छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00178**

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

श्री अजय त्रिपाठी, पिता–श्री आर.आर. त्रिपाठी,
पता–मकान नं.–96, फ्लोरल सिटी,
पुराना धमतरी रोड, डुंडा, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) अमृत होम्स प्रा. लि.,
द्वारा–श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पिता–श्री दिलीप सिंह बिन्द्रा,
पता–क्लब हाऊस, लॉ विष्टा कॉलोनी,
व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

(2) अलास्का इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
द्वारा–श्री हरपाल सिंह अरोरा, पिता–श्री सेवक सिंह अरोरा,
पता–क्लब हाऊस, लॉ विष्टा कॉलोनी,
व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–फ्लोरल सिटी, डुंडा, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक– 27/02/2019)

आवेदक श्री अजय त्रिपाठी, पिता–श्री आर.आर. त्रिपाठी, पता–मकान नं. –96, फ्लोरल सिटी, पुराना धमतरी रोड, डुंडा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''फ्लोरल सिटी'' में ब्रोशर के अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को Enclosed Campus के रूप में सिक्योरिटी गेट के साथ बनाया जाना दर्शित किया गया था, किन्तु उनके द्वारा मेन गेट के अतिरिक्त 07 अन्य गेट उत्तर दिशा की ओर बना दिए गए हैं। जिसके कारण कॉलोनी असुरक्षित हो गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने क्लब हाऊस एवं स्वीमिंग पुल की सुविधा भी कॉलोनीवासियों को अब

तक प्रदान नहीं की है। इसी प्रकार वृक्षारोपण, लैण्ड स्केपिंग, रेनवाटर हार्वेस्टिंग तथा स्ट्रीट लाईट का कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदक के अनुसार उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में कॉलोनीवासी एवं अनावेदकगण के मध्य कई बैठकें हो चुकी है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा इन कार्यों को पूर्ण न करते हुए 3 वर्षों से केवल आश्वासन दिया जा रहा है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निरीक्षण कराकर समुचित न्याय प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु उसके व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य दिनाँक 25.06.2008 को Joint Venture Agreement निष्पादित हुआ था। जिसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवश्यक अनुमति प्राप्त करने तथा इसके संपूर्ण विकास का उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक–1 का था। अनावेदक क्रमांक–2 ने प्रमाण स्वरूप उक्त Joint Venture Agreement की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने जवाब में आवेदक की शिकायत का खंडन करते हुए कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छह फीट ऊँची बाउंड्रीवाल से घिरा हुआ एवं सुरक्षित है। आवेदक द्वारा इसकी ऊंचाई सात फीट किए जाने व इसके ऊपर दो फीट ऊँची वायरिंग किए जाने की मांग अनुचित है। अनावेदक क्रमांक–1 ने उल्लेख किया है कि उत्तर की दिशा में निर्मित सभी पहुँच मार्ग विधिसम्मत् है तथा नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित ले–आऊट प्लॉन के अनुसार है। अनावेदक क्रमांक–1 का यह भी कथन है कि विद्युतीकरण संबंधी कार्य सी.एस.पी.डी.सी.एल. द्वारा 5 वर्ष पूर्व ही पूर्ण किया जा चुका है। इसी प्रकार रेनवाटर हार्वेस्टिंग भी समुचित रूप से स्थापित एवं क्रियाशील हैं। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लैण्ड स्केपिंग का कार्य भी लगभग पूर्ण किया जा चुका है, इनके फिनिशिंग का कार्य प्रगतिरत है। इसके प्रमाण स्वरूप अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किए गए है। अनावेदक क्रमांक–1 ने कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल एवं क्लब हाऊस का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदक के द्वारा उसे क्लब हाऊस हेतु सदस्यता शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। इसलिए आवेदक को इस संबंध में आपत्ति करने का अधिकार भी नहीं है। आवेदक द्वारा क्लब हाऊस हेतु सदस्यता शुल्क का भुगतान करने की तिथि से उक्त क्लब हाऊस आवेदक को प्राप्त हो जावेगा। अनावेदकगण ने आवेदक की शिकायत निराधार होने के कारण निरस्त 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 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 स्वीमिंग पुल व क्लब हाऊस आदि सुविधाएँ अपूर्ण हैं ? और क्या अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप सुविधाएँ विकसित नहीं की गई हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबधं में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल, क्लब हाऊस, जिम, बैडमिंटन कोर्ट व कैरम रूम संबंधी कार्य अब तक पूर्ण नहीं किए गए हैं। इस संबंध में अनावेदकगण का तर्क है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल एवं क्लब हाऊस का निर्माण लगभग पूर्ण किया जा चुका है व इसके फिनिशिंग का कार्य प्रगतिरत है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने जवाब में यह भी कथन किया है कि उसके द्वारा आवेदक एवं अन्य आबंटितियों से क्लब हाऊस की सदस्यता शुल्क के रूप में कोई राशि भी प्राप्त नहीं की गई है। अनोवदकगण के अनुसार स्वीमिंग पुल का कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं क्लब हाऊस के फिनिशिंग का कार्य अंतिम चरण में है। अनावेदकगण के अनुसार केवल क्लब हाऊस में निर्मित जिम के उपकरण आने शेष है, वह भी शीघ्र उपलब्ध करा दिए जाएंगे। अनावेदकगण ने अपने पक्ष के समर्थन में स्वीमिंग पुल व क्लब हाऊस के फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्मित गार्डन, लैण्ड स्केपिंग, बैडमिंटन कोर्ट व प्ले–ग्राउंड में स्थापित खेल उपकरणों के फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत करते हुए इन कार्यों के पूर्ण होने का कथन किया है। प्रकरण में प्रस्तुत आर्किटेक्ट के सर्टिफिकेट से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रांकीट रोड, पेयजल आपूर्ति हेतु पाईप लाईन, विद्युत ट्रांसफार्मर व रेनवाटर हार्वेस्टिंग आदि कार्यों के पूर्ण होने की पुष्टि होती है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सी.सी.टी.वी. न होने संबंधी आवेदक के कथन के जवाब में अनावेदकगण का तर्क है कि उनके द्वारा ब्रोशर या अन्य किसी माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सी.सी.टी.वी. उपलब्ध कराने का कोई वायदा आबंटितियों से नहीं किया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उत्तर की दिशा में स्थापित सात गेट के संबंध में अनावेदकगण का तर्क है कि आबंटितियों की मांग व उनकी सुविधा को दृष्टिगत रखकर उक्त गेट स्थापित किए गए हैं और इन प्रवेश द्वारों पर समुचित रूप से गेट की व्यवस्था होने के कारण कॉलोनी के असुरक्षित होने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। तथापि अनावेदकगण का यह अतिरिक्त कथन है कि यदि रहवासी सोसायटी चाहे तो वे समुचित प्रस्ताव कर इन अतिरिक्त गेट को बंद कर सकते हैं, इस पर उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। स्पष्ट है कि उत्तर की दिशा में स्थापित सात अन्य गेट बंद करने के संबंध में अनावेदकगण को कोई आपत्ति नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाऊस के कार्य को तत्काल पूर्ण कर इसके जिम में आवश्यक उपकरण दो माह के भीतर उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदकगण ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ आबंटितियों को दो माह के भीतर उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

3. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के उत्तर की दिशा में स्थापित सात गेट को बंद करने अथवा इनके खुले रहने के संबंध में, संबंधित रहवासी सोसायटी नियमानुसार समुचित निर्णय लेवे।

4. अधिनियम की धारा 11 (4) (e) में वर्णित कर्तव्यों के परिपालन में अनावेदकगण, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु रहवासी सोसायटी के नियमानुसार गठन व रजिस्ट्रेशन हेतु आवश्यक सहयोग प्रदान करे।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर