



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01074

— समक्ष —

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

श्री मुकेश भार्गव, पिता—श्री के.एन. भार्गव,
निवासी—मकान नं.—324, सफायर ग्रीन फेस-2,
ग्राम—बरौंदा, पोस्ट—मांढर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

ओम बिल्डर्स,
द्वारा भागीदार—श्री ओ.पी. गुप्ता,
निवासी—ओम बिल्डर्स, सफायर ग्रीन फेस-1,
विधानसभा रोड, आमासिवनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सफायर ग्रीन फेस-2”, ग्राम—बरौंदा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070818000665

आदेश

(दिनांक—31 / 03 / 2021)

आवेदक श्री मुकेश भार्गव, पिता—श्री के.एन. भार्गव, निवासी—मकान नं.—324, सफायर ग्रीन फेस-2, ग्राम—बरौंदा, पोस्ट—मांढर, रायपुर (छ.ग.) के 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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “सफायर ग्रीन फेस-2” ग्राम—बरौंदा, रायपुर में खसरा क्रमांक—374/2 पर स्वीकृत ले-आउट के अधीन भूखण्ड क्रमांक—324, 3600 वर्गफीट को कुल मूल्य रुपये 21,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 13.02.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उसने विक्रय इकरारनामा की कंडिका-6 में विवादित भूखण्ड हेतु विद्युत संयोजन एवं भार के मद में रुपये 65,000/- का भुगतान दिनांक 06.03.2012 को कर दिया है। इसी प्रकार आवेदक ने क्लब हाउस की सदस्यता शुल्क हेतु रुपये 75,000/- का भुगतान दिनांक 06.03.2012 को किया और इकरारनामा की कंडिका-11 अनुसार पांच वर्ष की रखरखाव अवधि हेतु दिनांक 06.03.2012 को राशि रुपये 1,17,000/- को किया। आवेदक के अनुसार दिनांक 09.03.2012 को विवादित भूखण्ड हेतु संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान

पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन हो चुका है। परन्तु पंजीयन दिनांक को विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित मूलभूत सुविधायें निर्माणाधीन स्तर पर थीं। इसके पश्चात् आवेदक ने भवन अनुज्ञा प्राप्त कर विवादित भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ किया और निर्माण के दौरान भी अनावेदक द्वारा लंबित सुविधाओं को शीघ्र पूर्ण करने हेतु लगातार आश्वस्त किया गया। आवेदक ने आगे लेख किया है कि उसे सर्वप्रथम विद्युत संयोजन हेतु समस्या का सामना करना पड़ा, जिसका निराकरण आवेदक द्वारा अनावेदक को पत्र दिनांक 29.04.2015 प्रेषित करने उपरांत ही हुआ। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में अपूर्ण सुविधाओं के संबंध में दिनांक 22.06.2015 को अनावेदक को सूचित किया। साथ ही आवेदक ने दिनांक 15.08.2015 को विवादित मकान में प्रवेश करने की भी सूचना दी थी। आवेदक ने पुनः दिनांक 09.12.2015 को विद्युत संबंधी शिकायतों का उल्लेख करते हुये पत्र प्रेषित किया। आवेदक ने दिनांक 17.05.2017 को पुनः पत्र प्रेषित करते हुये विभिन्न विसंगतियों व समस्याओं से अनावेदक को अवगत कराया।

आवेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड को क्रय करने के पांच वर्ष पश्चात् वर्ष 2017 में भी अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधायें प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदक व अन्य रहवासियों ने पत्र दिनांक 08.05.2018 प्रेषित किया। परन्तु अनावेदक ने उक्त पत्र में उल्लेखित विसंगतियों का निराकरण आज दिनांक तक नहीं किया है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 12.11.2018 के माध्यम से रखरखाव शुल्क की मांग की, जिसका जवाब आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 15.12.2018 के माध्यम से दिया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा किसी भी समस्या का निराकरण पूर्ण रूप से नहीं करते हुये पुनः मार्च, 2019 में रखरखाव शुल्क की मांग की गई और आवेदक द्वारा वस्तुस्थिति से अवगत कराने पश्चात् दिनांक 31.03.2019 को अनावेदक द्वारा रखरखाव समाप्त करने की जानकारी प्रेषित की गई। आवेदक के अनुसार उसने व अन्य रहवासियों ने अनावेदक के साथ सामूहिक बैठक कर दिनांक 11.06.2019 को प्रोजेक्ट में सभी समस्याओं एवं विसंगतियों का उल्लेख करते हुये पत्रक तैयार किया, जिसे पूर्ण करने का दायित्व अनावेदक का था। परन्तु अनावेदक ने उपरोक्तानुसार सहमति पश्चात् भी कोई कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदक द्वारा लगातार पत्र प्रेषित करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा व्यय के संबंध में कोई जानकारी नहीं प्रदान की गई है। अनावेदक ने पुनः वर्ष 2020 में रखरखाव का कार्य बंद करने की सूचना दी है तथा आवेदक से रखरखाव शुल्क की भी मांग की है। आवेदक ने दिनांक 23.05.2020 को रखरखाव शुल्क के रूप में रुपये 38,232/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के पत्र दिनांक 29.05.2020 में उल्लेखित मांग के अनुरूप दस्तावेज भी प्रदान नहीं किये हैं। आवेदक ने अपने आवेदन में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विसंगतियों का उल्लेख किया है – अनिर्मित क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधायें, मंदिर का

निर्माण नहीं हुआ है, पेयजल व वाटर बाडी संबंधी कार्य अपूर्ण है, लाईट व्यवस्था, प्रवेश द्वार, रंग रोगन व पाथवे का कार्य अपूर्ण है; चिल्ड्रन प्ले एरिया, बगीचे, तार/केबल, नाली अव्यवस्थित व सुचारु रूप से नहीं है। आवेदक ने नाम पट्टी का उपलब्ध नहीं होने और अपशिष्ट प्रबंधन हेतु पर्याप्त व्यवस्था नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने विवादित भूखण्ड सह मकान हेतु व्यय की गई राशि रूपये 1,12,25,000/- पर अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण किये जाने तक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत ब्याज राशि दिलाये जाने व अन्य अनुतोष प्रदान 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 ने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने भिन्न प्रोजेक्ट के ब्रोशर को प्रस्तुत कर वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा लंबे समय से अनुबंध के अनुसार रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है और शुल्क के भुगतान से बचने के लिये ही असत्य आधारों पर आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा "सफायर ग्रीन फेस-2" में भूखण्ड क्रमांक-324 को क्रय किया है, जो ओम बिल्डर्स व ओम कन्स्ट्रक्शन की भागीदारी फर्म द्वारा विकसित किया गया है। अनावेदक ने इस संबंध में प्रोजेक्ट के मूल स्वीकृत ले-आउट व संशोधित ले-आउट की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार ओम बिल्डर्स व ओम कन्स्ट्रक्शन द्वारा स्वयं की भूमि पर वर्ष 2009 में विवादित प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया था। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट भूमि से लगी हुई भूमि पर अनावेदक की स्वामित्व की अन्य भूमि तथा सहयोगी फर्मों की भूमि होने की वजह से उसने सभी स्वीकृत ले-आउट को एक मैगा प्रोजेक्ट के रूप विकसित करने के उद्देश्य से आपसी समान्जस्य स्थापित करते हुये कोर्डिनेशन सड़कें अनुमोदित कराई और सिवेज लाईन, ड्रेनेज लाईन, जल वितरण लाईन, सब स्टेशन द्वारा विद्युत व्यवस्था व विद्युत वितरण लाईन को भी समायोजित कर अनुमोदित कराया। आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर साईनाथ बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स के स्वामित्व की भूमि पर विकसित भिन्न प्रोजेक्ट सफायर ग्रीन्स लिमिटेड एडिशन प्रीमियम प्लॉट्स फेस-2 (परिवर्तित नाम सफायर नेस्ट) का है। उक्त प्रोजेक्ट का ले-आउट वर्ष 2016 में स्वीकृत हुआ है, जबकि आवेदक ने वर्ष 2012 में ही भूखण्ड क्रय कर लिया था और वर्ष 2014 से विवादित भूखण्ड पर मकान का निर्माण कर निवासरत है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के अवलोकन से भी स्पष्ट है कि रियल एस्टेट प्रोजेक्ट सफायर नेस्ट में उपलब्ध भूखण्डों का अधिकतम क्षेत्रफल 1800 वर्गफीट है, जबकि आवेदक ने 3600 वर्गफीट क्षेत्र का भूखण्ड क्रय किया है। अनावेदक के अनुसार उसने व मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन ने सफायर ग्रीन फेस-1 व 2 का अधिकांश निर्माण वर्ष 2011-2012 में ही पूर्ण कर लिया था। अनावेदक ने रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार 39.149 हेक्टेयर भूमि पर विकसित किये जा रहे फेसेज को निर्मित, निर्माणाधीन व भविष्य में विकसित किये जाने वाले फेसेज में विभक्त किया। अनावेदक ने विकास व निर्माण कार्य पूर्ण फेसेज हेतु माह, जनवरी 2017 में ही पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अनुभाग व जिला-रायपुर (छ.ग.) के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर दिया था। परन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं होने के कारण उसने सफायर ग्रीन फेस-1 की भूमि को 11 भागों में विभक्त कर छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया। इसी प्रकार अनावेदक ने फेस-2 का भी पंजीयन कराया। साईनाथ बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर द्वारा सफायर नेस्ट के रूप में विकसित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में सफायर ग्रीन फेस-2(सी) के रूप में पंजीयन हुआ है, जिसकी पूर्णता दिनांक दिसम्बर, 2023 है। आवेदक द्वारा क्रय किया गया भूखण्ड सफायर ग्रीन फेस-2(बी) का भाग है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि यदि आवेदक अपने भूखण्ड को फेस-2(सी) का भाग मानता है, तो उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिसम्बर, 2023 होने के कारण आवेदक का आवेदन समय से पूर्व प्रस्तुत होने की वजह से आवेदक को कोई दावा करने का अधिकार नहीं है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक को अनावेदक के स्थान पर साईनाथ बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत करनी चाहिये। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने उपरांत स्थल निरीक्षण में प्रोजेक्ट का आंतरिक व बाह्य कार्य पूर्ण होना पाये जाने के कारण अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) द्वारा बंधक भूखण्डों (भूखण्ड क्रमांक-81 से 125) को दिनांक 15.01.2011 को बंधक मुक्त कर दिया गया था। अनावेदक ने अपने विवादित प्रोजेक्ट व सहयोगी फर्मस् के प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन के पूर्व माननीय प्राधिकरण को भी उपरोक्त के संबंध में सूचित कर दिया था। इसके पश्चात् ही प्राधिकरण द्वारा भिन्न-भिन्न फेसेज का पंजीयन किया गया।

अनावेदक ने क्लब सफायर की वास्तविक स्थिति के संबंध में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट की घोषणा के समय से ही सर्वसुविधायुक्त क्लब हाउस निर्मित व संचालित करने की घोषणा की थी, जो सदैव अनावेदक के स्वामित्व व आधिपत्य में रहेगा। अनावेदक ने सफायर ग्रीन फेस-1 व फेस-2 तथा संलग्न भूमियों पर सहयोगी फर्मों द्वारा विकसित किये जा रहे मैगा प्रोजेक्ट के लिये क्लब की सुविधा को उपलब्ध कराया है। परन्तु उक्त क्लब किसी

भी फेस में सम्मिलित नहीं है। अनावेदक ने क्लब में निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण बताया है :- पार्टी लॉन, योगा हॉल, मेडिटेशन क्षेत्र, जकूजी, स्टीम बाथ, हाईटेक जिम, डान्स फ्लोर, यूटिलिटी शॉप्स, मिनि थियेटर, एमफी थियेटर, मल्टी प्ले एरिया, इंडोर गेम जोन, बैंडमिडन कोर्ट, आउट डोर टेनिस कोर्ट, वॉलीबाल कोर्ट, स्वीमिंग पूल, किड्स पूल, कांक्रीट रोड, सिक्योरिटी व्यवस्था उपलब्ध है। हाँलाकि क्लब में हेल्थ स्पा व रेस्टोरेन्ट का निर्माण पूर्ण हो चुका है, परन्तु पर्याप्त संख्या में क्रेताओं द्वारा आधिपत्य प्राप्त नहीं किये जाने के कारण किसी संस्था द्वारा संचालन हेतु लीज पर लेने में रूचि नहीं दर्शाई गई है। इसके कारण ही अभी उक्त सुविधाओं हेतु आंतरिक सज्जा का कार्य नहीं कराया गया है। इसी प्रकार क्रेताओं की मांग पर सोना बाथ के स्थान पर स्टीम-बाथ का निर्माण किया गया है। अनावेदक, उपरोक्तानुसार सुविधाओं को चालू करने के लिये प्रयासरत है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि क्लब के 412 सदस्यों में से केवल 112 लोगो ने विगत वर्ष वार्षिक रखरखाव शुल्क का भुगतान किया है। इससे अनावेदक को वार्षिक व्यय राशि रूपये 29,00,000/- में से केवल 112 लोगों ने विगत वर्ष वार्षिक रखरखाव शुल्क का भुगतान किया है। इससे अनावेदक को वार्षिक व्यय राशि रूपये 29,00,000/- में से रूपये 12,85,640/- स्वयं वहन कर नुकसान उठाना पड़ रहा है।

अनावेदक ने विद्युत कनेक्शन संबंधी समस्या के विषय यह बताया गया है कि विवादित प्रोजेक्ट में सब-स्टेशन निर्माण करने का खर्च वहन करने से सी.एस.ई.बी. ने इनकार किया था, जिसके विरुद्ध अनावेदक, अन्य प्रोजेक्ट्स के प्रमोटर्स व क्रेडाई द्वारा विद्युत अपीलीय अधिकरण में प्रकरण पंजीकृत कराया था। उक्त प्रकरण के आदेश दिनांक 09.07.2014 पश्चात ही स्थाई विद्युत कनेक्शन संबंधी समस्या का निराकरण हो सका। इस प्रकार उक्त के संबंध में अनावेदक का कोई दोष व उत्तरदायित्व नहीं है। अनावेदक को आज दिनांक तक सब-स्टेशन निर्माण के संबंध में जमा करायी गई व व्यय राशि, वापस नहीं की गई है।

अनावेदक ने 05 वर्ष की रखरखाव अवधि अनुबंध अनुसार दिनांक 04.09.2017 को पूर्ण होने पश्चात अनेकों बार रखरखाव शुल्क के भुगतान हेतु पत्राचार किया है। किन्तु आवेदक ने रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने के लिए पत्र दिनांक 09.01.2020 में रिंग रोग क्र.-3 में डिवाइडर को हटाना जैसे कार्यो को अनावेदक द्वारा किये जाने वाले कार्य बताकर राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा उल्लेखित पत्र दिनांक 30.05.2019 के साथ संलग्न बैठक के कार्यवाही विवरण में अनावेदक व उसके किसी प्रतिनिधि ने हस्ताक्षर किये हैं। अनावेदक ने समस्त रहवासियों के हितों को ध्यान में रखते हुए तक रखरखाव राशि का अभिव्यजन किया है और दिनांक 01.07.2019 को मासिक रखरखाव राशि 75 पैसे प्रति वर्गफुट प्रति भूखण्ड करना

स्वीकार किया है। परन्तु आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक ने राशि की मांग करते हुये रखरखाव बंद करने बाबत पत्र प्रेषित किये है। आवेदक ने वृहद प्रोजेक्ट के ऐसे भागों के चित्र भी प्रस्तुत किये जो इस प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं है और अन्य फेस की सुविधाओं का उल्लेख किया है। अनावेदक ने रहवासी समिति के गठन हेतु भी अनेकों पत्र प्रेषित किये हैं। परन्तु रहवासियों द्वारा इस संबंध में कोई जवाब प्रेषित नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार सफायर ग्रीन्स फेस-1 व 2 में लगभग 200 परिवार निवासरत है, जो प्रोजेक्ट से पूर्णतः संतुष्ट है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में वर्ष 2014 में शेष कार्यों को समय पर पूर्ण कर दिया था। प्रोजेक्ट से संबंधित छोटी-मोटी समस्याओं के संबंध में रहवासियों से सूचना प्राप्त होने उपरांत अनावेदक ने उसका भी निराकरण किया है। अनावेदक ने आवेदक की मांग को पूर्णतः अवैध होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदक ने सुविधाओं के विकास में विलंब किया है ?
 2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट सफायर ग्रीन्स फेस-2 में भूखण्ड क्रमांक-324, क्षेत्रफल 3600 वर्गफीट को वर्ष 2012 में क्रय किया है और वर्ष 2014 से विवादित भूखण्ड पर मकान का निर्माण कर निवासरत है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन और उभयपक्षों के अभिकथनों के अध्ययन से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा क्यशुदा भूखण्ड राजस्व अभिलेखों में खसरा क्रमांक 374/2 का भाग है, जो छत्तीसगढ़ रेरा के पंजीकृत प्रोजेक्ट सफायर ग्रीन फेस 1 ए एंड 2 ए के स्वीकृत ले-आउट का भाग है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से भी यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा विद्युत

कनेक्शन संबंधी समस्या का निराकरण पूर्व में ही किया जा चुका है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विसंगतियों/अपूर्ण सुविधाओं का उल्लेख किया है – अनिर्मित क्लब हाउस व उससे संबंधित सुविधायें (साँना बाथ, जकूजी, रेस्टॉरेन्ट, हाईटेक जिम, मल्टीपर्स हॉल, डॉस फ्लोर, मल्टीपल प्ले एरियाज, एयर कंडिशन मिनी थियेटर एवं हेल्थ स्पा), मंदिर का निर्माण नहीं हुआ है, पेयजल व वाटर बाडी संबंधी कार्य अपूर्ण है, लाईट व्यवस्था, प्रवेश द्वार, रंग रोगन व पाथवे का कार्य अपूर्ण है; चिल्ड्रन प्ले एरिया, बगीचे, तार/केबल अव्यवस्थित व सुचारु रूप से नहीं है, नाली अव्यवस्थित व खुली है। आवेदक ने नाम पट्टी/होर्डिंग के उपलब्ध नहीं होने और अपशिष्ट प्रबंधन हेतु पर्याप्त व्यवस्था नहीं होने का भी उल्लेख किया है।

उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा शिकायत पत्र के साथ प्रस्तुत किये गये ब्रोशर्स के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रथम ब्रोशर में प्रोजेक्ट का नाम सफायर ग्रीन्स लिमिटेड एडिशन प्रीमियम प्लॉट फेस-॥ दर्शित है। इसी प्रकार दूसरे ब्रोशर में प्रोजेक्ट का नाम सफायर नेस्ट उल्लेखित है। ब्रोशर के अवलोकन व अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि उपरोक्त प्रोजेक्ट/प्रोजेक्ट्स का डेव्हलपर साईनाथ डेव्हलपर्स है, जो वर्तमान प्रकरण में अनावेदक फर्म मेसर्स ओम बिल्डर्स से भिन्न है। इस संबंध में सुनवाई के दौरान अनावेदक ने साईनाथ डेव्हलपर्स को सहयोगी फर्म बताते हुये उसके द्वारा सफायर ग्रीन वृहद प्रोजेक्ट के भिन्न फेस के डेव्हलपर होने का अभिकथन किया है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित ब्रोशर में किसी भी उपलब्ध भूखण्ड का क्षेत्रफल 3600 वर्ग फीट नहीं है। जबकि आवेदक ने 3600 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय किया है। आवेदक ने ऐसा कोई प्रमाण भी प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के विपरीत भूखण्डों का क्षेत्रफल निर्धारित कर विक्रय किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई दौरान अन्य ब्रोशर भी प्रस्तुत किया है जिसमें सफायर ग्रीन प्रोजेक्ट के विभिन्न फेसेज व सहयोगी प्रोजेक्ट का उल्लेख है और उक्त प्रोजेक्ट्स का रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक अंकित है। आवेदक ने इस संबंध में स्वयं व विवादित प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों (श्री संदीप त्रिपाठी, श्रीमती संध्या ठाकरे, श्रीमती कोमल जोहरी, श्री नंदकिशोर वर्मा, श्री सुधीर कुमार, श्री खेमराज चंद्राकर, श्रीमती अर्चना सिंह) का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार उक्त ब्रोशर सभी प्रोजेक्ट्स के रेरा रजिस्ट्रेशन पश्चात् वर्ष 2019 में प्रकाशित किया गया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि शपथ पत्र प्रदाय करने वाले रहवासियों द्वारा वर्ष 2011 से दिसम्बर, 2016 के मध्य विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है और वर्ष 2011 से मार्च, 2017 तक

विक्रयशुदा भूखण्डों की रजिस्ट्री भी उनके पक्ष में की जा चुकी है। अनावेदक ने इस संबंध में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। चूँकि विवादित ब्रोशर में रेरा रजिस्ट्रेशन क्रमांक अंकित है, इसलिये विवादित ब्रोशर का प्रकाशन प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन अर्थात् वर्ष 2018 पश्चात् ही होना संभव है। जबकि अनावेदक ने वर्ष 2011 से 2017 के मध्य उपरोक्त क्रेताओं को भूखण्ड का विक्रय किया है। ऐसी परिस्थिति में विवादित ब्रोशर को भी विवादित प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं की जानकारी प्राप्त करने हेतु स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित कोई ब्रोशर प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये ब्रोशर का आधार पर विवादित प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट व छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन पश्चात् छत्तीसगढ़ रेरा के वेबपोर्टल पर अनावेदक द्वारा अपलोड की गई प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं की जानकारी के आधार पर प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जाँच हेतु कमिश्नर (आर्किटेक्ट) नियुक्त कर स्थल जाँच रिपोर्ट प्राप्त की गई।

कमिश्नर के रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :-

स. क्र.	सुविधा	वर्तमान स्थिति
01	आंतरिक सड़कें व फुटपाथ	कार्य प्रगतिरत्।
02	जल सप्लाई	केवल एक अंडरग्राउंड, स्टोरेज टैंक जिसका पेयजल स्रोत फेस-1 में स्थित है; सप्लाई पाईप लाईन स्थापित है।
03	सीवरेज सिस्टम	स्थापित।
04	नाली	अंडरग्राउंड ड्रेनेज प्रणाली स्थापित। परंतु कुछ स्थानों पर ड्रेन कव्हर टूटा हुआ है।
05	लैंडस्केपिंग व ट्री प्लांटिंग	10 में से छै: गार्डन विकसित है। केवल एक गार्डन में वॉटर बॉडी निर्मित है। जो पूरी तरह से क्रियाशील नहीं है। कुछ उद्यानों में गजीबो और कुछ स्थानों पर बैठने हेतु बेंच लगाई गई है। बच्चों के लिए खेलने हेतु लगाये गये झूलों के रखरखाव में कमी है।
06	स्ट्रीट लाईट	सड़कों की दोनों तरफ स्थापित है। परंतु कुछ स्थानों पर क्षतिग्रस्त हैं।

07	सबस्टेशन व इलेक्ट्रिक रूम	स्थापित, परंतु इलेक्ट्रिक रूम निरीक्षण के दौरान नहीं पाया गया। ट्रांसफॉर्मर्स स्थापित।
08	एस.टी.पी.	स्थापित नहीं हुआ है।
09	रेन वॉटर हॉर्वेस्टिंग	स्थापित नहीं है।
10	कम्यूनिटी बिल्डिंग/क्लब हाऊस	फेस-2 में निर्माण नहीं हुआ।
11	बॉउंड्री वॉल	निर्मित, परंतु कुछ स्थानों में रिपेयर की आवश्यकता है।
12	सिक्योरिटी सर्विस	प्रवेश द्वार के साथ गॉर्डरूम निर्मित है, जिसकी वर्तमान स्थिति अच्छी नहीं है।

अनावेदक ने कमिश्नर के निरीक्षण रिपोर्ट पर आपत्ति प्रस्तुत करते हुये पुनः अनावेदक की उपस्थिति में निरीक्षण कराये जाने का आग्रह किया है। परंतु प्राधिकरण के द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक के उक्त आवेदन को अस्वीकार किया गया है। प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर की नियुक्ति विवादित स्थल की निष्पक्ष जाँच रिपोर्ट प्राप्त करने हेतु की जाती है। कमिश्नर द्वारा निरीक्षण के दौरान प्रकरण से संबंधित किसी भी पक्षकार को सूचित नहीं किया जाता है। कमिश्नर केवल स्थल का निरीक्षण कर आलोच्य स्थल की वर्तमान स्थिति की तथ्यात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत करता है। यदि उभय पक्ष कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से सहमत नहीं है, तो प्राधिकरण के समक्ष इस संबंध में अपना पक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं।

अनावेदक ने कमिश्नर रिपोर्ट के संदर्भ में फेस-2 की सड़कों को पूर्ण दर्शाते हुए प्रगतिरत् कार्य को सफायर ग्रीन्स फेस-2 सी प्रोजेक्ट से संबंधित होना उल्लेखित किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने वॉटर लेवल नीचे होने के कारण फेस-1 से पानी सप्लाई किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में केवल छै: गार्डन है, जिनका कार्य पूर्ण हो चुका है। इस तथ्य की पुष्टि विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत लेआउट के अवलोकन से होती है। अनावेदक ने स्ट्रीट लाईट, बॉउंड्री वॉल व नाली संबंधी कमियों को नियमित रखरखाव अंतर्गत आने वाली समस्या दर्शाते हुए नियमित रखरखाव के समय सुधार किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने सब-स्टेशन के भीतर इलेक्ट्रिक रूम निर्मित होने का उल्लेख करते हुए सब-स्टेशन को सी.एस.ई.बी. को हस्तांतरित किये जाने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार स्वीकृत ले-आउट में तत्समय प्रचलित नियमानुसार एस.टी. पी. स्थापित करने का कोई प्रावधान नहीं होने के कारण एस.टी.पी. का निर्माण नहीं

किया गया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि क्लब हाउस का निर्माण फेस-1 में किया गया है और आवेदक मेम्बरशिप का शुल्क भुगतान कर क्लब हाउस संबंधी सुविधाओं को प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने साक्ष्य के रूप में उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किये हैं। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि कमिश्नर द्वारा विवादित फेस से भिन्न अन्य प्रोजेक्ट फेस की सुविधाओं की वर्तमान स्थिति का उल्लेख रिपोर्ट में किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के अतिरिक्त अन्य प्रोजेक्ट से संबंधित रिपोर्ट में उल्लेखित तथ्यों को वर्तमान प्रकरण के निराकरण हेतु विचार में नहीं लिया गया है।

हाँलाकि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 06.11.2020 को प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परंतु अनावेदक ने अपने जवाब में यह स्वयं स्वीकार किया है कि अभी भी क्लब हाउस में निम्नलिखित सुविधाओं का अभाव है :- डांस फ्लोर, रेस्टोरेंट और हेल्थ स्पा। जबकि अनावेदक ने आवेदक के साथ निष्पादित विक्रय इकरारनामा में क्लब का उल्लेख करते हुए इस हेतु राशि भी प्राप्त की है। भले ही अनावेदक ने फेस-1 में क्लब हाउस का निर्माण किया है। परंतु अनावेदक, विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों व आवेदक को क्लब हाउस की सुविधा उपलब्ध कराने हेतु उत्तरदायी है। अतः यह ध्यान में रखते हुए कि आवेदक वर्ष 2014 से विवादित प्रोजेक्ट में निवासरत् है; अनावेदक का यह अभिकथन कि संचालन करने वाली एजेंसी के अभाव में उपरोक्त सुविधाएं उपलब्ध नहीं कराई जा सकी हैं, सर्वथा अनुचित है। किंतु आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक ने मंदिर निर्माण करने का वायदा करने उपरांत भी मंदिर का निर्माण नहीं किया है। आवेदक द्वारा उल्लेखित कुछ समस्यायें (नाली, लाईट व्यवस्था, चिल्ड्रन प्ले ऐरिया) कमिश्नर रिपोर्ट से भी प्रमाणित होती हैं; जो प्रोजेक्ट के रखरखाव से संबंधित हैं। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित अन्य समस्याओं को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक द्वारा उल्लेखित विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य समस्याओं को मान्य किया जाना संभव नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिंदु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं के संबंध में विसंगतियाँ हैं:-

- क्लब हाउस- डांस फ्लोर, रेस्टोरेंट और हेल्थ स्पा।
- नालियों के कव्हर कुछ स्थानों पर टूटे हुए हैं।
- बॉउंड्री वॉल को कुछ स्थानों पर रिपेयर करने की आवश्यकता है।
- चिल्ड्रन प्ले ऐरिया में लगे उपकरणों के समुचित रखरखाव की आवश्यकता है।

- स्ट्रीट लाईट के समुचित रखरखाव की आवश्यकता है।
- रेन वॉटर हॉर्वेस्टिंग संबंधी समस्या ।

चूँकि अनावेदक द्वारा ही वर्तमान में कॉलोनी का रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। अतः अनावेदक क्लब हाउस संबंधी समस्या के निराकरण के साथ-साथ उपरोक्त रखरखाव संबंधी समस्याओं के निराकरण हेतु भी उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। किंतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 सहपठित धारा-17 अनुसार प्रमोटर अर्थात् अनावेदक का यह दायित्व है कि वह अधिकांश (अर्थात् 50 प्रतिशत से अधिक) आबंटितियों द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् आबंटितियों को रहवासी सहकारी समिति गठित करने में सहयोग प्रदान कर, कॉमन ऐरिया के रखरखाव की जिम्मेदारी रहवासी समिति को हस्तांतरित करे। इसी प्रकार अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत आबंटितियों की भी यह जिम्मेदारी है कि वह सहकारी समिति का गठन कर समिति के माध्यम से रखरखाव संबंधी दायित्वों का निर्वहन करे। अतः इस संबंध में अधिनियम की धारा-37 अंतर्गत प्रमोटर व आबंटितियों को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप में स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधी सभी विसंगतियों व रखरखाव संबंधी समस्याओं का निराकरण करना सुनिश्चित करें।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि विवादित प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु व रखरखाव संबंधी दायित्वों के तीन माह के भीतर हस्तांतरण हेतु अनावेदक/प्रमोटर व आबंटितियों को निर्देशित करने हेतु पृथक से पत्र जारी करें।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष