छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**EXE-M-PRO-2019-00864, 00865**

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

(1) श्रीमती पूर्णिमा सिंह, पति–श्री अर्जुन सिंह,
निवासी–हाऊस नं.–11, अमानोरा विला,
अमेरी, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रीतम लाल तिग्गा, पिता–श्री फनुवेल तिग्गा,
निवासी–हाऊस नं.–13, अमानोरा विला,
अमेरी, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

(1) श्रीमती सुधा गुप्ता, पति–श्री एस.के. गुप्ता,
निवासी–श्री सांई शर्णागत भवन, प्रियदर्शनी नगर,
व्यापार विहार रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.),

(2) श्री प्रमोद सिंह ठाकुर, पिता–श्री भरत सिंह ठाकुर,
निवासी–पानी ठंकी के पास, गायत्री मंदिर चौक,
कुदुदण्ड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–''आमानोरा विला'', अमेरी, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA141118000844

आदेश

(दिनाँक–28/09/2020)

आवेदकगण श्रीमती पूर्णिमा सिंह एवं श्री प्रीतम लाल तिग्गा, निवासी–अमानोरा विला, अमेरी, मंगला चौक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''आमानोरा'' अमेरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में मकान क्रय करने हेतु क्रमशः दिनाँक 28.08.2017 व दिनाँक 10.10.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा निष्पादन के दो–तीन वर्ष पश्चात् भी अभी तक कॉलोनी में विकास कार्य नहीं किया गया है। ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने में

अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00864 व M-PRO-2019-00865 प्रस्तुत किया था। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त उल्लेखित दोनों प्रकरण समान प्रकृति एवं समान अनावेदक के विरूद्ध होने के कारण दोनों प्रकरणों की सम्मिलित रूप से सुनवाई करते हुये प्राधिकरण ने दिनाँक 12.02.2020 को अनावेदकगण के विरूद्ध आदेश पारित किया था कि :–

– अनावेदकगण, दो माह के भीतर स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का गुणवत्तापूर्ण रीति से मानकों के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन होने तक अनावेदकगण गुणवत्तापूर्ण रीति से रखरखाव कार्य भी करना सुनिश्चित करे।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का गुणवत्तापूर्ण रीति से आज दिनाँक तक विकास नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदकगण के विरूद्ध कार्यवाही करने का अनुरोध किया 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. अनावेदकगण द्वारा यह लेख किया गया है कि उसने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00864 व M-PRO-2019-00865 में पारित आदेश दिनाँक 12.02.2020 अनुसार सारे निर्देशित कार्यों को गुणवत्ता के साथ समयावधि में पूर्ण कर दिया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उसने निम्नानुसार विकास कार्य/सुधार कार्य किये हैं :–

1. कॉलोनी के गेट के बाहर 35′ चौड़ी रोड की व्यवस्था है।
2. कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार जिन जगहों पर रोड की चौड़ाई संदिग्ध थी, उनका गुणवत्तापूर्ण सुधार कार्य कर दिया है।
3. मेन गेट की दक्षिण दिशा में कँपाउण्ड–वाल की ऊंचाई 7 फीट है तथा दूसरी तरफ स्थित तारों की फेंसिग को हटाकर 6 फीट ऊँची दीवाल का निर्माण कार्य कर दिया है। साथ ही दक्षिण, उत्तर व पूर्व दिशा में भी 6 फीट ऊँची दीवाल का निर्माण पूर्ण है। अस्थाई लेबर क्वार्टर को भी हटा दिया है। ड्रेनेज लाईन में जक्शन पर उत्पन्न ब्लाकेज का गुणवत्तापूर्ण समाधान किया गया है।

4. गार्डन के संबंध में सारे कार्यों को गुणवत्तापूर्ण रीति से पूर्ण किया जा चुका है।
5. कमिश्नर रिपोर्ट अनुसार उसने पूर्व में ही पानी व्यवस्था व विद्युत व्यवस्था संबंधी समस्त कार्य पूर्ण कर लिये है।

अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी के परिचालन में कोई कमी नहीं की गई, ना ही सोसायटी के गठन में कोई बाधा नहीं डाली गई है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. आवेदकगण द्वारा वर्तमान आवेदन प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00864 व M-PRO-2019-00865 में दिनाँक 12.02.2020 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अनुसार :–

– ''अनावेदकगण, दो माह के भीतर स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का गुणवत्तापूर्ण रीति से मानकों के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन होने तक अनावेदकगण गुणवत्तापूर्ण रीति से रखरखाव कार्य भी करना सुनिश्चित करे।''

आदेशानुसार अनावेदकगण ने दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 11.04.2020 तक उक्त कार्यों को पूर्ण करना था। आवेदकगण के अनुसार अभी भी विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में निम्नलिखित कार्य शेष हैं :–

रास्ता :–

1. अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी के मुख्य रास्ते में सुधार नहीं किया गया है।
2. कॉलोनी के गेट के सामने पंचायत का मुख्य रास्ता कच्ची मिट्टी का है।
3. मेन गेट तक निर्मित रास्ते में मानकों का पालन नहीं किये जाने के कारण दरारे हैं।

बाउंड्रीवालः–

1. उत्तर पूर्वोत्तर दिशा में मकान क्रमांक–14–21 तक बाउंड्रीवाल नहीं है।
2. दक्षिण व पूर्व में 8 इंच के स्थान पर 4 इंच की दीवारों में प्लास्टर नहीं है।
3. उत्तर दिशा में बाउंड्रीवाल नहीं है। गेट की दक्षिण दिशा में स्थित अस्थाई मजदूर निवास के पीछे दीवार नहीं है।

ड्रेनेज लाईन :– हर घर के सामने चेम्बर का ढक्कन नहीं है व मलबे से चेम्बर जाम हैं। ड्रेनेज की सफाई नहीं की है तथा ड्रेनेज को पंचायत नाले से नहीं जोड़ा है। मकान क्रमांक–21 और मकान क्रमांक–6 से लेकर मुख्य गेट तक रास्ता बना दिया गया, जिसमें चेम्बर नहीं छोड़ा है। हर घर से पानी निकासी के लिये व्यवस्था नहीं है।

बिजली :– अभी तक केवल 65 के.व्ही. का एक ट्रांसफार्मर है, जो कि अनावेदकगण के आश्वासन अनुसार दो होने थे। कॉलोनी के अंदर पर्याप्त लाईट के खंभे नहीं हैं। घर के सामने खुले इलेक्ट्रिक बोर्ड व बिखरी वायरिंग से शार्ट सर्किट की आशंका है। कॉलोनी के किसी भी मकान में अर्थिंग की व्यवस्था नहीं है।

गार्डन :– गार्डन के स्थान पर जंगली घास व दलदल है। लाईट, खेलकूद की सामग्री व बिजली व्यवस्था नहीं है।

पानी :– 1 एम.एच क्षमता का एक बोरवेल है, जबकि 25 मकानों के लिये 5 एम. एच. के दो बोरवेल्स की आवश्यकता है। पाईपलाईन व्यस्थित ढंग से नहीं है तथा पंप हाउस के अभाव में मोटर का स्विच बोर्ड रास्ते में पड़ा है।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने समिति निर्माण का प्रयास नहीं किया है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने तर्क में सभी कार्यों के पूर्ण होने का लेख करते हुये समिति निर्माण में कोई बाधा उत्पन्न नहीं करने का लेख किया है। मूल प्रकरणों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट में निम्नलिखित त्रुटियाँ थीं :–

स. क्रं.	ब्रोशर में उल्लेखित सुविधा	स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार वर्तमान स्थिति
1.	पहुँच मार्ग– 35 फीट चौड़ी सी.सी. रोड	15 फीट चौड़ी जी.एस.बी. रोड
2.	आंतरिक सड़क – 25 फीट चौड़ी सी.सी. रोड	16 से 25 फीट चौड़ी सड़क, (Potholes, undulations and damaged surfaces at few patches)
3.	कॉलोनी के चारों तरफ 6 फीट ऊंची बाउंड्रीवाल	बाउंड्रीवाल की ऊंचाई 7 फीट 6 ईंच से लेकर पांच फीट व तीन फीट तक है। मुख्य द्वारा के दूसरे तरफ बाउंड्रीवाल के स्थान पर तार से घेरा किया गया है। कॉलोनी के पूर्वी दिशा में कोई बाउंड्रीवाल नहीं है। अस्थाई मजदूर क्वाटर की तरफ बाउंड्री वाल की ऊंचाई पांच फीट एवं पीछे की तरफ तीन फीट है।
4.	स्ट्रीट लाईट	प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में छह एल.ई.डी. लाईट्स एवं विद्युत पोल्स है, जिसमें से पांच लाईट्स कॉलोनी के अंदर व एक लाईट केम्पस के बाहर है।
5.	पर्याप्त पेयजल व्यवस्था	एक बोर वेल के माध्यम से जल आपूर्ति की जा रही है तथा वाटर सप्लाई लाईन का कार्य पूर्ण है।
6.	ड्रेनेज व्यवस्था	ड्रेनेज लाईन का कार्य पूर्ण है। परन्तु अनुचित ढलान के कारण जंक्शन पर नाली जाम है। नालियों में रखरखाव संबंधी समस्या भी है।
7.	गार्डन व ग्रीन कारीडोर	गार्डन का विकास कार्य अपूर्ण है और केवल ट्री गार्ड में कुछ पेड़ लगाये गये है। शेष क्षेत्र में झाड़िया उगी हुई है।

8.	मेन गेट	मेन गेट का कार्य पूर्ण है। किन्तु गेट की एक ओर 7 फीट ऊंची बाउंड्रीवाल है तथा दूसरी तरफ तार से घिरा हुआ है।

उपरोक्त रिपोर्ट के परिपेक्ष्य में आवेदकगण द्वारा क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत आवेदन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण ने उक्त कार्यों में से निम्नलिखित कार्य पूर्ण नहीं किये हैं :–

1. बाउंड्रीवाल – उत्तर पूर्वोत्तर दिशा में मकान क्रमांक–14–21 तक बाउंड्रीवाल नहीं है। उत्तर दिशा तथा गेट के दक्षिण दिशा में स्थित अस्थाई मजदूर निवास के पीछे दीवार नहीं है।
2. गार्डन :– गार्डन का समुचित विकास अभी भी पूर्ण नहीं हुआ है।
3. अनावेदकगण ने जँक्शन पर जाम नाली की सफाई का कार्य उचित रीति से पूर्ण नहीं किया है।

आवेदकगण ने कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित त्रुटियों के अतिरिक्त अन्य कमियों का उल्लेख किया है। आवेदकगण द्वारा क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में नवीन त्रुटियों का उल्लेख करते हुये निराकरण करने की मांग करते हुये नवीन तथ्य व साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं। किन्तु क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत किये गये नवीन तथ्य व साक्ष्यों का विधिसम्मत् नहीं होने के कारण ग्राह्य किया जाना संभव नहीं है। यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा अभी भी आदेशानुसार समस्त कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है। लेकिन आदेश क्रियान्वयन की अवधि में कोविड–19 संक्रमण के प्रसार को नियंत्रित करने हेतु लॉकडाउन होने के कारण प्रदेश में सभी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने के कारण अनावेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित कार्य– बाउंड्रीवाल, गार्डन व नाली की सफाई संबंधी कार्य पूर्ण किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदकगण, दो माह के भीतर शेष विकास कार्यों को गुणवत्तापूर्ण रीति से मानकों के अनुरूप पूर्ण करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण रहवासी सहकारी समिति के गठन में सहयोग प्रदान करे।

सही / –	सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)	(विवेक ढाँड)
सदस्य	अध्यक्ष