



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01371

— समक्ष —

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

ग्रीन्स विले बोरियाकला रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी,
द्वारा कार्यकारी अध्यक्ष—श्री अमन दीप सिंग अरोरा,
पिता—श्री मोहिन्दर सिंग अरोरा,
निवासी—छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड, शदाणी दरबार के सामने,
बोरियाकला, पोस्ट—सेजबहार, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,

निवासी—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, डिवीजन-2,
पानी टंकी, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन विले सिटी बोरियाकला”, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA040718000439

आदेश

(दिनांक—13 / 10 / 2021)

आवेदक ग्रीन्स विले बोरियाकला रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी, द्वारा कार्यकारी अध्यक्ष—श्री अमन दीप सिंग अरोरा, पिता—श्री मोहिन्दर सिंग अरोरा, निवासी—छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड, शदाणी दरबार के सामने, बोरियाकला, पोस्ट—सेजबहार, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ग्रीन विले बोरियाकला” के रहवासियों की पंजीकृत रहवासी समिति है। समिति के सदस्यों द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रकाशित विज्ञापन के आधार पर विवादित उक्त उल्लेखित प्रोजेक्ट में मकानों को

क्रय किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विज्ञापित विज्ञापन में आर.सी.सी. रोड, आर. सी.सी.नाली, चारों तरफ बाउंड्रीवाल, एस.टी.पी, कम्यूनिटी हाल, स्वीमिंग पूल, फूटबाल ग्राउंड, बच्चों के खेलने के लिये एरिया का भी उल्लेख है। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में भी उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं के साथ-साथ मैनिक्वोर्ड लॉन, पूल साईड इटरी, रेस्ट्रोरेंट, सेंटरल पार्क, क्लब हाऊस आदि तथा विवादित प्रोजेक्ट में निर्मित किये जा रहे मकानों में उपयोग की जाने सामाग्री के स्पेशिफिकेशन्स का उल्लेख किया है। बुकिंग के समय अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2013 तक आधिपत्य सौंपने का कथन किया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आबंटितियों को सूचित किये बगैर दिनांक 14.06.2014 को विवादित प्रोजेक्ट का स्वीकृत ले-आउट संशोधित कराया गया है। अनावेदकगण द्वारा सुविधाओं का विकास नहीं किये जाने के कारण रहवासियों द्वारा लगातार शिकायत की जाती रही है। आवेदक ने वर्ष 2015 में एस.टी.पी. के कार्य नहीं करने तथा अन्य अपूर्ण विकास कार्यों के संबंध में अनावेदकगण को पत्र प्रेषित किया था। आवेदक ने अपने जनरल सेक्रेटरी के माध्यम से दिनांक 01.10.2015 व 05.10.2015 को तत्कालीन माननीय मुख्यमंत्री, छत्तीसगढ़ को भी पत्र प्रेषित किया गया था। अनावेदकगण ने उक्त पत्र के जगह में विवादित प्रोजेक्ट में पत्रानुसार उल्लेखित कमियों को स्वीकार किया था। इसके बावजूद भी वर्ष 2018 तक समस्याओं का समाधान नहीं होने के कारण माननीय मुख्यमंत्री तथा माननीय अध्यक्ष, छ.ग. हाउसिंग बोर्ड को क्रमशः पत्र दिनांक 04.09.2018 व 04.10.2018 प्रेषित किया था। आवेदक ने माननीय मंत्री आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ तथा कमिश्नर, छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड को भी पत्र दिनांक 12.02.2019 के माध्यम से सूचित किया था। इसके उपरांत अनावेदकगण द्वारा दिनांक 04.04.2019 को आवेदक को जवाब प्रेषित किया गया था। आवेदक द्वारा लगातार पत्रों के माध्यम से वर्ष 2019 व वर्ष 2020 में अपनी समस्याओं के संबंध में माननीय मंत्री व आयुक्त, छ.ग. हाउसिंग बोर्ड को सूचित किया जाता रहा है। अनावेदकगण द्वारा केन्द्र सरकार के नोटिफिकेशन्स के विपरीत रहवासियों से 18 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. वसूल करने के लिये कार्यवाही प्रारंभ की जा चुकी है। वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित समस्यायें हैं :-

1. आर.सी.सी.रोड के निर्माण की गुणवत्ता निम्न होने की वजह से रोड में कई स्थानों पर क्रेक है व रोड उखड़ गई है। अनावेदकगण ने उक्त समस्या के संबंध में आवेदक को प्रेषित पत्र में रोड की मरम्मत हेतु प्राक्कलन बोर्ड के पास लंबित होने का लेख किया है।
2. आर.सी.सी. नाली – अनावेदकगण द्वारा खुली नालियाँ बनाई गई हैं, जिनकी ढाल सही नहीं होने के कारण निरंतर ब्लाकेज की समस्या बनी रहती है।

अनावेदकगण ने उक्त संबंध में भी सुधार हेतु प्रस्ताव हेड ऑफिस में लंबित होने हेतु आवेदक समिति को सूचित किया है।

3. बाउंड्रीवाल – अनावेदकगण ने पश्चिम दिशा में उचित रीति से बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया है तथा अन्य तीनों ओर की बाउंड्रीवाल भी क्षतिग्रस्त हैं।
4. एस.टी.पी.– अनावेदकगण ने प्लान के अनुरूप एस.टी.पी. निर्माण नहीं किया है। रोजवुड व सिडार श्रेणी के बंगलों के किचन व बाथरूम का गंदा पानी टैंक से ओव्हर फ्लो होता है। जल आपूर्ति टैंक व सिवेज टैंक में मात्र 2 फीट की दूरी होने के कारण जल के दूषित होने की समस्या है। अनावेदकगण ने इस संबंध में आवश्यक सुधार संबंधित प्रस्ताव हेड ऑफिस में लंबित होने की सूचना वर्ष 2019 में देने उपरांत कोई कार्यवाही नहीं की है।
5. ए.सी. कम्यूनिटी हाल, बच्चों के खेलने हेतु प्ले ग्राउंड, फूटबाल ग्राउंड, स्वीमिंग पूल का निर्माण नहीं हुआ है।
6. वर्ष 2008 में स्वीकृत मूल ले-आउट अनुसार विद्युत सबस्टेशन की स्थापना धनेली रोड पर होनी थी, परन्तु आवेदक ने उक्त हेतु आरक्षित स्थान पर कॉलोनी के मध्य एन.एम.डी.सी. का कार्यालय निर्मित कर दिया है। इसी प्रकार ग्रीन एरिया/ओपन एरिया हेतु मूल ले-आउट में चिन्हांकित स्थल पर विद्युत सबस्टेशन स्थापित किया था।
7. अनावेदकगण ने मूल स्वीकृत ले-आउट में उल्लेखित सेन्ट्रल पार्क को वर्ष 2014 में स्वीकृत संशोधित ले-आउट से हटा दिया है। इसी प्रकार कॉलोनी के पीपल व बनयान एरिया के समीप ग्रीन एरिया को मूल ले-आउट अनुसार विकसित नहीं किया है।
8. अनावेदकगण ने द्वितीय ले-आउट में गेस्ट हाउस का निर्माण स्वीकृत कराकर उक्त गेस्ट हाउस को व्यवसायिक उपयोग हेतु एन.एम.डी.सी. को दे दिया था।
9. सिक्योरिटी – अनावेदकगण ने सी.सी.टी.वी. कैमरा स्थापित नहीं किया है और ना ही सुरक्षा गार्ड की नियुक्ति की है।
10. अनावेदकगण ने सीडार कॉलोनी क्षेत्र के मध्य में विद्युत ट्रांसफार्मर खुले में स्थापित किया है।
11. अनावेदकगण ने स्वीकृत ले-आउट के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली स्थापित नहीं की है।
12. अग्निशमन उपकरण/प्रणाली – प्रोजेक्ट में स्थित केमेलिया व पाईन इमारतों में अनिवार्य अग्निशमन प्रणाली स्थापित नहीं की गई है।
13. ई.डब्ल्यू.एस. बिल्डिंग – हाँलाकि उक्त इमारत नगर निगम, रायपुर के आधिपत्य में है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी से जल आपूर्ति किये जाने

के कारण रहवासियों हेतु जल आपूर्ति में कमी की जाती है। इसके अतिरिक्त उक्त इमारत हेतु पृथक से रोड नहीं होने के कारण अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल को तोड़कर रास्ता बनाया है, जिससे समस्या हो रही है।

14. जी.एस.टी. – अनावेदकगण द्वारा केन्द्र सरकार के नोटिफिकेशन्स के विपरीत अवैध रूप से जी.एस.टी. की राशि ली जा रही है।
15. अनावेदकगण द्वारा परिसर के बीच में मोबाईल टॉवर स्थापित किया गया है, जिसकी रेडियेशन्स से साँस संबंधी समस्या होने की आशंका है।

विवादित प्रोजेक्ट में उपरोक्त उल्लेखित कमियाँ अनावेदकगण के व्यवसायिक कदाचरण की परिचायक हैं। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधायें पूर्ण करने, प्राप्त अनुमतियों व विज्ञापन अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु निर्देशित करने, सभी बंगलों के एस.टी.पी. को जोड़ने व अंडरग्राउंड नाली निर्माण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अपने आवेदन में उल्लेखित समस्त कमियों के निराकरण हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, नियमानुसार समुचित स्थल पर एस.टी.पी. स्थापित करने हेतु निर्देशित करने, रोड व नाली की मरम्मत करने, परिसर से मोबाईल टॉवर हटाने हेतु निर्देशित करने तथा रहवासी समिति को सोसायटी हस्तांतरित कराये जाने का आग्रह करते हुये अन्य राहत प्रदान करने का 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम में प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसके द्वारा दिनांक 14.10.2018 को स्वीकृत ले-आउट के तहत ही विवादित कॉलोनी में भवनों का निर्माण वर्ष 2015 में पूर्ण किया गया है। चूँकि माननीय प्राधिकरण का गठन इसके उपरांत हुआ है, अतः विवादित कॉलोनी के संबंध में प्रस्तुत परिवाद माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल शासन का एक निकाय है, जो नो प्राफिट नो लॉस के सिद्धांत पर सभी आय वर्गों के व्यक्तियों के लिये योजनांतर्गत भवन निर्माण कार्य नियमानुसार करता है। अनावेदकगण ने आगे कथन किया है कि रोडवूड, पीपल, बनयान टाईप के भवनों का निर्माण वर्ष 2013 में पूर्ण हो गया था। सेडार टाईप के भवनों का निर्माण वर्ष 2015 में पूर्ण हो चुका है।

अनावेदकगण ने विशेषज्ञ अभियंताओं की देखरेख में निविदा ठेकेदारों से समुचित गुणवत्ता वाले मकानों सहित कॉलोनी का निर्माण/विकास किया जाता है। अनावेदकगण ने एस.टी. पी. के संबंध में यह बताया है कि मण्डल द्वारा मान्यता प्राप्त संस्था से नियमों के अनुरूप एस.टी.पी. की स्थापना की है। इसी प्रकार अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप समस्त मूलभूत सुविधाओं का विकास समुचित गुणवत्ता के साथ ब्रोशर में बताये गये स्पेशिफिकेशन्स अनुसार किया जा चुका है। अनावेदकगण के अनुसार परिवादी हितग्राही श्री एम.एल. सिद्दीकी द्वारा आबंटित आवास में किये गये अवैधानिक निर्माण को मण्डल द्वारा हटाने हेतु सूचित किये जाने पर उसके द्वारा मण्डल के छवि को छूमिल करने का प्रयास किया जा रहा है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि 122 एकड़ में विकसित कॉलोनी के नजदीक अर्थात् मण्डल के क्षेत्राधिकार से बाहर स्थित पोल्ट्रीफार्म के संबंध में समुचित कार्यवाही जिला प्रशासन द्वारा ही किया जाना संभव है। मण्डल द्वारा कॉलोनी की चारो दिशाओं में बाउंड्रीवाल का निर्माण कर चारों ओर प्रवेश द्वार प्रदाय किया गया है। अनावेदकगण ने नियमानुसार ही ई. डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण किया है। मण्डल द्वारा परिसर की सुरक्षा हेतु अतिरिक्त सुरक्षाकर्मियों को नियुक्त किया जाता है। अनावेदकगण ने कॉलोनी से बाहर स्थित शमशान घाट के संबंध में उसका कोई उत्तरदायित्व नहीं होने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि प्रायमरी स्कूल, हेल्थ सेंटर, गेस्ट हाउस, कम्प्यूनिटी क्लब आदि के लिये भूमि विकसित की गई है और अनुमोदित नक्शे के तहत उक्त भूमियों को उक्त आशय अंतर्गत निर्माण हेतु आरक्षित रखा गया है। मण्डल द्वारा उपरोक्त उल्लेखित आरक्षित भूमियों पर निर्धारित प्रयोजन हेतु भवनों का निर्माण व संचालन हेतु आवेदन प्राप्त होने पर संबंधित हितग्राहियों को आरक्षित भूमियों को उक्त आरक्षित प्रयोजनों हेतु आबंटित किया जावेगा। इसी प्रकार अनावेदकगण द्वारा जी.एस.टी. अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत ही हितग्राहियों पर जी.एस.टी. धारित की गई है, साथ ही मण्डल द्वारा संबंधित विभाग से अनुमतियाँ प्राप्त कर परिसर में मोबाईल टॉवर संस्थित किया गया है। जबकि अन्य परिवादी हितग्राही द्वारा बिना किसी अनुमति के अपने भवन में मोबाईल टॉवर लगाया गया है। अनावेदकगण ने संशोधित स्वीकृत अभिन्यास दिनांक 10.06.2014 अनुसार ही एन.एम.डी.सी. ऑफिस व भवनों का निर्माण किया है। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में सेवा में किसी प्रकार की कमी या व्यवसायिक कदाचरण नहीं किया है। आवेदक द्वारा मण्डल की छवि को धूमिल करने/परेशान करने के उद्देश्य से वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक 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। 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 होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाओं का विकास/निर्माण किया गया है ?
 3. क्या अनावेदकगण द्वारा रहवासियों से अनुचित रीति से जी.एस.टी. की राशि की मांग की जा रही है ?
 4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में विवादित कॉलोनी का विकास कार्य वर्ष 2015 में पूर्ण हो जाने का उल्लेख करते हुये वर्तमान परिवाद के प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का लेख किया गया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य ब्रोशर/प्रकाशित विज्ञापन/स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप नहीं होने के कारण वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन पर नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार प्रोजेक्ट के समुचित विकास में कमियाँ परिलक्षित होती हैं। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान परिवाद का गुण-दोष के आधार पर निराकरण किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। चूँकि रियल एस्टेट सेक्टर आबंटितियों जो वर्तमान प्रकरण में रहवासी समिति है तथा प्रमोटर/अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः उक्त विवाद के संबंध में अनावेदकगण

द्वारा प्रस्तुत आपत्ति उचित प्रतीत नहीं होती है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त ब्रोशर को अस्वीकार नहीं किया गया है। ब्रोशर में विवादित प्रोजेक्ट्स से संबंधित निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है :- वातानुकूलित, कम्यूनिटी सेंटर, स्वीमिंग पूल, चिन्ड्रन प्ले एरिया, मेनीक्योर्ड लॉन, पूल साईड इटरी, रेस्ट्रारेंट, ओपन एअर थ्रियेटर,। ब्रोशर में विवादित प्रोजेक्ट में निर्मित भवनों के स्पेशिफिकेशन्स का उल्लेख है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट हेतु मूल ले-आउट वर्ष 2008 में स्वीकृत कराया गया है, जिसमें वर्ष 2014 में संशोधन कराया गया है। स्वीकृत ले-आउट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में हेल्थ सेंटर, प्रायमरी स्कूल, गेस्ट हाउस, कम्यूनिटी क्लब आदि हेतु भूमि चिन्हांकित है। विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में कमिश्नर से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत यूटीलिटिस हेतु आरक्षित भूमि पर एन.एम.डी.सी. कार्यालय तथा ओपन एरिया में विद्युत सबस्टेशन निर्मित/स्थापित किया गया है। रिपोर्ट में खुली नालियों तथा एस.टी.पी. का उचित रीति से रखरखाव नहीं होने व केम्पस में सुरक्षा गार्ड नहीं होने का भी लेख है। रिपोर्ट अनुसार विभिन्न सुविधाओं के वर्तमान स्थिति निम्नलिखित है :-

क्र.	ब्रोशर अनुसार सुविधा	रिपोर्ट अनुसार	रिमार्क
1.	कामर्शियल कॉम्प्लेक्स	स्वीकृत ले-आउट में उल्लेखित दो स्थलों में से एक स्थान पर निर्मित है।	—
2.	क्लब हाउस	भूमि आरक्षित परन्तु निर्माण अप्रारंभ।	—
3.	हेल्थ सेंटर	भूमि आरक्षित परन्तु निर्माण अप्रारंभ।	अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रयोजन हेतु भूमि आबंटित किये जाने का लेख किया गया है।
4.	प्रायमरी स्कूल	निर्मित।	—
5.	सेन्ट्रल पार्क	भूमि आरक्षित परन्तु कोई विकास नहीं हुआ है।	अनावेदकगण ने आरक्षित क्षेत्र को वृक्षारोपण कर खुल घास मैदान विकसित होने का उल्लेख किया है।

6.	यूटीलिटिस	ब्रोशर में इस संबंध में कोई विस्तृत विवरण नहीं है। चिन्हांकित स्थल पर एन.एम.डी.सी. कार्यालय निर्मित है।	अनावेदकगण ने ब्रोशर में ब्रोशर अनुसार निर्माण कर एन.एम.डी.सी. को विक्रय करने का उल्लेख किया है।
7.	वातानुकूलित कम्यूनिटी सेंटर	भूमि आरक्षित परन्तु निर्माण अप्रारंभ।	—
8.	स्वीमिंग पूल	भूमि आरक्षित परन्तु निर्माण अप्रारंभ।	—
9.	चिल्ड्रन प्ले एरिया	पीपल व रोजवुड के समीप गार्डन में चिल्ड्रन प्ले एरिया उपलब्ध कराया गया है। परन्तु पृथक से कोई चिल्ड्रन प्ले एरिया नहीं है।	—
10.	ओपन एयर थ्रियेटर	निर्मित नहीं है।	वृक्षारोपण किये जाने का लेख अनावेदकगण द्वारा किया गया है।
11.	रेस्ट्रारेंट	निर्मित नहीं है।	—
12.	पूल साईड इटरी	निर्मित नहीं है।	अनावेदकगण ने यूटिलिटिस के रूप में एल.आई.जी. बहुमंजिला इमारतों व रोजवुड भवनों के मध्य व्यवसायिक दुकानें निर्मित करने का लेख किया है।
13.	मेनीक्योर्ड लॉन	विकसित नहीं है।	अनावेदकगण ने रोडवुड व पीपल मकानों तथा कैमेलिया व पाईन बहुमंजिला इमारतों के मध्य विकसित किये जाने का लेख किया है।
14.	आर.सी.सी. रोड	रोड पर कुछ स्थानों के दरारें हैं तथा कुछ स्थानों पर क्रांकीट उखड़ गया है।	—
15.	आर.सी.सी. ड्रेन	खुली नालियों द्वारा घरों से निकला गंदा पानी सीधे सिप्टेक टैंक तक जाता है।	—
16.	बाउंड्रीवाल	पश्चिम दिशा पर बाउंड्रीवाल क्षतिग्रस्त है तथा उत्तरी दिशा में कुछ स्थानों पर दरारें हैं।	—

17.	सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट (एस.टी.पी.)	एल.आई.जी व ई.डब्ल्यू.एस. इमारतों हेतु ही एस.टी.पी. निर्मित किया गया है। निजि बंगलों हेतु प्रत्येक मकान के निकट सेप्टिक टैंक का निर्माण किया गया है। उक्त एस.टी.पी. जल श्रोत/वाटर बॉडी के समीप स्थापित है।	—
21.	सब-स्टेशन	ब्रोशर में ओपन एरिया हेतु चिन्हांकित स्थल पर सब-स्टेशन निर्मित है।	—
22.	ग्रीन एवं ओपन एरिया	बनयान श्रेणी के मकानों के समीप एक गार्डन सह मंदिर निर्मित है।	—
23.	गेस्ट हाउस	ले-आउट अनुसार एन.एम.डी. सी. गेस्ट हाउस का निर्माण किया गया है।	—
24.	रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम	निर्मित नहीं है।	—
25.	फायर फाइटिंग सिस्टम	पाईन व केमेलिया श्रेणी की इमारतों में स्थापित नहीं है।	—
26.	ई.डब्ल्यू.एस. भवन	50,000 गैलन क्षमता के दो सम्पवेल्स ई.डब्ल्यू.एस. इमारतों के समीप निर्मित है।	—

इस प्रकार उपरोक्त उल्लिखित रिपोर्ट तथा अनावेदकगण द्वारा रिपोर्ट के संबंध में प्रस्तुत जवाब से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक ब्रोशर में उल्लेखित निम्नलिखित ब्रोशर/स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं किया है :- क्लब हाउस, हेल्थ सेंटर, वातानुकूलित कम्यूनिटी सेंटर, स्वीमिंग पूल, पूल साईड इटरी, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, रेस्टोरेंट, पाईन व केमेलिया श्रेणी की इमारतों में फायर फाइटिंग सिस्टम की स्थापना। साथ ही अनावेदकगण ने सेन्ट्रल पार्क का विकास उचित रीति से नहीं किया है और सड़कों में भी दरारें/गड्ढे हैं। स्पष्टतः अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं का विकास पूर्ण नहीं किया गया है या उचित रीति से विकास नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा कॉमर्शियल क्षेत्र में कार्यालय विकास कर एन.एम.डी.सी को विक्रय करने का लेख किया गया है, जो ले-आउट के विपरीत नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रखरखाव राशि के संबंध में की जा रही जी.एस.टी. की मांग को जी.एस.टी. संबंधी प्रावधानों के विपरीत बताया है। परन्तु आवेदक ने इस संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा नियमानुसार प्रोजेक्ट में ब्रोशर/स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप समस्त सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है। अधिनियम के प्रावधानों अनुसार उक्त सुविधाओं को प्रदान करना अनावेदकगण की जिम्मेदारी है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा उचित रीति से अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किये जाने के कारण विवादित प्रोजेक्ट के रहवासी ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्राप्त करने से वंचित हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि हाँलाकि आवेदक ने इस संबंध में अनेकों बार अनावेदकगण संबंधित विभाग को सूचित किये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध उक्त संबंध में तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत भी अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के गठन होने के लगभग तीन वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की है। जबकि अनावेदक द्वारा वर्ष 2015 में विवादित प्रोजेक्ट में भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं के संबंध में कमियाँ प्रमाणित हुई हैं, अतः अनावेदकगण, कमियों का निराकरण करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा शीघ्र ही क्लब हाउस, वातानुकूलित कम्यूनिटी सेंटर, पूल साईड इटरी, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, रेस्ट्रारेंट का निर्माण तथा पाईन व केमेलिया श्रेणी की इमारतों में फायर फाइटिंग सिस्टम की स्थापना किया जाना चाहिये। साथ ही अनावेदकगण, क्षतिग्रस्त रोड व बाउंड्रीवाल की मरम्मत का कार्य करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने हेतु भी उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त हेल्थ सेंटर, हेतु आरक्षित भूमि पर उक्त प्रयोजन हेतु भवन निर्माण व सेंटर संचालन तथा जल की उपलब्धता के आधार पर रखरखाव संबंधी समस्याओं को ध्यान में रखते हुये स्वीमिंग पूल के संबंध में निर्णय हेतु आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को प्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदकगण, प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित करने तक उचित रीति से रखरखाव का कार्य करने हेतु भी उत्तरदायी हैं। उक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, एक वर्ष के भीतर क्लब हाउस, वातानुकूलित कम्प्यूनिटी सेंटर, पूल साईड इटरी, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, रेस्ट्रारेंट का निर्माण करना सुनिश्चित करें।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर पाईन व केमेलिया श्रेणी की इमारतों में फायर फाइटिंग सिस्टम की स्थापना, क्षतिग्रस्त रोड व बाउंड्रीवाल की मरम्मत का कार्य करना सुनिश्चित करें।
 3. अनावेदकगण, कॉलोनी को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जाने तक रहवासियों से रखरखाव की राशि प्राप्त कर समुचित रीति से रखरखाव का कार्य भी संपादित करना सुनिश्चित करें।
 4. आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल दो माह के भीतर हेल्थ सेंटर व स्वीमिंग पूल के संबंध में समुचित निर्णय लेकर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष