



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00841

— समक्ष —

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

यूनी होम्स रेसीडेन्सियल को-आपरेटिव्ह  
सोसायटी लिमिटेड, भाठागांव, रायपुर  
द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती मीनाक्षी, पति—श्री देवेन्द्र कुमार शर्मा,  
निवासी—प्लॉट/भवन क्रं.—186, यूनी होम्स,  
श्यामाप्रसाद मुखर्जी वार्ड, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) .....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स यूनीटेक बिल्डर्स, रायपुर (छ.ग.)  
भागीदार श्री जी.एस. राजपाल,  
पिता—सरदार करतार सिंह,
- (2) मेसर्स यूनीटेक बिल्डर्स, रायपुर (छ.ग.) एवं अन्य 16,  
निवासी—71, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री गोपाला बिल्डर्स,  
पार्टनर—श्री रिक्की अग्रवाल,पिता—श्री ब्रिजेश अग्रवाल,  
पता—51, ऐश्वर्या किन्गाडॉम, कचना,  
खम्हारडीह रायपुर (छ.ग.) .....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“यूनी होम्स”, भाठागांव, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA080618000111

आदेश

(दिनांक—03 / 03 / 2020)

आवेदक यूनी होम्स रेसीडेन्सियल को-आपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड, भाठागांव, रायपुर द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती मीनाक्षी, पति—श्री देवेन्द्र कुमार शर्मा, निवासी—प्लॉट/भवन क्रं.—186, यूनी होम्स, श्यामाप्रसाद मुखर्जी वार्ड, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “यूनी होम्स” में आवासीय परिसर की देखरेख व्यवस्था के लिये गठित सोसायटी है और उक्त आवासीय परिसर के सभी रहवासी इसके सदस्य हैं। आवेदक ने अनावेदक द्वारा आवासीय

परिसर में की गई अनियमितताओं व अधूरे कार्य के लिये माननीय प्राधिकरण में प्रकरण प्रस्तुत किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 एक भागीदार फर्म है, जिसके द्वारा भूमि विकसित कर, निर्माण कार्य कर, इसके विक्रय का कार्य किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा भाठागांव, रायपुर में स्थित भूमि खसरा नं.- 89/1-2ए 90, 91/3-4, 93/1-3, 403/2, 406/1-2-3, 409/1-2, 411/2, 412/1-2, 413, 414, 415/1-2, 416/1-2, 417, 418/1-2-4-5-6-7-8-9-11, 420/3-4, 421/1-2-3, 422/1-2-3, 423/1-2, 424/1-3, 425/1-2, 436/2, 437, 444/1-2-4, 445/3, 447/2ए, 448 रकबा 25.41 एकड़ को विकसित करने के लिये नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से विकास अनुज्ञा दिनांक 22.06.2019 को प्राप्त की गई और अभिन्यास स्वीकृत कराया गया। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को "यूनी होम्स" आवासीय परिसर नाम देते हुये विकसित भूखण्डों व निर्मित भवनों के छायाचित्र से सुसज्जित ब्रोशर प्रकाशित किया गया।

सोसायटी के रहवासियों द्वारा अनावेदक के उक्त ब्रोशर में वर्णित भवनों के विस्तारपूर्वक विश्लेषण एवं सुविधाओं से प्रभावित होकर उक्त आवासीय परिसर में पृथक-पृथक पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से भवन व भूखण्ड क्रय किया गया है और वे निर्मित भवनों में विगत 3-4 वर्षों से निवासरत है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को आवासीय परिसर में प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय परिसर में ब्रोशर में उल्लेखित सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट संस्थित नहीं किया गया है और भव्य प्रवेश द्वार के स्थान पर काम चलाऊ गेट लगाया गया है। अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के प्रकृति और परिदृश्य शीर्षक के अंतर्गत बड़े जल निकायों को भी नहीं बनाया गया है। कॉलोनी की सुरक्षा के लिए बनाये गये बाउंड्रीवाल की ऊंचाई काफी कम है, जिससे मवेशी व असामाजिक तत्व भी प्रवेश करते हैं। आवासीय परिसर में चोरी की घटनायें भी होती रहती हैं। आवेदक द्वारा निर्मित भवनों में निम्नलिखित त्रुटियाँ पाई गई हैं :-

1. प्रत्येक भवन की दीवारों में दरारें हैं, जिससे घरों में सीपेज है।
2. दरवाजें टूट के सड़ रहे हैं।
3. बाथरूम में ढलान नहीं दिया गया है।
4. बाह्य दीवारों में संस्थित किये गये एलिवेशन टाईल्स स्वयं से उखड़कर गिर रहे हैं।
5. खिड़कियों में संस्थित ग्रेनाइट्स में दरारें हैं।
6. सभी बाथरूमस् के नल, पानी की हार्डनेस के कारण, खराब हो गये हैं।
7. बालकनी में भी ढलान नहीं देने के कारण पानी का जमाव होता है।

उक्त त्रुटियों को दूर किये जाने की मांग आवासीय परिसर के रहवासियों द्वारा निरंतर अनावेदकगण से की जाती रही है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवासीय परिसर के अधूरे कार्यों को आज दिनांक तक पूरा नहीं किया गया है और सोसायटी के रहवासियों को ब्रोशर में बताये विस्तारपूर्वक विश्लेषण के तहत बनाकर नहीं दिया गया है।

आवेदक ने बताया है कि अनावेदक फर्म के भागीदार श्री जी.एस. राजपाल द्वारा एक अन्य भागीदार फर्म मेसर्स जी.टी. होम्स का गठन कर विकास अनुज्ञा दिनांक 11.10.2018 को संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर से प्राप्त किया गया। उन्होंने नक्शे में प्रस्तावित सड़क को पहुँच मार्ग बताते हुये अनुमोदित कराया है और अनुमोदित नक्शे अनुसार भूमि विकसित करने के लिये सोसायटी की आवासीय कॉलोनी के विकसित मार्ग का उपयोग भारी वाहनों के आवागमन के लिये श्री जी.एस. राजपाल द्वारा किया जा रहा है। इससे आवासीय कॉलोनी की सड़क क्षतिग्रस्त हो गई है। भारी वाहनों के आवागमन से सोसायटी के रहवासियों और उनके बच्चों को जीवन का भय भी उत्पन्न हो गया है। भारी वाहनों के आवागमन से भविष्य में गंभीर दुर्घटना की आशंका बनी हुई है।

आवेदक का कथन है कि भागीदार फर्म जी.टी. होम्स के अनुमोदित नक्शे के तहत विकास कार्य के लिये सोसायटी द्वारा आवासीय परिसर में विकसित मार्ग के लिये किसी प्रकार की कोई सहमति नहीं दी गई है। इसके बावजूद श्री जी.एस.राजपाल द्वारा भारी वाहनों के आवागमन हेतु मार्ग का उपयोग किया जा रहा है। आवेदक ने अनावेदक को उपरोक्त वर्णित ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु भी निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने सभी 80 फ्लैट्स में इंटरकॉम सुविधा ठीक कराने व उपरोक्त उल्लेखित त्रुटियों को सुधारने हेतु निर्देशित करने का निवेदन किया है। आवेदक ने अनावेदक से श्री जी.एस.राजपाल द्वारा भारी वाहनों के आवागमन के लिये सड़क के उपयोग को शीघ्र रोकने के लिये भी 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 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता का यह कथन है कि यूनीटेक बिल्डर्स रायपुर के प्रमोटर जी.टी. होम्स के भी पार्टनर है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार युनीटेक बिल्डर्स द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के साथ लगी हुई भूमि जो भविष्य में विकास किये जाने हेतु है, के लिये जी.टी. होम्स से इकरार किया गया है। इसमें जी.टी. होम्स के पहुँच मार्ग हेतु यूनी होम्स प्रोजेक्ट के मार्ग का उपयोग किया जाना है। उनके द्वारा जी.टी. होम्स के खसरा क्रमांक 89/1,

89/2, 90, 425/2 एवं 425/3 की भूमि को भविष्य में विकास करने हेतु सुरक्षित रखा था तथा वर्ष 2010 में नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा को संशोधित कराते हुए दिनांक 11.10.2018 को संशोधित अनुज्ञा विधिवत् प्राप्त की गई है। उक्त प्रोजेक्ट में विक्रय के समय विक्रयनामा के पृष्ठ क्रमांक-8 में उल्लेख किया गया है कि यूनी होम्स से लगी भूमि पर विक्रेता द्वारा आगे और विकास कार्य किया जाना है जिसके लिए यूनी होम्स में छोड़े गये मार्गों का उपयोग किया जाना है और इस संबंध में क्रेता को भविष्य में आपत्ति नहीं होगी। अनावेदक क्रमांक-1 का यह भी कथन है कि उनके द्वारा किसी भी प्रकार के ब्रोशर का प्रकाशन नहीं किया गया है। सिवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, बाउंड्रीवाल आदि सुविधाएँ उक्त प्रोजेक्ट में पूर्व से गुणवत्ता पूर्वक निर्मित की गई है। विक्रयनामा यूनीटेक बिल्डर्स एवं गोपाला बिल्डर्स द्वारा संयुक्त रूप से निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उल्लेख किया है कि वह दिनांक 01.04.2012 से यूनीटेक बिल्डर्स की पार्टनरशिप से अलग हो गया है, अतः उसने व्यक्तिगत रूप से उक्त प्रकरण में सम्मिलित न करते हुए प्रकरण से मुक्त करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-1 का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में पूंजी जुटाने के उद्देश्य से उनके द्वारा गोपाला बिल्डर्स से इकरारनामा करते हुए उक्त भूखण्डों में भवन निर्माण हेतु गोपाला बिल्डर्स को अनुमति प्रदान की गई थी तथा इकरारनामों में उल्लेखित है कि गोपाला बिल्डर्स द्वारा नगर पालिका निगम रायपुर की अनुज्ञा के अनुसार निर्माण कार्य किया जाना था। अतः आवेदक की शिकायत में भवन निर्माण संबंधी त्रुटियों के निराकरण की जवाबदेही गोपाला बिल्डर्स की है।

अनावेदक क्रमांक-2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उल्लेख किया गया है कि यूनीटेक बिल्डर्स फर्म द्वारा प्रोजेक्ट युनी होम्स भाठागांव वार्ड क्रमांक-63 रायपुर में भूखण्ड विकास हेतु रेरा में प्रोजेक्ट पंजीकृत कराया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक PCGRERA080618000111 है। उक्त भूमि को विकसित करने हेतु पूंजी जुटाने के उद्देश्य से गोपाला बिल्डर्स को सात भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 10,500 वर्गफीट में भवन निर्माण करने हेतु इकरारनामा किया गया तथा गोपाला बिल्डर्स द्वारा नगर पालिका निगम रायपुर की अनुज्ञा के अनुसार निर्माण कार्य किया जाना था। अनावेदक क्रमांक-2 का यह भी कथन है कि ब्रोशर में भवन में वर्णित सुविधाओं का उल्लेख है तथा यूनीटेक बिल्डर्स या उनके पार्टनर के नाम का कहीं पर भी उल्लेख नहीं है, अपितु ब्रोशर में गोपाला बिल्डर्स का नाम उल्लेखित है। ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाएँ वाटर साफ्टनिंग प्लान्ट, लेविश इंट्रेन्स गेट, लार्ज वाटर बॉडीस जैसी सुविधाओं को प्रदान किये जाने हेतु उनके द्वारा किसी भी प्रकार का वायदा नहीं किया गया है। अपितु उक्त सुविधाएँ गोपाला बिल्डर्स द्वारा ब्रोशर में वर्णित की गई हैं। अतः आवेदक की शिकायत में गोपाला बिल्डर्स की जवाबदेही मुख्य रूप से बनती है। अनावेदक क्रमांक-2 ने सिवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, रेन वाटर

हार्वेस्टिंग सिस्टम, बाउंड्रीवाल अपूर्ण होने की शिकायत के संबंध में उल्लेख किया है कि उपरोक्त कार्य गुणवत्ता पूर्वक पूर्ण हो जाने के पश्चात् दिनांक 26.08.2017 को नगर निगम रायपुर द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो गया है।

4. अनावेदक क्रमांक-3 गोपाला बिल्डर्स की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा उल्लेख किया गया है कि दिनांक 10.10.2013 से दिनांक 27.03.2015 तक यूनीटेक बिल्डर्स एवं गोपाला बिल्डर्स के मध्य 38 भवन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण किये जाने हेतु इकरारनामा किया गया। इकरारनामा में स्पष्ट उल्लेख है कि उनके द्वारा सिर्फ भवन निर्माण कर प्रदान किया जायेगा तथा शेष विकास कार्य जैसे क्लब हाऊस, गार्डन, एस.टी.पी. प्लान्ट, सी.सी. रोड़ व अन्य विकास कार्य यूनीटेक बिल्डर्स द्वारा स्वयं के व्यय पर किया जायेगा। गोपाला बिल्डर्स द्वारा सभी 38 मकान 2014 से 2016 के मध्य निर्माण कर आबंटितियों को आबंटित कर दिये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-3 का यह भी कथन है कि आबंटन के छह माह तक उक्त भवनों के रखरखाव की जिम्मेदारी प्रमोटर की है, छह महीने पश्चात् रखरखाव की जिम्मेदारी संबंधित आबंटितियों की है। ब्रोशर के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 का कथन है कि चूँकि विकास अनुज्ञा यूनीटेक बिल्डर्स के नाम से थी तथा इकरारनामा के अनुसार उसे 38 मकान निर्माण करना था, अतः दोनों फर्म द्वारा संयुक्त रूप से ब्रोशर मुद्रण कराया गया था। विक्रय के पश्चात् भूमि की राशि यूनीटेक बिल्डर्स को एवं भवन की राशि गोपाला बिल्डर्स को प्राप्त हुई है। आबंटितियों ने भवन निर्माण से संतुष्टि के पश्चात् ही आबंटन स्वीकार किया गया है। अतः भवन की गुणवत्ता की शिकायत निराधार है। चूँकि गोपाला बिल्डर्स को सिर्फ 38 मकान निर्माण कर दिये जाने थे एवं नगर निगम रायपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की अनुज्ञा यूनीटेक बिल्डर्स के नाम से प्रदान की गई है, अतः अन्य वर्णित सुविधायें को पूर्ण करने का दायित्व यूनीटेक बिल्डर्स का ही है।
5. 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक प्रश्नाधीन प्रकरण में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट यूनी होम्स की नगर निवेश कार्यालय रायपुर द्वारा स्वीकृत विकास अनुज्ञा यूनीटेक बिल्डर्स के नाम से प्राप्त हुई है, जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी हुई भूमि को भविष्य में विकसित करने का उल्लेख है। प्रमोटर द्वारा वर्ष 2010 में नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा को संशोधित कराते हुए दिनांक 11.10.2018 में पुनः

संशोधित अनुज्ञा विधिवत् प्राप्त की गई है, जिसमें यूनी होम्स के मार्ग के उपयोग के संबंध में उल्लेख है। आबंटितियों के विक्रय विलेख में भी उक्त मार्ग के उपयोग की सहमति प्रदर्शित है। प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई के दौरान उक्त मार्ग के उपयोग की शिकायत के संबंध में आवेदक एवं अनावेदकगण के बीच आपसी सहमति से आवागमन का समय 11:00 पूर्वाह्न से 04:00 अपराह्न तय हुआ है। उक्त संबंध में प्राधिकरण के निर्देशानुसार भारी वाहनों की आवाजाही का तय करने हेतु प्रमोटर और सोसायटी के मध्य दिनांक 29.12.2019 को समझौता हो गया है।

यूनीटेक बिल्डर्स एवं गोपाला बिल्डर्स के मध्य दिनांक 10.01.2013 से दिनांक 23.03.2015 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 38 मकानों के निर्माण हेतु, चार इकरारनामे निष्पादित किये गये हैं। गोपाला बिल्डर्स द्वारा अपने लिखित तर्क में उल्लेख किया है कि उनके द्वारा 38 भवन निर्माण कर विक्रय किये गये हैं, जिनके निर्माण की राशि गोपाला बिल्डर्स को एवं भूमि की राशि यूनीटेक बिल्डर्स को प्राप्त हुई है। उक्त भवनों का आबंटन 2014 से 2016 के मध्य हो गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में भवन निर्माण संबंधी किसी ऐसी त्रुटि का उल्लेख नहीं किया गया है, जो मकान निर्माण में की गई संरचनात्मक त्रुटि हो। यदि आवेदक मकान की गुणवत्ता से संतुष्ट नहीं थे, तो उनके द्वारा विगत 4 वर्षों में कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई? अतः चार वर्ष की अवधि व्यतीत हो जाने उपरांत भवन का अनुरक्षण आबंटितियों द्वारा ही किया जाना चाहिये। अनावेदक क्रमांक-2 यूनीटेक बिल्डर्स एवं अनावेदक क्रमांक-3 गोपाला बिल्डर्स दोनों के द्वारा सिवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, बाउंड्रीवाल के विकास के संबंध में एक दूसरे को पूर्ण कराने हेतु उत्तरदायी बताया गया है। परन्तु अनावेदकगण के मध्य निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-2 में स्पष्ट उल्लेख है कि बिजली, पानी, नाली, सी.सी. रोड, एस.टी.पी. प्लान्ट, गार्डन, क्लब हाऊस एवं बाउंड्रीवाल आदि की संपूर्ण व्यवस्था स्वयं के व्यय पर मेसर्स यूनीटेक बिल्डर्स द्वारा किया जाना है। उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा उक्त कार्यों के पूर्ण हो जाने का उल्लेख करते हुए साक्ष्य के रूप में फोटोग्राफ्स एवं नगर निगम द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक के द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से ऐसा प्रतीत होता है कि एस.टी. पी. की टंकी का कार्य अभी भी उचित रीति से पूर्ण नहीं हुआ है एवं गंदे पानी की निकासी हेतु खुली नालियों का निर्माण किया गया है। अतः उक्त सुविधाओं को पूर्ण कराने की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक क्रमांक-2 की है। इसी प्रकार भारी वाहनों के आवागमन से यदि कॉलोनी के मुख्य मार्ग को कोई छति होती है तो उसके सुधार की जिम्मेदारी भी अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 की है। वाटर साफ्टनिंग प्लान्ट लगाने हेतु आवेदक द्वारा दिनांक 02.06. 2018 को अनावेदक क्रमांक-3 गोपाला बिल्डर्स को पत्र भी प्रेषित किया गया है।

अतः प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से स्पष्ट है कि वाटर साफ्टनिंग प्लान्ट की स्थापना अनावेदक क्रमांक-3 की जिम्मेदारी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 सार्वजनिक हित को ध्यान में रखते हुए खुली नालियों की उचित व्यवस्था कर एस.टी.पी का शेष कार्य दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-3 भी दो माह के भीतर वाटर साफ्टनिंग प्लॉट की व्यवस्था करना सुनिश्चित करे। वाटर साफ्टनिंग हेतु स्थापित प्रणाली के रखरखाव की जवाबदेही आवेदक की होगी।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष