



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01432

— समक्ष —

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

श्री प्यारे लाल सागर, पिता—स्व. श्री मेला राम सागर,
निवासी—क्वॉ. नं.—एम.क्यू/158,
गेवरा प्रोजेक्ट, तह.—कटघोरा, जिला—कोरबा (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

रुद्र इन्फ्राटेक,
द्वारा—भागीदार संचालक श्री रविशंकर सोनी,
निवासी—दुकान क्रमांक.—12, द्वितीय तल,
बजरंग कॉम्प्लेक्स, तेलीपारा रोड,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रुद्र होम्स”, मोपका, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—22/11/2021)

आवेदक श्री प्यारे लाल सागर, पिता—स्व. श्री मेला राम सागर, निवासी—क्वॉ. नं.—एम.क्यू/158, गेवरा प्रोजेक्ट, तह.—कटघोरा, जिला—कोरबा (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। उसने अनावेदक द्वारा विज्ञापित ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं से प्रभावित होकर अनावेदक के प्रोजेक्ट “रुद्र होम्स” मोपका, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) में भूखण्ड—सह—मकान क्रय किया है। अनावेदक द्वारा दिनांक 19.07.2019 को मकान निर्माण कार्य हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदक के अनुसार सौदे अनुसार भूखण्ड का मूल्य रुपये 14,25,000/— तथा मकान के निर्माण की राशि रुपये 17,00,000/—, अर्थात् कुल राशि रुपये 31,25,000/— है और आवेदक ने रुपये 26,13,000/— का भुगतान किया है। आवेदक ने आगे कथन किया है। कि ब्रोशर अनुसार 20 फीट सी.सी. रोड, कव्हर्ड सिवरेज, कॉलोनी में ट्रांसफार्मर के साथ सेपरेट बिजली मीटर, घर में मेन स्वीच बॉक्स, कॉलोनी के चारों तरफ बाउंड्रीवाल, आकर्षक प्रवेश गेट, कॉलोनी के

सौन्दर्यीकरण हेतु गार्डन व पौधे लगाने का कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक को इकरारनामा अनुसार 6 माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपना था, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है। साथ ही अनावेदक को अभी तक मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। विवादित मकान में प्लिंथ लेवल एवं मकान की ऊंचाई लगभग 3 फीट कम है। आवेदक ने आगे बताया है कि सीढ़ी में अधूरा टॉवर बनाया गया है एवं सीढ़ी में पोर्च के सामने के हिस्से तक स्टील रेलिंग नहीं लगाया गया है। अनावेदक द्वारा सभी कमरों की अंदर की तरफ की खिड़कियों में स्लाईडर खिड़की नहीं लगाई गई है। इसी प्रकार आवेदक ने स्वयं के व्यय पर हॉल की एक खिड़की एवं पहले बेडरूम में दो खिड़कियों में चौखट-भीतरी पल्ले में जालीदार तार एवं बाहरी पल्ले में काँच एवं लोहे की ग्रिल को लगाया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त राशि समायोजित नहीं की है। आवेदक के अनुसार हॉल के एक दीवार में टेंचर वाल पेंट नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा 1000 लीटर का प्लास्टों कंपनी का वाटर टैंक एवं 24 घंटे पानी सप्लाई के साथ कॉलोनी के प्रति दो घरों में एक बोरवेल अंडरग्राउंड देने का वायदा किया गया था, जो अभी तक अपूर्ण है। अनावेदक द्वारा बिजली फिटिंग का कार्य उचित रीति से नहीं कराया गया है, किसी भी रूम में स्वीच एवं बोर्ड नहीं लगाये गये हैं; बाथरूम में टाइल्स कार्य अधूरा है एवं फिटिंग्स का कार्य अपूर्ण है; किचन में टाइल्स का कार्य, नल फिटिंग, स्वीच बोर्ड, स्वीच फिटिंग, सिंक फिटिंग, पुट्टी एवं पोताई कार्य नहीं किया गया है; खिड़की में एल्युमिनियम स्लाईडर, जाली व ग्लास नहीं लगाया गया है। अनावेदक द्वारा विवादित मकान के कमरों की दीवारों में कई जगह पर दरारों को पुट्टी से ढका गया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित मकान की ऊंचाई कम होने के कारण सेप्टिक टैंक एवं घर का ड्रेनेज पाईप बाहर नाली के निचले स्तर से सटा हुआ है। अतः आवेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कराये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय व अन्य राहत 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 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 प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा विवादित मकान निर्माण के एवज में अनावेदक को रूपये 10,83,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसने माननीय व्यवहार न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष व्यवहार वाद क्रमांक-ए/135/2021 प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। अतः उक्त वाद विचाराधीन

होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसके द्वारा विवादित मकान का निर्माण उनके मध्य निष्पादित इकरारनामा के अनुरूप किया गया है। अनावेदक के अनुसार कोविड-19 के कारण लॉकडाउन की वजह से नाली निर्माण का कार्य पूर्ण नहीं हो सका है। अनावेदक के अनुसार निर्माण के दौरान कुछ दरारें सामान्यतः उत्पन्न होती है, जिसे अनावेदक ने पुट्टी से भर दिया है; अतः उक्त समस्या हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक केवल ठेकेदार है और प्रमोटर/डेवलपर नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा स्वयं श्री राम गोपाल शर्मा से विवादित भूखण्ड क्रय करने उपरांत अनावेदक के साथ विवादित मकान निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदक ने कभी भी आवेदक को विवादित क्षेत्र के विकास हेतु कोई आश्वासन नहीं दिया है और ना ही आवेदक द्वारा किसी प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये बताया है कि उसने गुणवत्तायुक्त सामग्री का उपयोग करते हुये विवादित मकान का निर्माण किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा निर्माण के पेटे में रूपये 10,83,000/- का भुगतान नहीं करते हुये व्यवहार वाद के विचाराधीन होने के बावजूद भी दुराशय से वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। आवेदक को अनेकों बार सूचित किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने राशि का भुगतान नहीं किया है। विवादित मकान के निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा भी आवेदक द्वारा ही प्राप्त की गई है, जिसके उपरांत अनावेदक ने केवल मकान निर्माण किया है। इस प्रकार अनावेदक के प्रमोटर नहीं होने के कारण अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का आग्रह करते हुये आवेदक को शेष राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा विवादित निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित 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। आवेदिका 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 होते हैं :-
1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या विवादित मकान का निर्माण इकरारनामा के अनुरूप गुणवत्तायुक्त रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ हुआ है ?
3. क्या विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
4. क्या विवादित कॉलोनी का निर्माण कार्य अधूरा है ? यदि हाँ, तो उक्त निर्माण कार्य को पूर्ण कराने हेतु कौन उत्तरदायी है ?
5. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत में अनावेदक द्वारा सौदे अनुसार मकान का निर्माण उचित रीति से पूर्ण नहीं किये जाने तथा विवादित मकान व विवादित कॉलोनी का निर्माण/विकास अपूर्ण होने का उल्लेख किया गया है। परन्तु अनावेदक ने वर्तमान शिकायत की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब/प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि वह विवादित कॉलोनी का प्रमोटर/डेवलपर नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में स्वयं को मकान निर्माणकर्ता ठेकेदार बताया है, जिसने आवेदक द्वारा भूमि अन्य व्यक्ति से क्रय करने व आवेदक द्वारा ही भवन अनुज्ञा प्राप्त करने उपरांत मकान का निर्माण किया है। उक्त आपत्ति के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित कॉलोनी का ब्रोशर प्रस्तुत किया गया है; जिसके प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त ब्रोशर अनावेदक द्वारा छपाया गया है। ब्रोशर में मकान के साथ-साथ प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं का भी उल्लेख है। हाँलाकि अनावेदक ने उक्त ब्रोशर को विवादित व कूटरचित बताया है। किन्तु अनावेदक ने अपने उक्त कथन के संबंध में सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का उक्त अभिकथन मान्य किया जाना संभव नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में अनावेदक द्वारा छ.ग. रेरा में रजिस्ट्रेशन प्राप्त किये बिना ही इकाईयों के विक्रय के आशय से ब्रोशर छपाकर (जिसमें रेरा पंजीयन क्रमांक अंकित नहीं है) विज्ञापित किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2019-00894 दर्ज कर आदेश दिनांक 03.03.2021 के माध्यम से अनावेदक पर रूपये 50,000/- की शास्ति अधिरोपित की है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में कई मकानों का निर्माण किया जा रहा है और अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में अधोसंरचनाओं का विकास भी किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक का उक्त कथन कि वह केवल मकान निर्माणकर्ता ठेकेदार है, उचित प्रतीत नहीं होता है। अपितु उपरोक्त

तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता कि अनावेदक द्वारा मकान निर्माण के साथ-साथ प्रोजेक्ट का भी विकास किया जा रहा है, जो एक प्रमोटर का कृत्य डेव्हलपर द्वारा किये जाने वाला कार्य है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में स्थित अपने भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु दिनांक 19.07.2019 को अनावेदक के साथ निर्माण इकरारनामा निष्पादित किया था। उक्त इकरारनामा अनुसार निर्माण की कुल राशि रूपये 17,00,000/- तथा निर्माण अवधि इकरारनामा दिनांक से 6 माह है। किन्तु आवेदक के अनुसार उसे विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है तथा मकान निर्माण में निम्नलिखित कमियाँ/विसंगतियाँ है :-

1. विवादित मकान में प्लिंथ लेवल एवं मकान की ऊंचाई लगभग 3 फीट कम है।
2. मकान की सीढ़ी में अधूरा टॉवर बनाया गया है एवं सीढ़ी में पोर्च के सामने के हिस्से तक स्टील रेलिंग नहीं लगाया गया है।
3. सभी कमरों की अंदर की तरफ की खिड़कियों में स्लाइडर खिड़की नहीं लगाई गई है।
4. विवादित मकान में बिजली फिटिंग का कार्य उचित रीति से नहीं किया गया है।
5. बाथरूम में टाइल्स कार्य अधूरा है एवं फिटिंग्स का कार्य अपूर्ण है।
6. मकान के हॉल के एक दीवार में टेंचर वाल पेंट नहीं किया गया है।
7. 1000 लीटर का प्लास्टों कंपनी का वाटर टैंक एवं 24 घंटे पानी सप्लाई के साथ कॉलोनी के प्रति दो घरों में एक बोरवेल अंडरग्राउंड देने का वायदा किया गया था, जो अभी तक अपूर्ण है।
8. विवादित मकान के कमरों की दीवारों में कई जगह पर दरारों को पुट्टी से ढका गया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के उपरोक्त कथनों को अस्वीकार करते हुये आवेदक द्वारा निर्माण के पेटे में रूपये 10,83,000/- का भुगतान शेष होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने मकान निर्माण के दौरान सामान्यतः कुछ दरारें उत्पन्न होने का भी लेख किया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व मकान की स्वतंत्र कमिश्नर/आर्किटेक्ट के माध्यम से स्थल निरीक्षण कराकर निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की गई है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में निर्माण संबंधी स्पेशिफिकेशन्स का उल्लेख है। अतः उभय पक्षों द्वारा निष्पादित इकरारनामा तथा रिपोर्ट अनुसार प्राप्त वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :-

क्र.	कार्य का विवरण	स्पेशिफिकेशन	कमिश्नर रिपोर्ट	रिमार्क
1.	प्लिंथ	जमीन लेवल से 2.5 से 3 फीट ऊंची	नाली के ऊपरी स्तर से 6 ईंच ऊपर	
2.	खिड़की	सभी खिड़कियां में एल्युमिनियम सेक्शन का कार्य, जिस पर लोहे का ग्रिल व काँच लगेगा।	हॉल एरिया व एक बेडरूम को छोड़कर किसी भी खिड़की में एल्युमिनियम स्लाईडिंग विन्डो नहीं लगाई गई है।	
3.	बाथरूम	ब्रांडेड फ्लोर टाइल्स, बाथरूम में शावर, गीजर कनेक्शन के साथ नल तथा बेसिन	दरवाजे नहीं लगे हैं, एक टायलेट में डैडो अपूर्ण है तथा सेनेटरी फिटिंग अपूर्ण है।	
4.	पानी व्यवस्था	1000 लीटर प्लास्टों वाटर टैंक	अस्थापित।	

इसके अतिरिक्त रिपोर्ट में यह उल्लेखित है कि सेप्टिक टैंक से पाईप लाईन नाली के भीतर खुलने की वजह से नाली का पानी आउटलेट पाईप के भीतर जाता है, आंतरिक दीवारों में सीपेज व लिकेज की समस्या है, आंतरिक विद्युतीकरण का कार्य अपूर्ण है, पुताई का कार्य नहीं किया गया है तथा वाश एरिया में पुताई के साथ-साथ पुट्टी का कार्य नहीं हुआ है। रिपोर्ट अनुसार विवादित मकान में ज्वाइन्री का कार्य, सीढ़ी के टॉवर का कार्य, सीढ़ियों में स्टील रेलिंग का कार्य भी नहीं हुआ है। इस प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य अपूर्ण है और उक्त निर्माण कार्य को पूर्ण करना अनावेदक का उत्तरदायित्व है। परन्तु कमिश्नर रिपोर्ट से मकान में दरारें अथवा उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा से विचलन प्रमाणित नहीं होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित मकान का निर्माण अपूर्ण है और निर्माण में विसंगतियाँ हैं, जिनका निराकरण करने की आवश्यकता है। विवादित मकान की आधिपत्य अवधि के निर्धारण हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 19.07.2019 को निष्पादित निर्माण इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार निर्माण की अधिकतम अवधि 6 माह अर्थात् दिनांक 19.12.2019 तक थी। आवेदक को भी निर्माण की राशि का भुगतान निर्माण चरण के अनुरूप इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार करना था। इकरारनामा अनुसार निर्माण की पूर्व निर्धारित लागत रूपये 17,00,000/- थी। आवेदक ने अपने आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में रूपये 26,13,000/- भूखण्ड व मकान दोनों के पेटे में भुगतान करने का लेख किया है। प्रकरण में संलग्न विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से

विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 14,25,000/- दर्शित होता है। उक्त राशि की आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में कटौती करने उपरांत मकान के पेटे में भुगतान की गई राशि रूपये 11,88,000/- दर्शित होती है। कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान में फिनिशिंग व फिटिंग/टावर निर्माण का कार्य शेष है। इकरारनामा अनुसार प्लास्टर व फिनिशिंग कार्य के पूर्व रूपये 14,45,000/- का भुगतान करना था। आवेदक के कथनानुसार उसने मकान के पेटे में रूपये 11,88,000/- का भुगतान किया है, अर्थात् आवेदक के अनुसार रूपये 5,12,000/- का भुगतान शेष है। आवेदक ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति तथा बैंक खाते का विवरण प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदक ने रूपये 10,80,000/- बकाया होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने बकाया राशि के संबंध में कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों से भी आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के संबंध में स्पष्ट विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। किन्तु यह स्पष्ट है कि आवेदक ने निर्माण चरण के अनुरूप राशि का भुगतान नहीं किया है। हाँलाकि यह स्पष्ट है कि आवेदक ने अनुबंधित अवधि में राशि का भुगतान नहीं किया है। किन्तु प्राधिकरण द्वारा वर्तमान साक्ष्यों के आधार पर यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि आवेदक ने कितनी राशि का भुगतान कर दिया अथवा सौदे अनुसार कितनी राशि भुगतान हेतु शेष है ? ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है और उपरोक्त तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि दोनों पक्ष ही निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में कॉलोनी के ब्रोशर अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं होने का उल्लेख किया है - 20 फीट सी.सी. रोड, कव्हर्ड सिवरेज, कॉलोनी में ट्रांसफार्मर के साथ पृथक बिजली मीटर, घर में मेन स्वीच बॉक्स, कॉलोनी के चारों तरफ बाउंड्रीवाल, आकर्षक प्रवेश गेट, कॉलोनी के सौन्दर्यीकरण हेतु गार्डन व पौधे लगाने का कार्य। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रत्येक दो घरों के बीच में अंडरग्राउंड बोरवेल प्रदान नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में विवादित प्रोजेक्ट में सी.सी. रोड का निर्माण नहीं होने, नाली का कार्य अपूर्ण होने, ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं होने, बाउंड्रीवाल व प्रवेश द्वार का निर्माण नहीं होने तथा गार्डन व पौधा रोपण का कार्य प्रारंभ नहीं होने का उल्लेख है। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित ब्रोशर के कूटरचित होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत

नहीं किया है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान तथा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों में विवादित प्रोजेक्ट में सद्भाविक रूप से अधोसंरचनाओं/सुविधाओं का विकास करने का कथन किया है। अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ निष्पादित निर्माण अनुबंध में भी कॉलोनी में सुविधाओं के विकास हेतु विकास शुल्क देय होने का उल्लेख है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में अनुचित रीति से विज्ञापन/ब्रोशर प्रकाशित किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक— SM-PRO-2019-00894 दर्ज कर उक्त प्रकरण में सुनवाई उपरांत आदेश दिनांक 03.03.2021 पारित किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रदत्त भूखण्ड के आरक्षण हेतु बुकिंग फार्म प्रस्तुत किया है, जिसमें अनावेदक फर्म का नाम उल्लेखित है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से कोई अनुमति लिये जाने संबंधी कोई उल्लेख नहीं किया है और ना ही साक्ष्य प्रस्तुत किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरणों के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्थित भूमि को भूमिस्वामी के माध्यम से संभावित क्रेताओं को विक्रय कराकर, भूखण्डों पर मकान निर्माण किया जाता है। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त कॉलोनी विकास हेतु नियमानुसार कोई अनुमति प्राप्त नहीं की जाती है। अनावेदक का उक्त कथन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के साथ-साथ छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 1999 का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा उक्तानुसार अवैध विकास कार्य किया गया है, जिसे पूर्ण करने हेतु निर्देशित करना अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होगा। अपितु उक्त अवैध विकास के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु संबंधित सक्षम प्राधिकारी तथा कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित मकान में निर्माण संबंधी विसंगतियाँ हैं तथा निर्माण कार्य भी अपूर्ण है, जिनका उल्लेख उक्त विचारणीय बिन्दु में है। अतः उक्त विसंगतियों के निराकरण तथा निर्माण कार्य को पूर्ण करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि उभय पक्षों के मध्य भुगतान की गई राशि के संबंध में विवाद है, जिसके लिये अनावेदक ने आवेदक के विरुद्ध माननीय व्यवहार न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा राशि के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं किया जा रहा है। परन्तु आवेदक/आबंटिती के

हितों के संरक्षण के लिये अनावेदक को विवादित मकान संबंधी कमियों के निराकरण तथा निर्माण कार्य को पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उभय पक्ष राशि संबंधी विवाद के निराकरण पश्चात् नियमानुसार विवादित मकान के आधिपत्य के आदान-प्रदान करने की कार्यवाही कर सकते हैं। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट के अवैध विकास के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) व सक्षम प्राधिकारी को निर्देशित किया जा रहा है। अतः आवेदक उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

11. 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 वर्तमान आदेश के विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित मकान निर्माण संबंधी अधूरे कार्यों व विसंगतियों का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकरण/पूर्ति करना सुनिश्चित करे।
 2. कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) तथा सक्षम प्राधिकारी को यह निर्देशित किया जाता है कि वह विवादित अवैध प्रोजेक्ट के संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही दो माह के भीतर पूर्ण कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि विवादित अवैध प्रोजेक्ट के संबंध में कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) व सक्षम प्राधिकारी को पृथक से पत्र प्रेषित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष