



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00953

— समक्ष —

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

श्री अरुण कुमार वरेटवार, पिता—श्री गणपत राव,
निवासी—एम.आई.जी.—बी, नरदहा हाउसिंग कॉलोनी,
नरदहा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
द्वारा—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल संभाग-3,
निवासी— छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल संभाग-3,
पोस्ट—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“नरदहा हाउसिंग कॉलोनी”, नरदहा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—15 / 05 / 2020)

आवेदक श्री अरुण कुमार वरेटवार, पिता—श्री गणपत राव निवासी—एम.आई.जी.—बी, नरदहा हाउसिंग कॉलोनी, नरदहा, 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 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “नरदहा हाउसिंग कॉलोनी” में मकान नं.—10 दिनांक 29.09.2015 को क्रय किया। किन्तु अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं की पूर्ति नहीं की गई जैसे—मुख्य द्वार पर चौकीदार, सफाई व्यवस्था, गार्डन की सुविधा, मार्केट की सुविधा इत्यादि। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान नहीं की गई है। अतः आवेदक ने अनावेदक को ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु निर्देशित 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पर अनावेदक द्वारा कार्यवाही की गई है। अनावेदक का कथन है कि पेयजल व्यवस्था हेतु स्थापित टंकी के वाल्व की रिपेयरिंग का कार्य किया जा चुका है तथा कॉलोनी में पर्याप्त संख्या में स्ट्रीट लाईट लगाई गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भविष्य में व्यावसायिक परिसर का निर्माण करने का कथन किया है तथा स्कूल हेतु आरक्षित स्थल का भी मान्यता प्राप्त संस्थान को ऑफर के आधार पर आबंटित करने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा समस्त मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराते हुये भवनों का आधिपत्य आबंटितियों को प्रदाय किया जा रहा है। कॉलोनी में लगातार साफ-सफाई व रखरखाव का कार्य भी किया जा रहा है। परिसर में पर्याप्त संख्या में पौधे लगाये गये हैं तथा जरूरत के अनुसार उनके रखरखाव का कार्य किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि सुरक्षा गार्ड रखने तथा मण्डल को आबंटित क्षेत्र से बाहर की भूमि पर स्ट्रीट लाईट लगाने संबंधी कोई प्रावधान नहीं है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि ई.डब्ल्यू. एस. फ्लैट्स का निर्माण कार्य मेसर्स बी.एस.बी.के द्वारा किया गया है तथा उनके द्वारा ही सीपेज संबंधी शिकायतों का निराकरण किया जा रहा है। अनावेदक ने कॉलोनी के समीप अवैध खनन के संबंध में खनिज विभाग को प्रेषित पत्र की छायाप्रति भी संलग्न की है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रेनवाटर, हार्वेस्टिंग सिस्टम प्रस्तावित होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने ब्रोशर में दर्शाये गये समस्त कार्यों को पूर्ण करने का भी कथन किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - प्रश्नाधीन शिकायत के संबंध में क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के नरदहा रायपुर स्थित हाउसिंग प्रोजेक्ट में मकान क्रय किया गया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निम्नलिखित अनियमिततायें हैं :-
 1. प्रश्नाधीन कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट व गली लाईट के संचालन हेतु कोई कर्मचारी नहीं होने के कारण अंधेरा रहता है। इसके अलावा पर्याप्त संख्या में स्ट्रीट लाईट नहीं है व स्ट्रीट लाईट में सुधार कार्य की आवश्यकता है।
 2. पानी सप्लाई हेतु स्थापित टंकी के वाल्व में लिकेज होने से गंदा पानी का नलों में आने की समस्या है।

3. अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।
4. अनावेदक द्वारा व्यवसायिक परिसर व स्कूल स्थापना के लिये किसी समय-सीमा का उल्लेख नहीं किया गया है।
5. कॉलोनी में सुरक्षा व्यवस्था हेतु कोई सुरक्षा गार्ड नहीं है। साथ ही साफ-सफाई का कार्य भी नियमित रूप से नहीं किया जाता है।
6. कॉलोनी में पर्याप्त संख्या में पौधे नहीं लगाये गये हैं तथा उनके रखरखाव हेतु कोई व्यवस्था नहीं है।
7. रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम नहीं लगाया गया है।
8. ई.डब्ल्यू.एस. प्लैट्स में सीपेज की समस्या है।
9. कॉलोनी के समीप अवैध खनन होने के कारण भवनों में दरारें पड़ रही हैं, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

इस प्रकार आवेदक ने उपरोक्तानुसार समस्याओं के निराकरण हेतु प्रश्नाधीन आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्ट्रीट लाईट व जल आपूर्ति व्यवस्था हेतु स्थापित टंकी के वाल्व लिकेज की समस्या का निराकरण करने का कथन किया है। अनावेदक ने अधूरे निर्माण कार्य पूर्ण करने व व्यवसायिक परिसर स्कूल हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने का भी उल्लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम की स्थापना प्रस्तावित होने का भी कथन किया है। प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा परिसर में पौधे लगाये गये हैं व इनका रखरखाव भी किया जा रहा है। आवेदक ने भी अनावेदक द्वारा वाल्व रिपेयरिंग का कार्य किया जाना स्वीकार करते हुये स्ट्रीट लाईट में और सुधार कार्य की आवश्यकता होने का उल्लेख किया है। इसी प्रकार प्रश्नाधीन परिसर में सुरक्षा गार्ड व मण्डल को आबंटित भूमि के अतिरिक्त स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था का प्रावधान नहीं होने का भी उल्लेख किया गया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा कॉलोनी के विकास व रखरखाव संबंधी समस्याओं के निराकरण हेतु वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदक की समस्याओं का निराकरण करने का प्रयास किया जा रहा है तथा अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार समस्त विकास कार्य पूर्ण करने का भी कथन किया है। चूँकि स्कूल की स्थापना हेतु ऑफर के आधार पर मान्यता प्राप्त संस्थान को आरक्षित भूमि का आबंटन कर किया जाना है, अतः इस हेतु समय-सीमा का उल्लेख करना संभव नहीं है। परन्तु अनावेदक द्वारा जब तक प्रश्नाधीन परिसर का विकास कार्य पूर्ण कर रहवासी सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं किया जाता है, तब तक परिसर के रखरखाव का दायित्व अनावेदक का है। अनावेदक इस हेतु समस्त रहवासियों

से रखरखाव शुल्क प्राप्त कर सकता है। आवेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार विकास कार्य पूर्ण नहीं होने का उल्लेख किया गया है, परन्तु केवल व्यवसायिक परिसर एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य नहीं किये जाने का ही उल्लेख किया गया है। अतः यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि ब्रोशर में उल्लेखित कौन से विकास कार्य अपूर्ण हैं। अतः अनावेदक प्रश्नाधीन परिसर के अधूरे विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। प्रश्नाधीन कॉलोनी के रहवासियों को रेनवाटर हार्वेस्टिंग एवं व्यवसायिक परिसर निर्माण कार्य पूर्ण करने की समय-सीमा के संबंध में भी सूचित कर उक्त कार्य पूर्ण करना अनावेदक का दायित्व है। चूँकि वर्तमान स्थिति में समस्त निर्माण कार्य वैश्विक महामारी कोविड-19 के संक्रमण व प्रसार के कारण प्रभावित है, इसलिये अनावेदक उपरोक्त स्थितियों को ध्यान में रखते हुये विकास कार्य पूर्ण करने की समय-सीमा की जानकारी आवेदक व अन्य रहवासियों को प्रदान करे।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर परिसर की साफ-सफाई, रखरखाव व सुरक्षा हेतु आवश्यक व्यवस्था करना सुनिश्चित करे। अनावेदक इस हेतु रहवासियों से पृथक से रखरखाव शुल्क प्राप्त कर सकता है।
 2. अनावेदक ब्रोशर में उल्लेखित अपूर्ण विकास कार्य भी शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करे। अनावेदक कोविड-19 के संक्रमण व प्रसार के कारण उत्पन्न परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये विकास कार्य पूर्ण करने की समय-सीमा की जानकारी आवेदक व अन्य रहवासियों को एक माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष