



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00887

— समक्ष —

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

श्रीमती नीलमणी केरकेट्टा, पति—श्री प्रभात किशोर केरकेट्टा,  
निवासी—प्लॉट नं.—74, पार्क ग्रीन कॉलोनी,  
छोटे उरला, अभनपुर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) गैलेक्सी डेव्हलपर्स भागीदार संस्था,  
(1) श्री कौशिक बनर्जी, पिता—के.एल. बनर्जी,  
(2) श्री सुनील कुमार साहू, डायरेक्टर—निवेश वेल,  
निवासी—स्वास्तिक ग्रुप, शुभम कार्पोरेट, तीसरी मंजिल,  
एयरटेल ऑफिस के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)
- (2) जी.के. कन्स्ट्रक्शन कंपनी,  
द्वारा—पार्टनर श्री सुरेश अटलानी,  
निवासी—अशोका मिलेनियम, राजेन्द्र नगर,  
रिंग रोड नं.—1, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्क ग्रीन विस्टा”, छोटे उरला, तहसील—अभनपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— / / 2020)

आवेदिका श्रीमती नीलमणी केरकेट्टा, पति—श्री प्रभात किशोर केरकेट्टा, निवासी—प्लॉट नं.—74, पार्क ग्रीन कॉलोनी, छोटे उरला, अभनपुर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्क ग्रीन विस्टा” में भूखण्ड क्रमांक—74, दिनांक 30.08.2016 को बुक किया था। अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा दिनांक 12.01.2019 को प्रश्नाधीन भूखण्ड में मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा मकान के विक्रय के समय समस्त सुविधायें उपलब्ध होने का वायदा किया गया था। परन्तु आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बिजली, पानी एवं

अन्य मूलभूत सुविधायें नियमित रूप से उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। आवेदिका का कथन है कि उसने स्वयं के व्यय से अस्थायी विद्युत कनेक्शन प्राप्त किया है, जिसके कारण विद्युत देयक के रूप में सामान्य से दो गुणा राशि अदा करनी पड़ती है तथा विद्युत कनेक्शन काटने की आशंका भी बनी रहती है। नियमित विद्युत कनेक्शन के अभाव में कॉलोनी में अंधेरा होने से दुर्घटना की आशंका है। अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध कार्यवाही करने, मूलभूत सुविधायें पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति स्वरूप रूपये पांच लाख दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य जी.के. कन्स्ट्रक्शन द्वारा किया जा रहा है तथा जी.के. कन्स्ट्रक्शन के नाम पर ही ले-आउट आदि सभी अनुमतियाँ जारी हुई हैं। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में केवल 65 भूखण्डों को क्रय किया है तथा आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्डों में मकान निर्माण कर विक्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त निर्माण कार्य के संबंध में समस्त अनुमतियाँ भी प्राप्त की गई हैं। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान निर्माण से संबंधित कोई समस्या नहीं है। आवेदिका द्वारा वर्तमान आवेदन प्रोजेक्ट विकास संबंधी मूलभूत सुविधाओं के अभाव के कारण प्रस्तुत किया गया है, जो कि प्रोजेक्ट के डेव्हलपर का उत्तरदायित्व है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 उक्त विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी नहीं है, अतः उसने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि उसने प्रश्नाधीन भूखण्डों तथा प्रोजेक्ट में कुछ अन्य भूखण्डों को डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. द्वारा-डायरेक्टर श्री सुनील साहू को विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उक्त भूखण्डों को क्रय करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रो हाउसिंग प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन विस्टा" के रूप में विकास कर प्रश्नाधीन भूखण्डों पर मकान निर्माण कर आवेदिका को विक्रय किया गया है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका को मकान विक्रय किया गया है, इसलिये सभी सुविधाओं को पूर्ण करने का दायित्व भी अनावेदक क्रमांक-1 का है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट के अपने भाग में सभी मूलभूत

सुविधाओं को पूर्ण कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विद्युत संबंधी सभी मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण कर विद्युत विभाग को हस्तांतरित किया जा चुका है तथा आवेदिका विद्युत विभाग के समक्ष आवेदन कर स्थाई विद्युत कनेक्शन प्राप्त कर सकती है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका को सभी सुविधायें उपलब्ध कराने का वायदा किया गया था, जिसे पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक-1 का उत्तरदायित्व है और अनावेदक क्रमांक-2 इस हेतु उत्तरदायी नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थाई विद्युत व्यवस्था प्रदाय नहीं की गई है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन" उरला, तहसील-अभनुपर, जिला-रायपुर का विकास कार्य अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किया गया है। अनावेदकगण ने यह भी स्वीकार किया है कि उक्त प्रोजेक्ट में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा 65 भूखण्ड क्रय किये गये हैं। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त भूखण्डों में मकान निर्माण कर विक्रय किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा भूखण्ड क्रमांक-74 सह मकान अनावेदक क्रमांक-1 से क्रय किया गया है तथा दिनांक 12.01.2019 को आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा वर्तमान आवेदन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थाई विद्युत व्यवस्था नहीं होने के कारण प्रस्तुत किया गया है।

प्रकरण में यह स्थापित तथ्य है कि आवेदिका आधिपत्य दिनांक से प्रश्नाधीन मकान में निवासरत है तथा उसे आज दिनांक तक अस्थायी विद्युत कनेक्शन के माध्यम से विद्युत सुविधा प्राप्त है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा एक दूसरे को विद्युत सुविधा प्रदान करने हेतु उत्तरदायी बताया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर/डेवलपर है, इसलिये विकास कार्य संबंधी समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने केवल बल्क में भूखण्डों को क्रय कर उन पर मकान निर्माण कर विक्रय किया है और उसका दायित्व केवल मकान निर्माण से संबंधित है। जबकि

अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट के अपने भाग में विद्युत व्यवस्था संबंधी समस्त कार्य पूर्ण कर सी.एस.ई.बी को हस्तांतरित कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन विस्टा" के नाम से क्रयशुदा भूखण्डों में रो हाउसिंग प्रोजेक्ट का विकास कर मकान निर्माण कर विक्रय किया जा रहा है, इसलिये समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने का दायित्व भी अनावेदक क्रमांक-1 का है।

इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत विक्रय विलेख तथा अनावेदक क्रमांक-1 से संबंधित संस्था एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित मेमोरेन्डम ऑफ अण्डरस्टेन्डिंग (MoU) महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त विक्रय विलेख, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बल्क बायर के रूप में भूखण्डों को क्रय करने हेतु अनावेदकगण के मध्य, दिनांक 30.08.2016 को निष्पादित किया गया है। विक्रय विलेख में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन" में भूखण्डों को क्रय किया गया है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का ले-आउट अनावेदक क्रमांक-2 के नाम पर स्वीकृत है तथा स्वीकृत लेआउट में समस्त विकास कार्य जिसमें विद्युतीकरण भी शामिल है, को पूर्ण करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का है। MoU की कंडिका-8 अनुसार भी अनावेदकगण के मध्य विकास कार्य अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये जाने की सहमति हुई है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 का यह कथन कि वह केवल प्रोजेक्ट के अपने भाग में विकास कार्य करने हेतु उत्तरदायी है, अनुचित व गलत है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बल्क बायर के रूप में भूखण्ड क्रय कर विक्रय करने के उद्देश्य से मकान निर्माण कर विक्रय किया जा रहा है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 भी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) अंतर्गत "प्रमोटर" है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 भी अधिनियम में उल्लेखित प्रमोटर के कर्तव्यों का पालन करने हेतु उत्तरदायी है। अधिनियम की धारा-11 (4) (d) अनुसार रहवासी समिति द्वारा मेंटेनेन्स का कार्यभार प्राप्त करने तक प्रमोटर युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवायें उपलब्ध कराने तथा उन्हें बनाये रखने हेतु उत्तरदायी है। इस प्रकार अधिनियम अनुसार प्रमोटर होने के कारण विद्युत व्यवस्था जैसी अनिवार्य सेवा उपलब्ध कराना अनावेदक क्रमांक-1 का भी उत्तरदायित्व है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 का यह कथन कि वह केवल प्रश्नाधीन मकान हेतु उत्तरदायी है, अनुचित है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का लेआउट अनावेदक क्रमांक-2 के नाम पर स्वीकृत है, इसलिये संपूर्ण प्रोजेक्ट में विद्युत व्यवस्था संबंधी विकास कार्य अनावेदक क्रमांक-2 का उत्तरदायित्व है। यदि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विक्रयशुदा भाग में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, तो अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन

प्रोजेक्ट के क्रयशुदा भाग में प्रमोटर होने के कारण आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से कार्य पूर्ण कराने का प्रयास करना चाहिये। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि उनके द्वारा स्थाई विद्युत व्यवस्था के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 से कार्य पूर्ण कराने हेतु कोई प्रयास किया गया। अतः आवेदिका को हुई असुविधा हेतु अनावेदक क्रमांक-1 भी उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट, जिसमें अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा क्रय भाग सम्मिलित है, में विद्युत व्यवस्था का विकास करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है तथा आवेदिका के मकान में स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु आवश्यक व्यवस्था पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक-1 का दायित्व है। अतः आवेदिका स्थाई विद्युत कनेक्शन संबंधी मूल सुविधा प्राप्त करने की हकदार है, जिसे प्रदाय करने हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विद्युत व्यवस्था तथा अन्य मूलभूत सुविधायें पूर्ण करना सुनिश्चित करे। अनावेदक क्रमांक-1 भी आवेदिका के मकान में स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु आवश्यक व्यवस्था दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष