सिरे से आदेश पारित किया जाए।

माननीय अपीलीय अधिकरण के उक्त आदेश से व्यथित होकर इस प्रकरण के आवेदक अर्थात संप्रवर्तक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़

बिलासपुर के समक्ष मिसलेनियस अपील क्रमांक–19, 20, 22, 25, प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनाँक 06.05.2022 को माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ द्वारा आदेश पारित करते हुए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनाँक 06.05.2022 में यह आदेशित किया गया कि ''21. We have perused the order of the learned Appellate Tribunal. The direction given by the Tribunal is two fold, first direction contains that an Architect should be appointed either of RERA or with the consent of both the litigant an inspection be carried out about the development done by builder. The order further contains a direction that the litigants be given the chance of hearing and produce evidence. Thereafter the second part of direction contains that with the consent of both the parties/ litigants, different development and infrastructure charges which are required to be levied may be decided in absence of agreement of same.

22. The adjudicating officer is defined under section 2(a) which refers that "adjudicating officer" means the adjudicating officer appointed unde sub-section (1) of section 71. It is distinct from the authority under Section 21. The powers of the authority are defined from section 30 to 38. Section 71 defines the power of adjudicating authority. Reading of section 71 (1) of the Act of 2016 would show that the power of adjudicating officer is to adjudicate compensation. As a necessary corollary to decide the quantum of compensation, the adjudicating officer may hold an inquiry after giving a person concerned reasonable opportunity of being heard to find out the degree of development to be carried out. The said appointment of the adjudicating officer is also in conformity to the object of the legislation to diecide the compensation.

23. The order of the Appellate Tribunal is for appointment of Architect and make an Inspection in respect of development carried out. The order further contains to decide the quantum of infrastructure/ user charges in absence of agreement and thereafter to decide the modus of agreement i.e. charges to be paid in absence of any infrastructure development agreement. We are of the opinion that both the amalgamated direction passed by the learned Tribunal would be against the spirit of section 71. The first part of the order whereby it has been directed that the Architect may be appointed to evaluate the development carried out and both the parties may be given oppotunity would fall in line with the object of section 71, which may eventually lead to decide a quantum of compensation qua the existing development as against the promise made to buyers at the time of floating of scheme. The second part of the direction that a mutual settlement may be arrived for execution of the agreement for user charges is not contemplated under section 71 (1) of the

Act 2016. Therefore, the second part of the order to arrive at a mutual decision for agreement and development charges cannot be done by the adjudicating officer, as such, that part of order cannot be sustained being beyond the powers conferred under section 71 (1) of the Act of 2016. Therefore, the question of law is answered that the remand of the case to the adjudicating officer other than to decide the question of compensation is held to be without jurisdiction. Consequently, the part of the order that the adjudicating officer may in order to ascertain the development work carried out qua the advertisement/prospectus may appoint an Architect to find out the work so far carried out on spot. In such adjucation process, the parties shall also be given opportunity of hearing by following the rules of natural justice. Therefore, we direct that the adjucication process to grant compensation under section 71 of the Act of 2016 to adjucate the compensation, if any, shall be carried out by procedure as discussed hereinabove within further period of 5 months from the date of receipt a copy of this order."

उक्त आदेश के परिपालन में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00677, 00678, 00679, 00681, 00682 में सुनवाई करते हुए दिनाँक 10.10.2022 को आदेश पारित किया गया, जिसमें इस प्रकरण के आवेदक अर्थात् संप्रवर्तक तत्प्रकरण में अनावेदक को आदेश दिया गया कि दो माह के भीतर अग्निशमन प्रणाली को पूर्ण करने व प्रोजेक्ट के बाउंड्रीवाल का रखरखाव सुनिश्चित किया जाए।

उक्त आदेश से व्यथित होकर उभय पक्ष द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक–106, 188, 107, 185, 108, 186, 109, 187/2020 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनाँक 18.10.2024 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश पारित करते हुए संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया गया एवं इस प्रकरण के अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार किया गया व प्राधिकरण द्वारा अग्निशमन प्रणाली व बाउंड्रीवाल को दो माह के भीतर पूर्ण किए जाने के आदेश को निरस्त किया गया। माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेश की कंडिका 24 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

Thus, from the aforesaid judgement of the Hon'ble High Court of Chhattisgarh, it emerges that it was in the domain of the RERA that other charges should be determined by him. It was not in the domain of the adjudicating officer that the complaint regarding infrastructure development charge, and other charges should be determined by him. Thus, this tribunal is not impressed from the argument raised by counsel for appellant(s)/complainant(s) and is impressed from the argument raised by counsel for appellant(s)/promoter(s), in the reference.

माननीय अपीलीय अधिकरण के उक्त आदेश के न्याय दृष्टांत को दृष्टिगत रखते हुए इस प्रकरण में दिनाँक 28.05.2025 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकसित किए गए अधोसंरचना के संबंध में कौन–कौन सा विकास कार्य कब–कब किया गया तथा उस समय उसकी लागत राशि कितनी थी? इस संबंध में स्थल निरीक्षण करने हेतु कमिश्नर नियुक्त कर वस्तुस्थिति का सुस्पष्ट प्रतिवेदन प्राधिकरण मँगाया गया एवं कमिश्नर प्रतिवेदन पर उभय पक्ष के आपत्ति पर तर्क श्रवण किया गया एवं संप्रवर्तक/आवेदक के आवेदन पर उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

5. 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–

   (i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?

   (ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?

   (iii) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि भू–संपदा प्रोजेक्ट ''आनंदम वर्ल्ड सिटी'' पंजीकृत प्रोजेक्ट है, जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 15.06.2022 को प्राप्त हो चुका है। अनावेदक उक्त प्रकरण में भू–संपदा क्रमांक–ई–18 रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 26.03.2011 निष्पादित करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क, संधारण शुल्क एवं शोधन शुल्क का भुगतान अनावेदक द्वारा नही किए जाने को लेकर अधिनियम की धारा–19(6) का उल्लंघन अनावेदक द्वारा किया जाना कथन करते हुए अधिनियम की धारा–31 नियम 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिससे अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को आवेदन परिवाद निराकरण की अधिकारिता है एवं श्रवणक्षेत्राधिकार है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक द्वारा अनावेदक से तीन मदों में राशि भुगतान का आवेदन करते हुए मयब्याज देय राशि के लिए आवेदन किया गया है 1. संधारण शुल्क, 2. वन टाईम अधोसंरचना विकास लागत, 3. दीर्घकालीन संधारण हेतु शोधन अंशदान जो कि विवाद के रूप में विचाराधीन है, विद्युतीकरण शुल्क की भी माँग की गई थी, किंतु उक्त शुल्क का अनावेदक द्वारा भुगतान किया जा चुका है। चूँकि विद्युतीकरण शुल्क का भुगतान किया जा चुका

है, इस संबंध में कोई विवाद अवशेष नहीं रहा है, अतः इस मुद्दे पर समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02(i) संधारण शुल्क की माँग वर्ष 2013 से मार्च, 2025 तक करते हुए आवेदन किया गया है, क्या आवेदन कालसीमा के भीतर है?

आवेदक द्वारा दिनाँक 01.07.2013 से मार्च, 2025 तक के लिए संधारण अर्थात् रखरखाव शुल्क का भुगतान मय ब्याज दिए जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है, क्या आवेदन का यह बिंदु का कालबाधित है अथवा अनुतोष प्रदान करने योग्य है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय–सीमा के अनुसार परिवेदना के तत्व उद्भूत होने के दिनाँक से 03 वर्ष के भीतर व्यथित व्यक्ति को अनुतोष हेतु सक्षम फोरम में आवेदन करना चाहिए। आवेदक द्वारा वर्ष 2013 से मार्च, 2025 तक के लिए संधारण शुल्क मय ब्याज की माँग की गई है। आवेदक द्वारा आवेदन एवं तर्क में कथन किया गया है, कि संधारण शुल्क, एक बार आधारिक विकास लागत, प्रोजेक्ट के दीर्घकालीन संधारण हेतु शोधन कोष अंशदान, विद्युतीकरण शुल्क। इसकी माँग आवेदक द्वारा अनावेदक से वर्ष 2014 से की गई थी। अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 में उठायी गई मांग में समाहित केवल विद्युत शुल्क का भुगतान करके अपना दायित्व आंशिक रूप से पूरा कर दिया गया है। जबकि संधारण शुल्क आधारिक लागत एवं शोधन कोष का भुगतान करने में असफल हुआ और उसके लिये आवेदक से समय की माँग किया गया, जिससे भुगतान का आश्वासन देने तथा दशकों से उनके अच्छे परिवारिक संबंधों का आश्वासन दिया गया। इस चयनात्मक भुगतान से अनावेदक के दायित्व की अभिस्वीकृति एवं स्वीकृति दर्शित होती है, जिस पर डिमांड नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् कई वर्षों तक अनावेदक द्वारा कोई विवाद नहीं खड़ा किया गया था, इसलिये उन्हें किसी अन्य अनुमान से या उस शुल्कों को विवादित करने से विबंधित किया जाता है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा एक परिवाद वर्ष 2019 में प्राधिकरण के समक्ष विकास शुल्कों एवं एक आधारिक विकास शुल्कों के संबंध में पुर्ननिर्धारण एवं कमी के लिये याचना करते हुये प्रस्तुत किया गया था, जिसमें परिवाद में यथा याचित कई अन्य शामिल थे :– एक बार आधारिक विकास शुल्कों के भुगतान से छूट, संधारण शुल्कों की कमी एवं स्थिरीकरण, यथा विज्ञापित विकास कार्य का पूरा किया जाना। प्राधिकरण विस्तारपूर्वक परीक्षण करने के पश्चात् गुण–दोष पर विस्तारपूर्ण परिवाद को दिनाँक 10.02.2020 को खारिज कर दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 10.02.2020 को वर्तमान अनावेदक को निर्देशित किया गया था कि वह निम्नानुसार भुगतान करने का दायी था :– एक बार आधारिक विकास शुल्क, बकाया संधारण शुल्क, विद्युत एवं अन्य शुल्क। प्राधिकरण के आदेश से संतुष्ट होकर वर्तमान

अनावेदक एवं उसके परिवारिक सदस्यों द्वारा वर्ष 2020 में माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील प्रस्तुत किया गया था, माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश में उल्लेखित विशिष्ट निर्देशों के साथ प्राधिकरण को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर दिया गया था।

आवेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के अधीन देय संधारण शुल्क का भुगतान नहीं किए जाने पर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया जाना था, किंतु आवेदक द्वारा फरवरी, 2025 में वर्ष 2013 से मार्च, 2025 तक के लिए संधारण शुल्क भुगतान नहीं किए जाने पर आवेदन किया गया है, वर्ष 2013 से वर्ष 2021 तक के लिए भुगतान नहीं किए गए संधारण शुल्क हेतु कोई ग्राहय योग्य ठोस कारण नहीं बताया गया है, अतः संधारण शुल्क वर्ष 2013 से वर्ष 2021 तक की माँग हेतु आवेदन कालसीमा बाह्य होने के कारण विचारण योग्य नहीं है। संधारण शुल्क अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के अधीन आबंटिती द्वारा देय है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, आवेदन की कंडिका–04(xii) के अनुसार दिनाँक 01.07.2013 से मार्च, 2019 तक के संधारण शुल्क की माँग स्पष्ट रूप से कालबाधित है, आवेदक द्वारा अप्रैल, 2019 से मार्च, 2024 तक एकमुश्त 3,78,000/– रूपये संधारण शुल्क की माँग की गई है, जबकि मार्च, 2022 तक की अवधि कालबाधित है, अलग–अलग पृथक पृथक वर्ष वार 2019 लगायत वर्ष 2024 तक के लिए संधारण शुल्क की माँग नहीं की गई है, अतः आवेदन का यह बिंदु भी प्राधिकरण के अभिमत अनुसार कालबाधित है, किंतु आवेदन का वह जिसमें अप्रैल, 2024 से लेकर मार्च, 2025 तक के लिए संधारण शुल्क क्रमशः अप्रैल, 2024 से नवंबर, 2024 एवं दिसम्बर, 2024 से लेकर मार्च, 2025 क्रमशः 50,400/– रूपये एवं 25,200/– रूपये कुल 75,600/– रूपये समय–सीमा के भीतर है। अतः संधारण शुल्क के लिए आवेदन का अंश भाग अप्रैल, 2019 से मार्च, 2025 तक के अवधि के लिए कालसीमा के भीतर है, विचारण योग्य है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02(ii) वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क के लिए आवेदन क्या कालसीमा के भीतर है?

यद्यपि वर्ष 2013 से अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है एवं फरवरी, 2025 में वनटाईम अधोसंरचना विकास शुल्क की मॉग करते हुए आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य रजिस्ट्री दिनाँक से प्राप्त है। प्रश्नाधीन भूखण्डों हेतु निष्पादित रजिस्ट्री बैनामों में यह उल्लेखित है – “Provided the purchaser shall be liable to pay general and common facilities charges as

agreed and mutually decided by the parties and terms &conditions for the same will be covered under a separate Infrastructure Facilities Development Agreement." अर्थात् आवेदकगण को विकसित किए जा रहे अधोसंरचना सुविधाओं के लिए भुगतान उभय पक्षों द्वारा आपसी सहमति से पृथक से निष्पादित अधोसंरचना विकास अनुबंध के आधार पर करना है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा इस संबंध में कोई अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है। उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है, कि उक्त बिंदु पर पृथक से कोई अनुबंध हुआ ही नहीं है, चूँकि अनुबंध नहीं हुआ है, इसलिए वनटाईम अधोसंरचना विकास शुल्क के लिए समय सीमा का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है। विक्रय विलेख के अनुसार वन टाईम अधोसंरचना का विकास शुल्क भुगतान किया जाना है, किंतु इसके लिए उभय पक्ष के मध्य चूँकि अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है, इसलिए अनुबंध दिनॉक से परिसीमा की गणना का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है, अतः आवेदन के वांछित अनुतोष का यह बिंदु कालसीमा के भीतर है एवं विचारण योग्य है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02(iii) क्या आवेदक द्वारा सिंकिंग फंड के लिए वांछित अनुतोष हेतु प्रस्तुत आवेदन का बिंदु समय–सीमा के भीतर है?

आवेदक एवं अनावेदक के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख 26.03.2011 को निष्पादित हुआ है तथा अनावेदक वर्ष 2013 से भू–संपदा के आधिपत्य में है, फरवरी, 2025 में आवेदक द्वारा सिंकिंग फंड की माँग करते हुए अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, सिंकिंग फंड रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन करने के दौरान ही लिया जाना चाहिए। 14 वर्ष उपरांत सिंकिंग फंड की माँग करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया जाना बिना समुचित ठोस कारण कालसीमा के भीतर नहीं माना जा सकता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक द्वारा वार्षिक संधारण शुल्क, वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क एवं सिंकिंग फंड हेतु अनुतोष चाहा गया है, जिसमें संधारण शुल्क वर्ष 2013 से वर्ष 2022 तक के लिए कालसीमा बाह्य होने व सिंकिंग फंड का अनुतोष कालसीमा बाह्य होने के कारण विचारण नहीं किया जा रहा है, अस्तु उक्त बिंदुओं पर वांछित अनुतोष की पात्रता नहीं है।

अधिनियम की धारा–19(6)(7) के अधीन जब तक प्रोजेक्ट के रखरखाव का दायित्व रहवासियों के एसोसिएशन को हस्तांतरित नहीं हो जाता संप्रवर्तक द्वारा रखरखाव किया जाएगा एवं संप्रवर्तक को वार्षिक संधारण शुल्क प्रभारित करने की पूर्ण अधिकारिता है, अतः संप्रवर्तक द्वारा संधारण शुल्क बिंदु पर वांछित अनुतोष अप्रैल, 2024 से नवंबर, 2024 के लिए 50,400/– रूपये तथा दिसंबर, 2024 से मार्च, 2025 तक के लिए 25,200/– रूपये अनावेदक से भुगतान

प्राप्त करने की अधिकारिता है। अनुतोष कंडिका में इस बिंदु पर आवेदक द्वारा कोई ब्याज की माँग नहीं की गई है।

वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क के लिए प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 28.05.2025 को कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया जिसके अनुसार डेव्हलपमेंट प्रभार 452/– रूपये प्रति वर्गफीट आंकलित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में प्रत्युत्तर दिनाँक 15.05.2025 की कंडिका–09 में यह लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा 200/– रूपये प्रति वर्गफीट के मान से मॉग की गई है। चूँकि आवेदक द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन में आकलित अधोसंरचना विकास प्रभार 452/– रूपये प्रतिवर्गफीट की अपेक्षा मात्र 200/– रूपये प्रतिवर्गफीट का अधोसंरचना के विकास प्रभार की माँग की गई है, अतः प्राधिकरण के अभिमत में यह युक्तियुक्त है एवं अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य है। किंतु आवेदक द्वारा माँग किए गए ब्याज का अनुतोष स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा अनावेदक से फरवरी, 2025 में वन टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क की माँग की गई है। आवेदक समय पर अनुबंध निष्पादित कर विकास शुल्क प्रभार के संबंध में अनावेदक को संप्रेषित नहीं किया, उसके लिए अनावेदक ब्याज हेतु उत्तरदायीं नहीं हो सकता है।

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

1. अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर संधारण प्रभार 75,600/– रूपये मय जी.एस.टी. का भुगतान करें।
2. अनावेदक, आवेदक को वन टाईम अधोसंरचना लागत आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष अनुसार 4,77,744/– रूपये मय जी.एस.टी. 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष