



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01868

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

अशोका लाईफ स्टाईल कॉलोनी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,
द्वारा—सचिव श्री करनम धनंजय,
निवासी—मकान नं.—3, अशोका लाईफ स्टाईल,
धरमपुरा—3, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स पृथ्वी डेव्हलपर्स,
पार्टनर—(1) श्री अशोक लुंकड़, पिता—श्री अमरचंद लुंकड़,
(2) श्रीमती अंजु लुंकड़, पति—श्री अशोक लुंकड़,
निवासी—जैन मंदिर रोड, लोक मान्य तिलक,
वार्ड नं.—37, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

- (2) आयुक्त,
नगरपालिका परिषद, जगदलपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
(3) श्री धर्मेन्द्र मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“अशोका लाईफ स्टाईल”, धरमपुरा, जगदलपुर)

आदेश

(दिनांक—13 / 09 / 2023)

आवेदक अशोका लाईफ स्टाईल कॉलोनी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—सचिव श्री करनम धनंजय, निवासी— मकान नं.—3, अशोका लाईफ स्टाईल, धरमपुरा—3, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन कॉलोनी के समुचित व्यवस्था एवं संचालन के लिये कॉलोनी के निवासी एक समिति का गठन किया है, जो प्राथमिक अशोका लाईफ स्टाईल, आवासीय सहकारी समिति मर्यादित धरमपुरा नं.—3 के नाम से पंजीकृत है, जिसका पंजीयन दिनांक 21.02.2022 से पंजीकृत है। आवेदक उक्त समिति का सचिव है। प्रश्नाधीन आवासीय कॉलोनी में 86 आवासीय

मकान निर्मित है, जिसका विक्रय भवन निर्माता पृथ्वी डेव्हलपर्स के पार्टनर्स श्री अशोक लुंकड़ एवं श्रीमती अंजु लुंकड़ के द्वारा वर्ष 2007 से वर्तमान समय तक किया जा चुका है तथा उक्त कॉलोनी का भूखण्ड क्रमांक-87 अनावेदक अपने कब्जे में रखा है। प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-87 का आधा हिस्सा प्रश्नाधीन कॉलोनी के मकान क्रमांक-86 के स्वामी के पृथ्वी डेव्हलपर्स के द्वारा विक्रय किया जा चुका है। दिनांक 06.09.2011 को पृथ्वी डेव्हलपर्स के द्वारा उक्त अशोका लाईफ स्टाईल कॉलोनी को नगरपालिका निगम, जगदलपुर को हस्तांतरित किया जा चुका है। नगरपालिका निगम द्वारा लगाई गई शर्तों को आज दिनांक तक कॉलोनाईजर द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है, जिसके कारण 86 आवासीय मकान मालिकों को विभिन्न असुविधाओं का सामना कर पड़ रहा है, जैसे-कॉलोनी में नियमानुसार रोड का निर्माण नहीं हुआ है, कॉलोनी से जल निकासी से पर्याप्त व्यवस्था नहीं है, कॉलोनी में स्थित तालाब का सौंदर्यकरण नहीं किया गया है, कॉलोनी में बाउंड्रीवाल का निर्माण अपूर्ण है इत्यादि। नगरपालिका निगम के आदेश दिनांक 19.10.2022 के अनुसार मेसर्स पृथ्वी डेव्हलपर्स को 1.100 हेक्टेयर भूमि जो कि अशोका लाईफ स्टाईल की कॉलोनी से लगी हुई है। अशोका लाईफ स्टाईल भाग-2 आवासीय कॉलोनी की अनुमति प्रदान की गई है, जिसमें ले-आउट अनुसार किसी भी प्रकार का गार्डन, पार्क एवं कमजोर तथा पिछड़े वर्ग के लिये भूखण्ड आरक्षित नहीं रखा गया है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्ड क्रमांक-87 के रिक्त भूखण्ड से ही उक्त नये कॉलोनी में प्रवेश हेतु रास्ता दर्शाया गया है। प्रश्नाधीन कॉलोनी के निवासियों से किसी भी प्रकार की सहमति प्राप्त नहीं की गई है तथा प्रश्नाधीन कॉलोनी वासियों की आपत्ति है। पृथ्वी डेव्हलपर्स द्वारा पुरानी कॉलोनी से लगी हुई भूमि 1.100 हेक्टेयर में नये कॉलोनी का निर्माण कर अपने व्यक्तिगत लाभ के लिये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निवासियों के हितों को अनदेखा कर नये कॉलोनी का प्रवेश द्वार पुरानी कॉलोनी के अंदर से दर्शाया गया है। प्रश्नाधीन कॉलोनी के पार्क, रोड इत्यादि को नये कॉलोनी में सम्मिलित कर ब्रोशर के माध्यम से क्रेताओं को भ्रमित किया जा रहा है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं को व्यवस्था देकर आकर्षित किया था :-

1. प्रवेश मार्ग 30 फुट होना दर्शित है, जो वास्तव में मेन गेट में 22 फुट एवं अंदरूनी 24 फुट ही है।
2. संपूर्ण कॉलोनी बाउंड्रीवाल से घिरा होना बताया गया है।
3. सीनियर सिटीजन एवं बच्चों के लिये पार्क।
4. डामरीकृत रोड।
5. रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम।
6. कॉलोनी में बारिश के समय पानी का जमाव होता है, जिसका निकासी नहीं है।

उपरोक्त सुविधाओं के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 को कॉलोनाईजर का अनुज्ञप्ति प्रदान किया गया था। अनावेदक क्रमांक-1 अनुज्ञप्ति में लिये गये तथा ब्रोशर में उल्लेखित शर्तों का पालन नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त शर्तों का पालन किये बिना दिनांक 06.09.2011 को प्रश्नाधीन कॉलोनी को नगरपालिक निगम से मिली भगत कर, बिना किसी जाँच प्रतिवेदन के नगरपालिक निगम, जगदलपुर को सौंप दिया है। निगम द्वारा आवेदकगण संस्था से वर्ष 2011 से नियमित रूप से संपत्ति कर, प्रकाश कर, सफाई कर वसूल किया जा रहा है। निगम द्वारा प्रश्नाधीन कॉलोनी को किसी भी प्रकार की कोई भी सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है। अनावेदक क्रमांक-1 ने कालान्तर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूमि से लगकर 1.1 हेक्टेयर भूमि क्रय किया है। उक्त भूमि में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का भाग (फेस-2) विकास अनुमति दिनांक 19.10.2022 को नगरपालिक निगम, जगदलपुर से प्राप्त किया है।

अशोका लाईफ स्टाईल फेस-2 में निम्नानुसार अनियमितता पाई गई है :-

1. नई कॉलोनी के लिये पृथक से कोई भी पहुँच मार्ग नहीं है।
2. अशोका लाईफ स्टाईल भाग-2 में भी 30 फुट का मार्ग दर्शाया गया है, किन्तु उक्त स्थान में 30 फीट का मार्ग नहीं है।
3. नये कॉलोनी के लिये किसी भी आयु वर्ग के व्यक्तियों के लिये गार्डन की सुविधा नहीं है।
4. नये कॉलोनी के ड्रेनेज को आवेदकगण के ड्रेनेज से जोड़े जाने की स्थिति में बारिश में पानी का ओवर फ्लो होना निश्चित है, ऐसी स्थिति में नये कॉलोनी का निर्माण रोका जाना न्यायोचित है।
5. रेनवाटर निकास के लिये पुराने कॉलोनी की भूमि में भूमि छोड़ा गया है, वह पुरानी कॉलोनी की ब्रोशर में दर्शित है। पुराने कॉलोनी के स्थान में नये कॉलोनी के लिये मार्ग निर्माण किया जाना प्रस्तावित है, जो कि शर्तों का उल्लंघन है।
6. प्रश्नाधीन कॉलोनी में कुल 87 मकान/भवन हेतु प्लान अनुमोदित है, उक्त प्लान में हेर-फेर परिवर्तन आवेदकगण के रहवासियों के सहमति से संभव है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये अनुमोदित प्लान के विपरीत प्लॉट नं.-87 पर भवन निर्माण न कर नये प्रस्तावित कॉलोनी के लिये मार्ग निर्णय किये जाने का प्रयास किया जा रहा है, जिसे परिणाम स्वरूप प्रश्नाधीन कॉलोनी की सुरक्षा भंग होगी, अनावेदक क्रमांक-1 का उक्त मार्ग के निर्माण के संबंध में रोक लगाया जाना आवश्यक है।

अतः आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनावेदक क्रमांक -1 को निर्देशित किये जाने का अनुतोष चाहा गया है। आवेदक ने वाद व्यय रूपये 50,000/- दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/- दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष की राहत चाहा गया है।

2. प्रकरण में दिनांक 24.05.2023 को आवेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा अनुरोध किया गया, कि उनके वरिष्ठ अभिभाषक का स्वास्थ्य ठीक नहीं है, इस कारण वे उपस्थित नहीं हुये है, अतः उन्हें प्रत्युत्तर प्रस्तुत करने हेतु समय प्रदान किया जाए। जिस पर प्राधिकरण द्वारा अंतिम अवसर प्रदान किया गया, आगामी सुनवाई दिनांक 02.06.2023 को उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण से अवगत कराया गया, कि उनके मध्य आपसी समझौता की प्रक्रिया जारी है, अतः समय प्रदान किया जाए। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 14.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया है, दिनांक 02.08.2023 को प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 23.08.2023 को उभय पक्ष द्वारा विद्वान अभिभाषक उपस्थित हुये एवं आवेदक सचिव अशोका लाईफ स्टाईल कॉलोनी आवासीय मर्यादित समिति, धरमपुरा श्री करनम धनंजय उपस्थित रहें। अनावेदक अभिभाषक द्वारा समझौता पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई। आवेदक अभिभाषक द्वारा इसे स्वीकार किया गया। किंतु उपस्थित सचिव/आवेदक द्वारा समझौता होने से इंकार करते हुए कहा गया, कि समझौता पत्र अध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षरित है और इसमें आवेदक सचिव की सहमति नहीं है।
3. प्राधिकरण द्वारा विचारण किया गया, उभय पक्ष द्वारा समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु लगातार सुनवाई तिथियों में अनुरोध किया गया, अनावेदक अभिभाषक द्वारा समझौता पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिस पर आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई में सहमति व्यक्त की गई।
4. समझौता पत्र प्राथमिक अशोका लाईफ स्टाईल आवासीय सहकारी समिति मर्यादित धरमपुरा 03 जगदलपुर के अध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षरित है। सहकारी समिति के अध्यक्ष कार्यकारी प्रमुख होते हैं एवं उनकी ओर से प्रस्तुत दस्तावेज को प्रकरण में मान्य किया जाएगा। चूंकि समझौता हेतु पूर्व से ही समय चाहा गया एवं समझौता पत्र अध्यक्ष के हस्ताक्षर से प्रस्तुत किया गया है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा यह अवधारित किया जा रहा है, कि आवेदक समिती एवं अनावेदक के मध्य विवाद का कोई विषय नहीं रहा है। यदि समिति के पदाधिकारियों में कोई विवाद अथवा अनबन है, उसे सहकारी समिति के पदाधिकारियों द्वारा संबंधित अधिनियम के प्रावधानों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा निराकरण करवाया जा सकता है, अतः प्राधिकरण यह प्रकरण इस निर्णय के साथ समाप्त करता है, कि समझौता के अनुरूप उभय पक्ष के मध्य कोई वाद-विषय विद्यमान नहीं रहा है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष