



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00878

— समक्ष —

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

राजधानी विहार रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी,
द्वारा—अध्यक्ष श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा,
निवासी—मकान नं.—एफ—7, राजधानी विहार,
विधानसभा रोड, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—डॉ. अशोक खेमका,
निवासीपता—गुढियारी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“राजधानी विहार”, विधानसभा रोड, सड्ढू, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30 / 06 / 2020)

आवेदक राजधानी विहार रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी, द्वारा—अध्यक्ष श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा, निवासी—मकान नं.—एफ—7, राजधानी विहार, विधानसभा रोड, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने उसके प्रोजेक्ट “राजधानी विहार” सड्ढू, रायपुर में ब्रोशर के माध्यम से क्रेताओं को प्लॉट व मकान क्रय करने हेतु आकर्षित किया था, जिससे आकर्षित होकर आबंटितियों द्वारा प्लॉट व मकान क्रय किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें विकसित नहीं कर पाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00083 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.04.2019 को अनावेदक के विरुद्ध आदेश पारित किया गया है कि :—

1. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में परिलक्षित कमियों को दूर करते हुए समुचित कर्मकौशल (Workmanship) व गुणवत्ता के साथ इसे शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ माह जुलाई, 2019 तक पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति के उपरांत, "छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम तथा नगर पालिक (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013" के नियम 11 (आठ) के तहत, सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना सुनिश्चित करे।
4. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में परिलक्षित कमियों को दूर करने के पश्चात् कॉलोनी के रख-रखाव का दायित्व आवेदक सोसायटी को सौंपना सुनिश्चित करे। साथ ही अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों का पालन करना सुनिश्चित करे।
5. अनावेदक/प्रमोटर स्वीमिंग पूल हेतु पर्याप्त जगह आवेदक को निःशुल्क उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।
6. चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा आज पर्यन्त कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, अतः सक्षम प्राधिकारी/आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर को आदेशित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति करने के उपरांत ही, उक्त प्रोजेक्ट में नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करें।

आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनांक तक नहीं किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित करते हुये 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. अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसके द्वारा ब्रोशर अनुसार बाउंड्रीवाल व गेट का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदक ने ब्रोशर में वर्णित तीन लाख लीटर क्षमता के ओवर हेड टैन्क के स्थान पर दो लाख लीटर क्षमता के ओवर हेड टैन्क व डेढ़ लाख लीटर के संपवैल का निर्माण किया है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा 13-14 वर्ष पूर्व ही आर.सी.सी. रोड का निर्माण कार्य किया जा चुका है। अनावेदक ने बताया है कि हाँलाकि उसे ब्रोशर

अनुसार स्ट्रीट लाईट हेतु सोडियम वेपर लाईट लगानी थी, किन्तु छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विद्युत खर्च कम करने के निर्देश का पालन करते हुये उसने एल.ई.डी. लाईट लगाई है। इसी प्रकार अनावेदक ने रोड के दोनो तरफ नाली का निर्माण एवं वृक्षारोपण भी किया है। अनावेदक ने स्कूल व प्ले ग्राउंड हेतु छोड़े गये स्थल को पृथक से बाउंड्रीवाल से घेरकर दर्शाया है। ब्रोशर अनुसार परिसर में दुकानें भी प्रारंभ हो चुकी है। अनावेदक ने लेख किया है कि हेल्थ सेंटर, सामुदायिक भवन व स्वीमिंग पूल के लिये जगह उपलब्ध है व उसने राजधानी विहार रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी को स्वीमिंग पूल हेतु जगह निर्धारित करने के लिये पत्र भी प्रेषित किया है, परन्तु उनके द्वारा कोई निर्धारण नहीं किया गया है। अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम तथा गार्डन का निर्माण किया है व विद्युत व्यवस्था हेतु भी समस्त कार्य पूर्ण हैं। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने नगर पालिक निगम, रायपुर को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है, किन्तु पूर्णता प्रमाण-पत्र आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदक के अनुसार उसने कॉलोनी के रखरखाव का दायित्व सोसायटी को सौंपने हेतु, सोसायटी के अध्यक्ष को सूचित किया है, जिसका जवाब आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदक के अनुसार उसने प्राधिकरण के आदेशानुसार समस्त कार्यवाही पूर्ण की है एवं आवेदक द्वारा आधारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक 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। आवेदक द्वारा यह आवेदन प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2019-00083 में पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण की सुनवाई पश्चात् दिनांक 30.04.2019 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया है :-

1. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में परिलक्षित कमियों को दूर करते हुए समुचित कर्मकौशल (Workmanship) व गुणवत्ता के साथ इसे शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ माह जुलाई, 2019 तक पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति के उपरांत, "छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम तथा नगर पालिक (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013" के नियम 11 (आठ) के तहत, सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

4. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में परिलक्षित कमियों को दूर करने के पश्चात् कॉलोनी के रख-रखाव का दायित्व आवेदक सोसायटी को सौंपना सुनिश्चित करे। साथ ही अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों का पालन करना सुनिश्चित करे।
5. अनावेदक/प्रमोटर स्वीमिंग पूल हेतु पर्याप्त जगह आवेदक को निःशुल्क उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।
6. चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा आज पर्यन्त कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, अतः सक्षम प्राधिकारी/आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर को आदेशित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं की पूर्ति करने के उपरांत ही, उक्त प्रोजेक्ट में नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करें।

प्राधिकरण ने अपने आदेश में अनावेदक को जुलाई, 2019 तक ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया था। परन्तु आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का आज दिनांक तक अनुपालन नहीं किया है। हाँलाकि आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं, परन्तु उक्त दस्तावेजों से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि वर्तमान में ब्रोशर में उल्लेखित कौन-कौन से कार्य शेष हैं ? प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण ने उभय पक्षों को स्वीमिंग पूल हेतु स्थल चिन्हांकित करने भी अतिरिक्त समय प्रदान किया, लेकिन इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा यह लेख किया गया है कि उसने स्वीमिंग पूल हेतु आवेदक को 3000 वर्गफीट भूमि मौके पर एवं नक्शे पर चिन्हांकित कर उपलब्ध कराई है, किन्तु आवेदक 15000 वर्गफीट भूमि की मांग कर रहा है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा भी प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अनुसार स्वीमिंग पूल के लिये स्थल से संबंधित कार्यवाही करने में रुचि नहीं ली जा रही है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण करने उपरांत निरीक्षण में निर्माण संबंधी कमियाँ पाई गई है, इसलिये ही पत्र दिनांक 03.12.2019 के माध्यम से अनावेदक को समस्त विकास कार्य पूर्ण करने सूचित किया गया है। उपरोक्त पत्र के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि विवादित प्रोजेक्ट की स्वीकृत अनुज्ञा एवं स्थल पर किये गये कार्यों में भिन्नता है। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि भू-संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 अंतर्गत कार्यवाही नहीं किये जाने हेतु आवेदक तथा अनावेदक, दोनों ही उत्तरदायी है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में पारित आदेश के क्रियान्वयन में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष