



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01364

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती मंजू अग्रवाल, पति—श्री कैलाश चंद अग्रवाल,
(2) श्री कैलाश चंद अग्रवाल, पिता—श्री रोशन लाल अग्रवाल,
निवासी—ई-54, आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी,
कचना रोड, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
डायरेक्टर—श्री राकेश सरौगी,
निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह,
कचना रोड, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आकाश गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“आनन्दम वर्ल्ड सिटी”, कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000298

आदेश

(दिनांक—06 / 01 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती मंजू अग्रवाल एवं श्री कैलाश चंद अग्रवाल, निवासी—ई-54, आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी, कचना रोड, 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। आवेदकगण का यह कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट “आनन्दम वर्ल्ड सिटी” खम्हारडीह, रायपुर में विला क्रमांक— बी-53, क्रय करने हेतु वर्ष 2015 में अनावेदक के साथ विक्रय इकरारनामा तथा निर्माण अनुबंध निष्पादित किया। आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु ऋण प्राप्त कर अनावेदक व संबंधित बैंक के साथ दिनांक 07.06.2016 को त्रिपक्षीय करार भी निष्पादित किया। आवेदकगण के अनुसार दिनांक 22.10.2015 से दिनांक 20.01.2017 तक उन्होंने उक्त सौदे के एवज में रूपये 1,06,39,145/- का भुगतान किया है। आवेदकगण ने लेख किया है कि उपरोक्तानुसार राशि में मिनि क्लब हाउस प्रवेश शुल्क रूपये

2 लाख, विद्युत शुल्क रूपये 17,000/—, सिंकिंग फंड रूपये 25,000/—, लीगल व सोसायटी गठन हेतु रूपये 8,000/— तथा पांच वर्षों हेतु अग्रिम रखरखाव शुल्क रूपये 1.75 प्रति वर्गफीट भी सम्मिलित हैं अनावेदक द्वारा वर्ष 2009 में स्वीकृत ले-आउट के आधार पर दिनांक 24.02.2016 में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। परन्तु विला का निर्माण पूर्ण होने उपरांत भी अनावेदक ने आवेदकगण को कोई आधिपत्य संबंधी पत्र का आदेश प्रदान नहीं किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में केवल मौखिक सूचना दी है। आवेदकगण ने अनावेदक के उक्त कृत्य को रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन बताया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख करते हुये आधिपत्य प्राप्ति के समय तक सभी सुविधाओं के पूर्ण होने का आश्वासन दिया था :- अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, मंदिर, लाइब्रेरी, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, बैंकवेट हॉल, स्टार रेटेड होटल, कम्यूनिटी हॉल, सुपर मार्केट, लैण्डस्केप गार्डन, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, सीनियर सिटीजन जोन, एमफीथियेटर, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर चेम्बर, दो क्लब हाउस, अग्निशमन प्रणाली व फायर हाईड्रेन्ट, ई.पी.ए.बी.एक्स. समर्थित सुरक्षा प्रणाली व विडियो सर्वेलेन्स, कॉमन एरिया, सोलर स्ट्रीट लाईट, 30 कि.मी. वॉक-वे, बाउंड्रीवाल, सुविकसित तालाब, बोट व जेट स्की सुविधा। परन्तु आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं, मंदिर, मिनी क्लब हाउस, MR 11 व MR 43 से जोड़ने वाली सड़क आदि सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा शासकीय भूमि को प्रोजेक्ट भूमि का भाग दर्शाये जाने का भी लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11 (4) (डी) का उल्लंघन करते हुये विवादित प्रोजेक्ट में आवश्यक सुविधाओं के रखरखाव का कार्य रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने नगर निगम, रायपुर से वर्ष 2019 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने तथा समिति गठन हेतु आबंटितियों से राशि प्राप्त करने उपरांत भी समिति का गठन नहीं किया है अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्थित क्लब हाउस "क्लब आनन्दम" का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु करते हुये रहवासियों हेतु अनुपलब्ध बताया जाता है। अनावेदक ने उक्त क्लब हाउस का निर्माण भी उचित रीति व स्वीकृत ले-आउट/अनुज्ञा के अनुरूप नहीं किया है।

आवेदकगण ने आगे लेख किया है कि वर्ष 2015 में ले-आउट की संशोधित स्वीकृत प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक ने आवेदकगण को सूचित किये बगैर वर्ष 2009 के ले-आउट के आधार पर विवादित भूखण्ड विक्रय किया है। अनावेदक द्वारा लगातार स्वीकृत ले-आउट में संशोधन कराते हुये लैण्डस्केप, रोड व खुले क्षेत्रों को विपरीत रूप में प्रभावित किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में अवैध निर्माण करते हुये व्यवसायिक इमारत का

निर्माण कर स्कूल आदि के संचालन हेतु किराये पर दे दिया है। इस प्रकार अनावेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 व नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2016 का उल्लंघन किया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने वर्ष 2019 में 2009 के स्वीकृत ले-आउट के आधार पर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त होने उपरांत भी स्वीकृत ले-आउट में संशोधन किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा निम्न आय वर्ग व आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आरक्षित भूमि संबंधी प्रावधानों अनुसार उपरोक्त वर्गों में नियमानुसार अनिवार्य क्षेत्रफल उक्त श्रेणी हेतु आरक्षित नहीं रखा है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा बिना व्यपवर्तन कराये भू-उपयोग को परिवर्तित करने का भी लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा रोड व ओपन एरिया में अवैध अतिक्रमण करने का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदक ने वर्ष 2013 में ही बंधक भूखण्डों को मुक्त करा लिया है; जबकि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त किया है, जो नियमों का उल्लंघन है। इस प्रकार अनावेदक के उक्त कृत्यों से आवेदकगण को आर्थिक क्षति व मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को सुविधाओं को पूर्ण करने तथा अनियमितताओं को हटाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने अनावेदक को मिनी क्लब हाउस उपलब्ध कराने, वर्ष 2009 में स्वीकृत ले-आउट के आधार पर प्रोजेक्ट का विकास करने, रहवासी समिति का गठन करने तथा अवैध व्यवसायिक निर्माण को रोकने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति व अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट को विभिन्न फेसेज में पंजीकृत कराया है, जिसकी पूर्णता तिथि भी भिन्न-भिन्न हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा क्रय भूखण्ड फेस "अलाया प्लॉट्स" पंजीयन क्रमांक-PCGRERA220618000298 में स्थित है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध नगर निगम, रायपुर तथा नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, रायपुर में पूर्व से ही शिकायत प्रस्तुत की जा चुकी है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा समान विषय पर विभिन्न प्राधिकरणों के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की जा रही है। अतः आवेदकगण द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये

प्रस्तुत वर्तमान सारहीन शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार उसने 180 एकड़ क्षेत्रफल वाले मेगा प्रोजेक्ट "आनन्दम वर्ल्ड सिटी" का वर्ष 2009 से फेस वार विकास कार्य प्रारंभ किया है। अनावेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व वर्ष 2009 में ले-आउट स्वीकृत कराने उपरांत वर्ष 2015 में ले-आउट को संशोधित कराया है। अनावेदक ने यह कथन किया है कि उसने प्रचलित नियमों का पालन करते हुये ही स्वीकृत ले-आउट को वर्ष 2019 में संशोधित कराया है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा शिकायत के साथ प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा व निर्माण अनुबंध में उसके हस्ताक्षर नहीं होने का उल्लेख करते हुये उक्त दस्तावेजों को अस्वीकार किया है। अनावेदक ने लिपिकीय त्रुटिवश रजिस्ट्री बैनामा में वर्ष 2009 का स्वीकृत ले-आउट संलग्न होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने आपसी करार की शर्तों के अनुरूप ही समस्त शुल्कों का भुगतान किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि स्वीकृत ले-आउट में समय-समय पर किये गये संशोधनों को प्रोजेक्ट स्थल पर स्थित कार्यालय में प्रदर्शित किया जाता है, जिससे आवेदकगण ले-आउट के संशोधन के बारे में भलीभाँति परिचित है। आवेदकगण वर्ष 2017 से ही आधिपत्य प्राप्त कर अपने विला में निवासरत हैं। अनावेदक ने कभी भी प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधाओं का आधिपत्य प्राप्त करने की दिनांक तक पूर्ण करने का कोई आश्वासन आवेदकगण को नहीं दिया है। जबकि अनावेदक द्वारा चरणबद्ध तरीके से विकास करने के उद्देश्य से विभिन्न भागों का पृथक-पृथक फेस के रूप में नियमानुसार छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया गया है। अनावेदक ने मंदिर के निर्माण कार्य को प्रगतिरत होने का उल्लेख करते हुये शीघ्र पूर्ण होने का कथन किया है। ले-आउट में शासकीय भूमि दर्शाये जाने के संबंध में यह बताया है कि लिपिकीय त्रुटिवश उपरोक्तानुसार उल्लेखित शासकीय भूमि को वर्तमान संशोधित स्वीकृत ले-आउट में सुधार दिया गया है। अनावेदक ने क्लब आनन्दम का उल्लेख करते हुये कथन किया है कि आवेदकगण द्वारा वर्ष 2017 में से ही उक्त क्लब की सदस्यता प्राप्त कर सुविधाओं का लाभ लिया जा रहा है। परन्तु सितम्बर, 2018 के बाद निर्धारित शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण के पुत्र को जारी की गई सदस्यता समाप्त कर दी गई है। आवेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने एम.आर. 11 तथा एम.आर. 43 से जोड़ने वाली सड़कें रायपुर मास्टर प्लान में प्रस्तावित होना बताते हुये उक्त सड़कों के निर्माण हेतु संबंधित शासकीय विभाग को उत्तरदायी बताया है। अनावेदक ने अस्पताल, उच्चतम माध्यमिक स्कूल, बैंक तथा ए.टी.एम, स्टार रेटेड होटल, सुपर मार्केट, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर चेम्बर आदि सुविधाओं हेतु भूमि आरक्षित होना बताते हुये संबंधित सुविधा प्रदानकर्ता द्वारा भूमि के क्रय किये जाने पर ही उक्त सुविधाओं की

उपलब्धता संबंधित फेस के साथ पूर्ण होने का लेख किया है। अनावेदक ने 30 कि. मी. वॉक-वे, एमफीथियेटर, सुविकसित तालाबों का निर्माण, फेस-वार विकास पूर्ण होने के साथ-साथ पूर्ण किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में कन्वेनियन्स रिटेल, लाइब्रेरी, बैंकवेट हॉल, कम्प्यूनिटी हॉल, लैण्डस्केप गार्डन, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, सीनियर सिटीजन जोन, दो क्लब हाउस, अग्निशमन प्रणाली व फायर हाईड्रेन्ट, ई.पी.ए.बी.एक्स. समर्थित सुरक्षा प्रणाली व विडियो सर्वेलेन्स, कॉमन एरिया, सोलर स्ट्रीट लाईट और बाउंड्रीवाल का निर्माण पूर्ण होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने बोटिंग तथा जेट स्की की सुविधा उपलब्धता कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का भी कथन किया है। अनावेदक के अनुसार चूँकि प्रोजेक्ट का विकास फेसवार किया जा रहा है, इसलिये सोसायटी का गठन भी सभी फेसेज का कार्य पूर्ण होने पर नियमानुसार किया जावेगा। अनावेदक ने क्लब आनन्दम के व्यवसायिक उपयोग के संबंध में भी कोई अवैध रीति अपनाये नहीं जाने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसने प्ले-स्कूल के संचालन हेतु अपने पुराने कार्यालय संबंधी अस्थाई निर्माण को सीमित अवधि के लिये रहवासियों के आग्रह पर उपलब्ध कराया है। किन्तु उक्त निर्माण अनावेदक ने बहुमंजिला इमारत हेतु आरक्षित भूमि पर किया है, जो कोई ओपन एरिया या कॉमन एरिया नहीं है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट, ई.डब्ल्यू. एस. तथा एल.आई.जी. यूनिट्स के संबंध में आवेदकगण द्वारा किये गये अभिकथनों को सारहीन बताया है। अनावेदक ने आवेदकगण के फेस से संबंधित समस्त सुविधाओं के पूर्ण होने का भी लेख किया है। इसके अतिरिक्त उसने कभी भी प्रोजेक्ट में अवैधानिक विकास तथा अतिक्रमण नहीं किया है, जबकि कई रहवासियों द्वारा स्वयं मकान निर्माण कर अतिक्रमण किया जा रहा है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि वह ब्रोशर के अनुरूप समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु तत्पर है और विवादित ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में इस उद्देश्य से विकास व निर्माण कार्य भी प्रगतिरत हैं। अनावेदक के अनुसार वह नियमानुसार समस्त लंबित विकास कार्यों को निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्यायहित में अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई हैं ? यदि हाँ, तो क्या सुविधाओं के विकास/निर्माण में विलंब हुआ है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास में किसी प्रकार की अनियमितता व नियम विरुद्ध विकास/निर्माण किया गया है ?
4. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक -1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के वृहद प्रोजेक्ट "आनन्दम वर्ल्ड सिटी" के भाग/फेस में विला क्रमांक-ई-54 को समस्त शुल्कों सहित रूपये 1,06,39,145/- का भुगतान कर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 24.02.2016 के माध्यम से क्रय किया। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण को वर्ष 2017 से विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य प्राप्त हैं। आवेदकगण द्वारा विवादित भूखण्ड के "अलाया विलास्" में स्थित होना बताते हुये यह लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा विक्रय के समय निष्पादित करार, प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट तथा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को आज दिनांक तक उपलब्ध नहीं कराया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा सौदे के समय विला का आधिपत्य प्रदान करते समय सुविधाओं को पूर्ण कर उपलब्ध कराने का आश्वासन दिया गया था। आवेदकगण ने इस संबंध में इकरारनामा, निर्माण अनुबंध, त्रिपक्षीय करार की छायाप्रति तथा ब्रोशर की प्रति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई है:- अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, मंदिर, लाइब्रेरी, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, बैंक्वेट हॉल, स्टार रेटेड होटल, कम्यूनिटी हॉल, सुपर मार्केट, लैण्डस्केपड गार्डन, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, सीनियर सिटीजन जोन, एमफीथियेटर, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर चेम्बर, दो क्लब हाउस, अग्निशमन प्रणाली व फायर हाईड्रेन्ट, ई.पी.ए.बी.एक्स. समर्थित सुरक्षा प्रणाली व विडियो सर्वेलेन्स, कॉमन एरिया, सोलर स्ट्रीट लाईट, 30 कि.मी. वॉक-वे, बाउंड्रीवाल, सुविकसित तालाब, बोट व जेट स्की सुविधा तथा MR 11 व MR 43 से जोड़ने वाली सड़क आदि। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसके द्वारा आवेदकगण द्वारा क्रय विला से संबंधित फेस "अलाया प्लॉट्स" में समस्त मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण कर दिया गया है। अनावेदक ने वृहद प्रोजेक्ट "आनन्दम वर्ल्ड सिटी" के ब्रोशर में उल्लेखित

समस्त सुविधाओं को संबंधित फेस के साथ नियमानुसार निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने का लेख करते हुये आवेदकगण को आधिपत्य के समय सभी सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं देने का उल्लेख किया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा करार अनुसार मिनी क्लब हाउस हेतु रूपये 2 लाख प्राप्त करने उपरांत भी मिनी क्लब हाउस की सुविधा उपलब्ध नहीं कराये जाने का लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत करार व निर्माण अनुबंध में उसके हस्ताक्षर नहीं होने का लेख करते हुये आवेदकगण के पुत्र के नाम पर सितम्बर, 2018 तक क्लब आनन्दम की सुविधा प्राप्त करने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण के पुत्र द्वारा निर्धारित शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसकी क्लब की सदस्यता समाप्त की गई है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों तथा प्रोजेक्ट्स संबंधी दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा फेस "अलाया प्लॉट्स" के पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में आवेदक का भूखण्ड क्रमांक भी अंकित है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा क्रय भूखण्ड "अलाया प्लॉट्स" का भाग है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदकगण द्वारा शिकायत पत्र के साथ प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा व निर्माण अनुबंध में अनावेदक के हस्ताक्षर नहीं है। परन्तु आवेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दूसरी प्रतिलिपि अनावेदक द्वारा हस्ताक्षरित है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने इकरारनामा में क्लब हाउस, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, स्टॉर्म वाटर ड्रेन, पॉवर सप्लाई आदि का उल्लेख किया है। अनावेदक ने इकरारनामा के शेड्यूल-1 में मिनी क्लब हाउस हेतु प्रवेश शुल्क के रूप में रूपये 2 लाख का भी उल्लेख किया है। इसी प्रकार आवेदकगणों द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख किया है – अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, मंदिर, लाइब्रेरी, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, बैंकवेट हॉल, स्टार रेटेड होटल, कम्यूनिटी हॉल, सुपर मार्केट, लैण्डस्केप गार्डन, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, सीनियर सिटीजन जोन, एमफीथियेटर, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर चेम्बर, दो क्लब हाउस, अग्निशमन प्रणाली व फायर हाईड्रेन्ट, ई.पी.ए.बी.एक्स. समर्थित सुरक्षा प्रणाली व विडियो सर्वेलेन्स, कॉमन एरिया, सोलर स्ट्रीट लाईट, 30 कि.मी. वॉक-वे, बाउंड्रीवाल, सुविकसित तालाब। उक्त ब्रोशर व इकरारनामा में कहीं भी बोटिंग व जेट स्की का उल्लेख नहीं है। ब्रोशर में दो क्लब हाउस में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है – स्वीमिंग पूल, जिम, बैडमिंटन कोर्ट, टेनिस कोर्ट, स्कवैस कोर्ट, टेबल टेनिस, बिलियर्ड एण्ड पूल, चिल्ड्रन प्ले एरिया, कैरेम, चिल्ड्रन सेन्ड पिट एरिया, चेस एण्ड अन्य बोर्ड गेम्स,

डायनिंग, लाउंज बार, पार्टी हाल, मल्टीपरपस हॉल, मासाज एण्ड स्पा, स्टीम एण्ड सॉना रूम, जकूजी, योगा एण्ड मेडिटेशन रूम, गेस्टरूम फेसिलिटी आदि। आवेदकगण के आवेदन पर कमिश्नर की नियुक्ति उपरांत प्राप्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में चिल्ड्रन प्ले एरिया, ओपन जिम, टेनिस कोर्ट, आंतरिक सड़के व फुटपाथ, स्ट्रीट लाईट, स्टार्म वाटर ड्रेन, अग्निशमन व्यवस्था, लैण्डस्केपिंग व वृक्षारोपण, विद्युत व्यवस्था, सीवरेज ट्रीटमेंट व निस्तार प्रणाली, अंडरग्राउंड केब्लिंग प्रणाली, 5 में से 3 गार्डन, पॉवर बैंकअप तथा क्लब आनन्दम में स्वीमिंग पूल, जिम, बैडमिंटन कोर्ट, रेस्टोरेंट, स्क्वैश कोर्ट, टेबल टेनिस, बिलियर्ड्स व पूल, कैरम, पार्टी हॉल व लॉन, मसाज व स्पा, 13 गेस्ट रूम, योगा रूम, मल्टीपरपस हॉल, स्टीम-सॉना व जकूजी आदि सुविधायें उपलब्ध हैं। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि विवादित प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल पूर्णतः निर्मित नहीं है। इसी प्रकार खुले भूखण्ड, 2 गार्डन, सीनियर सिटीजन जोन, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, जल संरक्षण व रेनवाटर हार्वेस्टिंग, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, विडियों सर्वेलेन्स तथा क्लब आनन्दम में लाउंज बार, चेस व अन्य बोर्ड गेम्स, पृथक लाईब्रेरी की सुविधा का विकास नहीं हुआ है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि जल संरक्षण व रेनवाटर हार्वेस्टिंग तथा ठोस अपशिष्ट प्रबंधन संपूर्ण वृहद प्रोजेक्ट हेतु इंटीग्रल कम्पोनेन्ट है, अर्थात् उक्त का कार्य प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण होने पर ही पूर्ण होना संभव है। किन्तु उक्त रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदकगण के उपयोग हेतु आवश्यक क्लब हाउस संबंधी कुछ सुविधायें व संबंधित फेस में बाउंड्रीवाल व विडियों सर्वेलेन्स व्यवस्था उचित रीति से उपलब्ध नहीं कराई हैं। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने इकरारनामा में मिनी क्लब हाउस हेतु शुल्क के रूप में रूपये 2 लाख का उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान मिनी क्लब हाउस के संबंध में कोई लेख नहीं किया है। जबकि प्रोजेक्ट के ब्रोशर में भी 2 क्लब हाउस का उल्लेख है। अनावेदक द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण दूसरे क्लब हाउस/मिनी क्लब हाउस के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने मंदिर का निर्माण भी प्रगतिरत बताया है। हाँलाकि अनावेदक द्वारा वृहद परियोजना का फेसवार विकास किया जा रहा है। परन्तु आवेदकगण द्वारा सुविधाओं के आधार पर ही विवादित मकान को क्रय किया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवश्यक सुविधायें :- संपूर्ण सुविधायुक्त क्लब हाउस, मंदिर, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, समुचित विडियो सर्वेलेन्स, पूर्णतः निर्मित बाउंड्रीवाल की सुविधा उपलब्ध कराना अनावेदक का दायित्व है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अन्य सुविधाओं – अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, स्टार रेटेड होटल, सुपर मार्केट, एमफीथियेटर, मल्टीप्लेक्स, डॉक्टर चेम्बर, सुविकसित तालाब आदि का भी उल्लेख किया है। परन्तु इकरारनामा तथा प्रोजेक्ट के विभिन्न फेसेज के पंजीयन

संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने फेसवार विकास करने का उल्लेख हमेशा से किया है, जिसकी जानकारी आवेदकगण को भी थी। आवेदकगण अपने कथन कि “अनावेदक ने विला के आधिपत्य के साथ समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन दिया था,” को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक उक्त उल्लेखित सुविधाओं को अपने कथनानुसार क्रेता/संचालनकर्ता उपलब्ध होने तथा संबंधित फेस के साथ पूर्ण करने हेतु स्वतंत्र है। इसी प्रकार प्रस्तावित सड़कों एम. आर 11 व एम आर 43 से जोड़ने का दायित्व भी संबंधित शासकीय विभाग का है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक -2 :-** आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा विवादित विला के आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में आधिपत्य प्रमाण पत्र/आधिपत्य हेतु सूचना पत्र प्रदान नहीं करने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा शासकीय भूमि को स्वीकृत ले-आउट में प्रोजेक्ट भूमि का भाग दर्शाये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की आवश्यक सुविधाओं को रखरखाव संबंधी कार्य रहवासी समिति गठित कर, समिति को हस्तांतरित नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक के उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा 2015 में स्वीकृत ले-आउट संशोधित कराने उपरांत भी वर्ष 2009 के ले-आउट के आधार पर विवादित भूखण्ड रजिस्ट्री निष्पादित करने का लेख किया है। इसी प्रकार आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा वर्ष 2015, वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट में हुये संशोधनों को भी अधिनियम के प्रावधानों अनुसार नहीं किये जाने का उल्लेख करते हुये उल्लंघन बताया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदकगण के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसके द्वारा त्रुटिवश 2009 में स्वीकृत ले-आउट में शासकीय भूमि को प्रोजेक्ट का भाग दिखाया गया था, जिसका सुधार वर्ष 2019 में किये गये संशोधन में कर लिया गया है। इसी प्रकार अनावेदक ने नियमों का पालन करते हुये स्वीकृत ले-आउट में संशोधन करने का कथन किया है। अनावेदक ने वर्ष 2009 के स्वीकृत ले-आउट का आवेदकगण की रजिस्ट्री बैनामा में संलग्नीकरण को लिपिकीय त्रुटि बताया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने आवेदकगण के पक्ष में फरवरी, 2016 में रजिस्ट्री निष्पादित की है। रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने वर्ष 2015 में स्वीकृत ले-आउट को संशोधित कराने के बावजूद भी वर्ष 2009 में स्वीकृत ले-आउट को संलग्न किया है। हाँलाकि अनावेदक ने लिपिकीय त्रुटि दर्शाया है। परन्तु ले-आउट एक वर्ष पूर्व संशोधित होने उपरांत भी रजिस्ट्री बैनामा में बैनामा

निष्पादन के समय ऐसी त्रुटि होना सर्वथा अनुचित है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उक्त त्रुटि के कारण उन्हें प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं में किसी प्रकार की कमी हुई अथवा नहीं। आवेदकगण व अनावेदक के मध्य उक्त रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व हुआ है और आवेदकगण द्वारा वर्ष 2016 में रजिस्ट्री व वर्ष 2017 में आधिपत्य प्राप्त होने के 4-5 वर्ष उपरांत यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण ने यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा दुराशय के साथ क्षति पहुंचाने के उद्देश्य से जान-बूझकर रजिस्ट्री के साथ गलत ले-आउट संलग्न किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक की उक्त त्रुटि सद्भाविक भूल प्रतीत होती है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने स्वयं पूर्व स्वीकृत ले-आउट में वर्ष 2015 व वर्ष 2019 में संशोधन कराये हैं, जिससे शासकीय भूमि संबंधी त्रुटि का सुधार किया जा सके। आवेदकगण ने ऐसा सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि वर्तमान संशोधित स्वीकृत ले-आउट वर्ष 2019 अनुसार भी शासकीय भूमि को प्रोजेक्ट भूमि दर्शाया गया है। आवेदकगण यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुये स्वीकृत ले-आउट में संशोधन कराया गया है। वैसे भी शासकीय भूमि पर यदि अनावेदक द्वारा ले-आउट पास कराया गया है, तो इसकी शिकायत आवेदक को नगर तथा ग्राम निवेश, नगर निगम व कलेक्टर, रायपुर को करनी चाहिये थी। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा समिति का गठन नहीं किये जाने का भी लेख किया है। हाँलाकि अनावेदक ने समिति के गठन हेतु आवेदकगण से राशि प्राप्त की है। परन्तु आवेदकगण ने सारवान साक्ष्य के माध्यम से यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या अनावेदक ने अन्य रहवासियों से समिति गठन शुल्क प्राप्त किया है अथवा नहीं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अधिनियम के प्रावधानों अनुसार समिति का गठन केवल प्रमोटर नहीं अपितु आबंटितियों का दायित्व है। क्या रहवासियों ने समिति का गठन सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में कर लिया है—यह भी स्पष्ट नहीं किया है ? आवेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या रहवासियों के आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा समिति के गठन व रखरखाव के हस्तांतरण की कार्यवाही नहीं की जा रही है ? अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण द्वारा किया गया अभिकथन कि अनावेदक ने रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक -3 :-** आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा सड़कों पर अतिक्रमण करने, रहवासी भूखण्डों का व्यवसायिक प्रयोजन हेतु अनुचित रीति से प्ले स्कूल को प्रदान करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते

हुये यह बताया है कि उसने अस्थायी रूप से अपने पुराने साईट कार्यालय, जिस पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण प्रस्तावित है, में प्ले स्कूल संचालन के लिये प्रदान किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट अनुसार भविष्य में बहुमंजिला इमारत के प्रस्तावित निर्माण हेतु चिन्हांकित भूमि का उपयोग उक्त निर्माण हेतु किया है। प्रायः बहुमंजिला इमारतों में दुकानों का भी प्रावधान विभिन्न प्रमोटर्स द्वारा किया जाता है। आवेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या अनावेदक द्वारा आवासीय प्रयोजन हेतु व्यपर्तित भूमि का व्यवसायिक प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा रहा है। उक्त संबंध में अनावेदक ने भी उक्त निर्माण को केवल अस्थायी बताया है, किन्तु स्वीकृत भूमि-उपयोग/प्रयोजन को स्पष्ट नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में इस बारे में कोई स्पष्ट विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। छ.ग. भू-राजस्व संहिता, 1959 के प्रावधानों अनुसार व्यपर्तन संबंधी निर्धारण हेतु सक्षम प्राधिकारी संबंधित अनुभाग का अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) होता है। यदि आवेदकगण को यह लगता है कि अनावेदक द्वारा भूमि का अनुचित उपयोग किया जा रहा है, तो सारवान साक्ष्य सहित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। इसी प्रकार यदि अनावेदक ने कोई अवैध अतिक्रमण किया है, तो इस हेतु भी आवश्यक करने हेतु सक्षम प्राधिकारी प्राधिकरण नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक के कथनानुसार आवेदकगण ने नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय व नगर पालिक निगम, रायपुर में समान विषय पर शिकायत प्रस्तुत की है। अतः आवेदकगण, सारवान साक्ष्य प्रस्तुत कर सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिक निगम के समक्ष अवैध अतिक्रमण के संबंध में आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। प्राधिकरण द्वारा नगर पालिक निगम से संबंधित अनियमितताओं के संबंध में साक्ष्य के अभाव में कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक -4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचनाओं से स्पष्ट है कि अनावेदक विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 में उल्लेखित सुविधाओं को समुचित समय में पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। चूँकि अनावेदक के कथनानुसार मंदिर निर्माणाधीन है तथा क्लब हाउस संबंधी सुविधाओं में कमी प्रतीत होती है। अतः अनावेदक छह माह के भीतर विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अपने मूल आवेदन से पृथक प्रकरण में प्रस्तुत अंतिम तर्क में अन्य राहतों की भी मांग की है। किन्तु उक्त अनुतोष का उल्लेख मूल शिकायत पत्र में नहीं होने के कारण आवेदकगण पूर्वोक्त उल्लेखित अनुतोष के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष को प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, छह माह के भीतर विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 अनुसार निम्नलिखित सुविधाओं - क्लब हाउस संबंधी सुविधाओं में कमी, मंदिर, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, विडियो सर्वेलेन्स तथा बाउंड्रीवाल को, संपूर्ण कर्मकौशल के साथ गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष