



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01526

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

सिमरन सिटी जन कल्याण समिति फेस-5,
द्वारा—अध्यक्ष श्री नवीन कुमार सोनी,
निवासी—सिमरन सिटी फेस-5,
मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स जैन हाउसिंग एजेन्सी,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री संतोष जैन,
निवासी—न्यू राजेन्द्र नगर, रिंग रोड नं.-1, रायपुर (छ.ग.)
- (2) सेवन स्काई बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा—प्राधिकारी श्री राजकुमार सिहानी,
- (3) श्रीमती मोनिका तिवारी, पति—श्री विनोद शर्मा,
डायरेक्टर—सेवन स्काई बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
निवासी—साईं सिमरन टॉवर्स तथा सिमरन सिटी,
फेस-1, गेट के सामने, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)
- (4) रियल बजट ग्रुप,
द्वारा—प्राधिकृत अधिकारी श्री विजय सेन गुप्ता,
- (5) श्री विकास अग्रवाल,
डायरेक्टर—रियल बजट ग्रुप,
- (6) श्री भोमराज तिवारी,
डायरेक्टर—रियल बजट ग्रुप,
निवासी—जीवन परिसर क्रिष्टल आर्केड के पीछे,
राजीव नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री नीलेश ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1 ।
- (3) श्री शोएब अल्वी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 ।
- (4) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-4 ।
- (5) श्री अभय तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-5 एवं 6 ।

(प्रोजेक्ट—“सिमरन सिटी फेस-5”, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000285 एवं PCGRERA280618000380
आदेश
(दिनांक—13 / 06 / 2022)

आवेदक सिमरन सिटी जन कल्याण समिति फेस-5, द्वारा-अध्यक्ष श्री नवीन कुमार सोनी, निवासी-सिमरन सिटी फेस-5, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.) 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 अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट “सिमरन सिटी फेस-5” भाटागांव, रायपुर के नाम से आवासीय योजना का ले-आउट अनुमोदित कराया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 को अनुबंध के आधार पर मकानों का विक्रय करने का अधिकार दिया गया है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-2, 3 व 4 द्वारा विज्ञापन प्रकाशित कर उपरोक्त ले-आउट के मकान एवं भूखण्ड आवेदक समिति के सदस्यों को विक्रय किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक समिति के सदस्यों से भूखण्ड व मकान का मूल्य भी प्राप्त किया है। अनावेदक क्रमांक-1 को अनुमोदित ले-आउट, ब्रोशर तथा आवेदक समिति के सदस्यों के साथ निष्पादित अनुबंधों के अनुसार पूरी कॉलोनी को बाउंड्रीवाल से घेरकर पूर्णतः सुरक्षित मकान देना था। अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित परिसर में बाउंड्रीवाल में एक या दो प्रवेश द्वारों से ही आवागमन की व्यवस्था करनी थी। किन्तु आवेदक समिति को प्राप्त जानकारी के अनुसार अनावेदकगण ने अपनी जिम्मेदारी से बचने हेतु शासन को यह प्रस्ताव दिया कि ई.डब्ल्यू.एस. हेतु बने मकानों का आवागमन, ड्रेनेज इत्यादि फेस-5 से जोड़ दिया जाये, जो कि फेस-5 हेतु तैयार संरचना के पूर्णतः विपरीत है। इससे आवेदक समिति तथा प्रोजेक्ट के संपूर्ण निवासियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदकगण द्वारा दिये गये प्रस्ताव के परिप्रेक्ष्य में ई.डब्ल्यू.एस. हेतु बने हुये मकानों में आवागमन हेतु विवादित प्रोजेक्ट से लगी हुई बाउंड्रीवाल को तोड़ दिया गया और ई.डब्ल्यू.एस. के सभी निवासियों के आवागमन हेतु प्रोजेक्ट की सड़कों को खोल दिया गया है। उक्त बाउंड्रीवाल के तोड़े जाने से फेस-5 की सड़कों का उपयोग अवैध रूप से विकसित की गई रावतपुरा सोसायटी के रहवासियों द्वारा भी किया जा रहा है, जिससे आवासीय कॉलोनी के सभी मार्ग आम रास्ता बनकर रह गये हैं। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट सिमरन सिटी फेस-6, जो फेस-5 से लगा हुआ है, की निस्तारी नाली का निर्माण पृथक से नहीं किया जाकर उक्त नाली को फेस-5 की नालियों से जोड़ दिया गया है, जिससे आवेदक समिति के सदस्यों के समक्ष सफाई व स्वास्थ्य संबंधी गंभीर समस्या उत्पन्न हो गई है।

आवासीय परिसर में असामाजिक तत्वों का नियमित रूप से सामना करने की शिकायत स्थानीय पुलिस थाने में दर्ज कराई गई है। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण द्वारा निम्नलिखित सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया गया है – सोलर लाईट की व्यवस्था, मंदिर, मिनी शॉपिंग एरिया कवर्ड नाली, बिजली की व्यवस्था, क्लब हाउस, कार वाशिंग एरिया, सभी मकानों में रेनवाटर हार्वेस्टिंग। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने मकान निर्माण में भी अत्यंत निम्न स्तर की निर्माण सामग्री का उपयोग किया है, जिसके कारण लगभग सभी मकानों की छत से सीपेज हो रहा है। अनावेदकगण ने पानी की व्यवस्था हेतु समुचित संख्या में बोर नहीं कराये हैं और बोर में लगे पंप भी कुछ ही समय में खराब हो जाते हैं। इससे मजबूर होकर आवेदक समिति के सदस्यों द्वारा बाहर से टैंकर बुलाकर पानी की व्यवस्था की जाती है।

आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवासीय योजना का ले-आउट स्वीकृत कराने उपरांत सभी भूखण्डों को विक्रय किया गया तथा भूखण्डों पर मकान निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-2 व 3 को अनुमति/अधिकार प्रदान किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा आवेदक समिति के सदस्यों सहित अन्य क्रेताओं के साथ अनुबंध निष्पादित कर क्रेताओं के पक्ष में संबंधित भूखण्ड का पंजीयन अनावेदक क्रमांक-1 से कराया गया है और निर्मित मकानों का मूल्य स्वयं प्राप्त किया गया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने अनावेदक क्रमांक-1 के अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में विक्रय हेतु प्रोजेक्ट का प्रचार प्रसार किया है और कमीशन एजेंट के रूप में क्रेताओं से बड़ी रकम प्राप्त की गई है। आवेदक ने आगे कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण ले-आउट के सभी भूखण्डों को विक्रय करने के साथ-साथ निर्मित मकानों का भी विक्रय किया गया है। इस प्रकार आवासीय योजना में उल्लेखित अनियमितताओं के लिये सभी अनावेदकगण जिम्मेदार हैं। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा समस्त क्रेताओं को सामान्य सुविधाओं से वंचित किये जाने के कारण अनावेदकगण पर रुपये 10,00,000/- की शास्ति अधिरोपित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अन्य अनुतोष 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपित्त प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक समिति द्वारा समिति का पंजीयन

प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक पंजीकृत रहवासी सहकारी समिति नहीं है; इसलिये आवेदक की वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने की कोई अधिस्थिति (*Locus standi*) नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रारंभिक आपत्ति में यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक समिति, छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत समिति है तथा उक्त अधिनियम की धारा-2 अनुसार अधिनियम अंतर्गत सोसायटी का पंजीयन का प्रयोजन "कॉलोनी के रहवासियों के समूह का पंजीयन " या कॉलोनी के सामान्य क्षेत्रों के रखरखाव हेतु समिति गठन का नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक "आबंटितियों का संघ" नहीं है और आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने दुराशय से तथ्यों का मिथ्या निरूपण करते हुये वर्तमान शिकायत में कुछ इकाई धारकों की मकान संबंधी समस्याओं का भी लेख किया है; जबकि अनावेदक क्रमांक-1 ने रहवासियों को भूखण्डों का विक्रय किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने अपनी आपत्ति में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण चीफ कन्सरवेटर ऑफ फॉरेस्ट, गवर्नमेंट ऑफ आन्ध्रप्रदेश वर्सेस कलेक्टर तथा अन्य (2003) 3 एससीसी 472 तथा प्रकरण ओसवाल फेट्स एण्ड आईल लिमि. विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासनिक) (2010) में पारित आदेश का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने के लिये वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये मिथ्या निरूपण कर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार समिति के कई सदस्यों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है और दिनांक 30.09.2021 की स्थिति में रहवासियों से रुपये 1,10,16,045/- प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि की मांग किये जाने व प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने के कारण सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव हेतु रहवासी संघ को रेरा अधिनियम के प्रावधानों अनुसार हस्तांतरण लेने हेतु सूचित किये जाने पर आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 पर अनुचित दबाव बनाने के उद्देश्य से यह शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) व 19 (7) का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि हेतु रास्ता वर्तमान प्रोजेक्ट से होना प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में भी पूर्व से अंकित है और उक्त रास्ते के अतिरिक्त ई.डब्ल्यू. एस. हेतु अन्य कोई कनेक्टिविटी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी बताया है कि उसने

विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों के आग्रह पर ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र में पहुंचने हेतु लगाये गये गेट को बाउंड्रीवाल बनाकर बंद किया था। परन्तु ई.डब्ल्यू.एस. के रहवासियों ने उक्त दीवार को तोड़ दिया है, जिसके फलस्वरूप वर्तमान में बाउंड्री का 20 फीट क्षेत्र ई.डब्ल्यू.एस. कॉलोनी में पहुंचने हेतु खुला हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त स्थान पर गेट लगाने हेतु तैयार होने का लेख करते हुये यह बताया है कि ई.डब्ल्यू.एस. के रहवासियों व वर्तमान प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा गेट लगाने से रोका जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार वर्तमान प्रोजेक्ट में नालियों का निर्माण फेस-6 के निर्माण के पूर्व ही हो चुका है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी बताया है कि वह फेस-6 का प्रमोटर नहीं है और आवेदक ने फेस-6 के प्रमोटर को पक्षकार नहीं बनाया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट में मंदिर, मिनि शॉपिंग एरिया, जल व्यवस्था, विद्युत व्यवस्था, कारवाशिंग एरिया आदि सुविधायें उपलब्ध कराई हैं और रेनवाटर हार्वेस्टिंग संबंधी निर्माण कार्य भी किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने पानी व्यवस्था हेतु सात पम्पस् स्थापित करने और प्रोजेक्ट में जल भंडारण करने हेतु भी समुचित व्यवस्था करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य संपूर्ण कर्मकौशल के साथ व गुणवत्तायुक्त रीति से करने का लेख करते हुये यह बताया है कि उसने रहवासियों के आग्रह पर अतिरिक्त सुविधायें भी समय-समय पर उपलब्ध कराई हैं। किन्तु आवेदक ने दुराशय से तथ्यों को तोड़ मरोड़ कर प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को कूटरचित व गलत बताते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने और प्रोजेक्ट के रहवासियों को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक ने असत्य व सारहीन आधारों पर उसे पक्षकार के रूप में संयोजित किया है, जबकि उसने आवेदक समिति के सदस्यों को बिल्डर के रूप में किसी मकान का विक्रय नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ठेकेदार के रूप में अधिकृत किये जाने पर उसने कुछ मकानों व कॉलोनी का निर्माण किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने अन्य क्रेताओं के साथ निष्पादित व्यक्तिगत संविदाओं के आधार पर भी विवादित कॉलोनी में मकान निर्माण का कार्य किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अधिकृत किये जाने पर वह विगत 8-9 वर्षों से परिसर के रखरखाव का कार्य कर रहा है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व रहवासियों द्वारा रखरखाव की राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है। इसके बावजूद भी रहवासियों से अच्छे संबंध होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 ने रखरखाव का कार्य जारी रखने का लेख किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने परिसर के संबंध में किसी भी अनियमितता के लिये दायित्वाधीन नहीं होने का लेख करते हुये व्यक्तिगत संविदा को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत नहीं आने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने ई.डब्ल्यू.एस. के निवासियों के लिये अनुतोष चाहा है। किन्तु आवेदक ने ई.डब्ल्यू.एस. के रहवासियों को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक समिति का गठन विधि अनुसार नहीं होने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सारहीन व विधि विरुद्ध बताते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा सेवन स्काय बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. के डायरेक्टर के रूप में संयोजित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार उसने उक्त कंपनी/अनावेदक क्रमांक-2 फर्म के डायरेक्टर के पद से दिनांक 12.09.2017 को त्याग पत्र दे दिया है। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा उक्त कंपनी के डायरेक्टर के रूप में किसी भी प्रकार में जवाब प्रस्तुत करने या किसी दायित्व के अधीन नहीं होने का लेख किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज पी-14 में उल्लेखित अपनी व्यक्तिगत संपत्ति को श्रीमती सारिका गुप्ता को विक्रय करने का लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-3 ने बिल्डर के रूप में विक्रय नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने उक्त इकाई को अनावेदक क्रमांक-1 से क्रय करने उपरांत उपरोक्तानुसार विक्रय किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने स्वयं को कंपनी के डायरेक्टर के तौर पर संयोजित किया जाना उचित नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-4 रियल बजट ग्रुप में कर्मचारी के रूप में कार्यरत था और उक्त संस्था के कार्यों का निष्पादन व क्रियान्वयन कर्मचारी के रूप में पूर्ण करता था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-4 व्यक्तिगत क्षमता में इस हेतु उत्तरदायी नहीं रहा है। अनावेदक क्रमांक-4 के अनुसार वह पूर्व में ही उक्त संस्था से पृथक हो चुका है और वह कभी भी उक्त संस्था का मालिक/स्वामी/भागीदार नहीं रहा है। अनावेदक क्रमांक-4 ने बताया है कि संस्था/फर्म के मालिक श्री विकास अग्रवाल तथा श्री भोमराज तिवारी है। अतः अनावेदक क्रमांक-4 ने आवेदक द्वारा जानकारी के अभाव में उसे कु-संयोजन

कर पक्षकार बनाने की त्रुटि करने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विवादित प्रोजेक्ट में कुछ मकानों हेतु रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कार्य किया गया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने विवादित प्रोजेक्ट हेतु कोई ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-5 व 6 के अनुसार उन्होंने मकान निर्माण कार्य पूर्ण होने तथा प्रोजेक्ट विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत प्रोजेक्ट व मकान का भौतिक निरीक्षण कराकर इकाईयों का सौदा कराया है। आवेदक, अनावेदक क्रमांक-5 व 6 का उपभोक्ता नहीं है। इसके बावजूद भी आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत के माध्यम से व्यापक आदेश प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है। जबकि अनावेदकगण ने कोई जानकारी छुपाये बगैर इकाईयों का सौदा कराया है। अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने बिना किसी दुराशय के प्रोजेक्ट में केवल कुछ ही मकानों का सौदा एजेंट्स के रूप में कराया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा वर्तमान अनावेदकगण के विरुद्ध कोई वाद कारण नहीं बनाया जा सकता है। अतः अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. 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 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 अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वीकृत ले-आउट व ब्रोशर के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य/प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास किया गया है ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक ने अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने ले-आउट व ब्रोशर के अनुरूप प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा रहवासियों के साथ मकान निर्माण हेतु अनुबंध निष्पादित करने व अनावेदक क्रमांक-4, 5, 6 द्वारा एजेंट के रूप में प्रोजेक्ट में कार्य करने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा

प्रोजेक्ट से संबंधित होकर उपरोक्तानुसार उल्लेखित कार्य किये जाने के कारण प्रोजेक्ट की अनियमितताओं के लिये समस्त अनावेदकगणों को उत्तरदायी बताते हुये सुविधाओ को समुचित रीति से पूर्ण कराने और क्षतिपूर्ति की मांग की है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में निम्नलिखित आपत्ति प्रस्तुत की है – (1) आवेदक प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों की पंजीकृत रहवासी समिति नहीं है, जिसके कारण आवेदक की वर्तमान शिकायत के संबंध में कोई अधिस्थिति (*Locus standi*) नहीं है। (2) आवेदक समिति के पंजीयन का प्रयोजन “कॉलोनी के रहवासियों के समूह का पंजीयन अथवा कॉलोनी के सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव” नहीं है। (3) आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये मिथ्या निरूपण कर व्यक्तिगत मकानों संबंधी कमियों का उल्लेख कर व्यापक आदेश (Blanket order) चाहा गया है, जबकि अनावेदक क्रमांक-1 ने मकानों का निर्माण नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने व्यक्तिगत संविदा के आधार पर कुछ मकानों का निर्माण क्रेताओं के साथ हुये सौदे तथा कुछ मकानों का निर्माण अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अधिकृत किये जाने पर ठेकेदार के रूप में करने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के आधार पर चाहे गये व्यापक आदेश संबंधी राहत को पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने भी अनावेदक क्रमांक-2 फर्म से वर्ष 2017 में डायरेक्टर के रूप में त्याग पत्र दिये जाने के कारण कोई दायित्व नहीं होने तथा प्रोजेक्ट में इकाई का विक्रय व्यक्तिगत क्षमता में किये जाने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-4 ने रियल बजट ग्रुप फर्म में केवल कर्मचारी होने का लेख करते हुये उसके विरुद्ध प्रस्तुत शिकायत को अपोषणीय बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने भी केवल एजेंट के रूप में कार्य करने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट संबंधी अनियमितताओं के लिये उनके उत्तरदायी नहीं होने का लेख किया है।

वर्तमान शिकायत के गुण-दोष के आधार पर निराकरण के पूर्व उपरोक्त आपत्तियों पर विचारण कर निराकरण किया जाना आवश्यक है। प्राधिकरण ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्तियों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया। इस संबंध में आवेदक समिति, जिसके सदस्य वर्तमान प्रोजेक्ट के रहवासी है, के पंजीयन से संबंधित दस्तावेज महत्वपूर्ण है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक समिति (सिमरन सिटी जन कल्याण समिति फेस-5, रायपुर) का पंजीयन दिनांक 31.12.2020 को पंजीयक, फर्मस् एवं संस्थायें, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष किया गया है और समिति का पंजीयन क्रमांक-122202088266 है। किन्तु आवेदक ने समिति के सदस्यों के संबंध में कोई विस्तृत जानकारी प्रदान नहीं की है। समिति संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि समिति का

गठन छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 के अंतर्गत किया है। हाँलाकि इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का यह कथन कि उक्त अधिनियम की धारा-2 अंतर्गत सोसायटी के गठन का प्रयोजन “कॉलोनी के रहवासियों द्वारा प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव” नहीं हो सकता, सही है। किन्तु आवेदक ने वर्तमान शिकायत में सदस्य रहवासियों की ओर से केवल प्रोजेक्ट में सुविधाओं की कमी व अनियमितताओं के संबंध में शिकायत प्रस्तुत की है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 अनुसार कोई भी (व्यथित व्यक्ति) अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन हेतु किसी प्रमोटर या एजेंट के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर सकता है तथा धारा-2(zg) (vi) अनुसार “ कोई व्यक्ति – संगम या व्यक्ति-निकाय (Body of individuals), चाहे व निगमित हो या नहीं” व्यक्ति की परिभाषा में आता है। अर्थात् कोई भी व्यक्ति समूह व्यथित होने पर अधिनियम के उपबंधों के अधीन प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है, जिसके लिये व्यक्तियों के समूह को रहवासी सहकारी समिति होना आवश्यक नहीं है। अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आवेदक द्वारा कुछ मकानों की फोटोग्राफस प्रस्तुत कर निर्माण में अनियमितताओं (दरारें, सीपेज आदि) के संबंध में व्यापक आदेश प्राप्त करने का प्रयास किये जाने का लेख किया है। चूँकि वर्तमान शिकायत समिति द्वारा प्रस्तुत की गई है, जिसमें प्रोजेक्ट संबंधी समस्याओं के साथ-साथ आवेदक ने मकान संबंधी कमियों का उल्लेख किया है और संबंधित मकानों के क्रमांकों के संबंध में कोई जानकारी या मकान के क्रेता/क्रेताओं की कोई सहमति नहीं है। जबकि मकान संबंधी समस्या हेतु संबंधित क्रेता को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करनी चाहिये। अतः वर्तमान शिकायत के माध्यम से निजी मकानों के संबंध में उल्लेखित समस्याओं पर विचार किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा उक्त संबंध में प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 ने स्वयं को ठेकेदार बताते हुये उसके विरुद्ध अधिनियम अंतर्गत प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का भी लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 ने ही अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में कुछ मकानों का निर्माण अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अधिकृत किये जाने पर तथा कुछ मकानों का निर्माण क्रेताओं के साथ किये गये अनुबंध के आधार पर किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के उक्त कथन से यह प्रतीत होता है कि उसने प्रोजेक्ट में बल्क में मकानों का निर्माण किया है। अतः अधिनियम की धारा-2(zk) सहपठित प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-38, दिनांक 24.12.2019 अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 प्रमोटर

की श्रेणी में आता है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-2 की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने भी अनावेदक क्रमांक-2 फर्म से वर्ष 2017 में त्याग पत्र दिये जाने के कारण कोई दायित्व नहीं होने का लेख किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक-2 फर्म ने प्रोजेक्ट में बल्क में मकान निर्माण कर प्रमोटर के रूप में कार्य किया है। अतः वर्ष 2017 के पूर्व किये गये कार्यों हेतु अनावेदक क्रमांक-3 भी उत्तरदायी है और इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 की आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा विक्रय के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेजों का उल्लेख करते हुये व्यक्तिगत संपत्ति को अन्य क्रेता को विक्रय करने का भी लेख किया है। चूँकि आवेदक ने उक्त संव्यवहार को आबंटिती व प्रमोटर के मध्य हुये संव्यवहार के रूप में प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 की उक्त संव्यवहार के संबंध में प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने भी स्वयं के पक्षकार के रूप में संयोजन किये जाने के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-4 "रियल बजट गुप", जो विवादित प्रोजेक्ट में एजेंट रही है, का केवल कर्मचारी था और वह वर्तमान में फर्म में कार्यरत नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अनावेदक क्रमांक-5 व 6 ने भी प्रोजेक्ट में केवल एजेंट होने के कारण निर्माण संबंधी कमियों हेतु स्वयं के उत्तरदायी नहीं होने का लेख किया है। आवेदक ने भी अनावेदक क्रमांक-5 व 6 को एजेंट ही बताया है। जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण संबंधी अनियमितताओं तथा सुविधाओं की कमी के संबंध में राहत चाही गई है। किसी भी रियल एस्टेट एजेंट को निर्माण संबंधी कमियों के लिये उत्तरदायी नहीं माना जा सकता। आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे अनावेदक क्रमांक-5 व 6 की निर्माण में संलिप्तता प्रमाणित हो और ना ही अनावेदकगण द्वारा एजेंट के रूप में व्यवसायिक कदाचरण किये जाने के संबंध में आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक-5 व 6 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इस प्रकार उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रोजेक्ट में निर्माण संबंधी कमियों व अनियमितताओं के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के विरुद्ध पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट तथा ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधाओं के विकसित नहीं होने/सुविधाओं में अनियमितता होने का लेख किया है - चारों ओर बाउंड्रीवाल, सोलर लाईट की व्यवस्था, मंदिर, मिनी शॉपिंग एरिया, कव्हर्ड नाली, बिजली की व्यवस्था, क्लब हाउस, कार वाशिंग एरिया, सभी मकानों में रेनवाटर हार्वेस्टिंग, समुचित जल व्यवस्था। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा गलत तरीके से फेस-6 की नालियों को फेस-5 से जोड़े जाने तथा ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र के रहवासियों हेतु विवादित प्रोजेक्ट की बाउंड्रीवाल तोड़कर प्रोजेक्ट से ही रास्ता दिये जाने का भी लेख किया है। चूँकि आवेदक द्वारा उल्लेखित उक्त समस्त समस्यायें प्रोजेक्ट विकास से संबंधित हैं, जिसके विकास का उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2 तथा अनावेदक क्रमांक-3 (वर्ष 2017 के पूर्व फर्म के डायरेक्टर के रूप में) ने बल्क में मकान निर्माण करने का ही कार्य किया है। अतः उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 का कोई दायित्व नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उसने उपरोक्त उल्लेखित समस्त सुविधाओं को उपलब्ध करा दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने फेस-6 के प्रमोटर नहीं होने का लेख करते हुये बताया है कि फेस-5 का नाली निर्माण पूर्व में ही पूर्ण हो चुका है और आवेदक ने फेस-6 के प्रमोटर को पक्षकार नहीं बनाया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने स्वीकृत ले-आउट में पूर्व से ही ई. डब्ल्यू.एस. क्षेत्र हेतु एक मात्र रास्ता विवादित प्रोजेक्ट से होने का कथन करते हुये यह भी लेख किया है कि उसने ई.डब्ल्यू.एस. के प्रवेश हेतु स्थापित गेट को हटाकर बाउंड्रीवाल बनाई थी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. के रहवासियों ने तोड़ दिया है, जिसके कारण केवल 20 फीट क्षेत्र में बाउंड्रीवाल निर्मित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त स्थान पर गेट लगाने हेतु तैयार होने का कथन करते हुये यह भी बताया है कि ई.डब्ल्यू. एस. व विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को गेट लगाने से रोका जा रहा है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के आलोक में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन करने पर यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट से ही ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र हेतु रास्ता है। आवेदक ने ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र हेतु कोई वैकल्पिक रास्ता होने को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ना ही आवेदक ने ई.डब्ल्यू. एस. रहवासियों के किसी संघ/रहवासियों को प्रश्नाधीन प्रकरण में पक्षकार बनाया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र के रहवासियों के आवागमन हेतु उपयोग में लाये जा रहे मार्ग को विपरीत रूप से प्रभावित करने के संबंध में कोई भी निर्णय उक्त क्षेत्र के रहवासियों को सुने बिना लिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदक ने प्रोजेक्ट में सुविधाओं की

कमी/सुविधाओं का विकास नहीं होने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1 ने सोलर सिस्टम की स्थापना, स्टोरेज वाटर टैंक की स्थापना, रेनवाटर हार्वेस्टिंग की स्थापना किये जाने को दर्शाने वाले दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। आवेदक द्वारा सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया जा सकता कि प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप सुविधायें उपलब्ध हैं अथवा नहीं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने प्रोजेक्ट विकास व अनियमितताओं के संबंध में किये गये कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने परिसर में अनाधिकृत व्यक्तियों द्वारा प्रवेश किये जाने, अवैध कॉलोनी के रहवासियों द्वारा मार्ग का उपयोग किये जाने आदि समस्याओं का भी उल्लेख किया है। किन्तु उपरोक्त के संबंध में भी सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार प्रतीत नहीं होता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन साक्ष्य के अभाव में अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष