



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01528

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री रवि बजाज, पिता—श्री राजेन्द्र प्रसाद बजाज,  
निवासी—विला क्रं.—ए—37, आनन्दम वर्ल्ड सिटी,  
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास,  
कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

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

(प्रोजेक्ट—“आनन्दम वर्ल्ड सिटी”, कचना, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000264

आदेश

(दिनांक—07 / 06 / 2022)

आवेदक श्री रवि बजाज, पिता—श्री राजेन्द्र प्रसाद बजाज, निवासी—विला क्रं.—ए—37, आनन्दम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. के पास, कचना मेन रोड, 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 “आनन्दम वर्ल्ड सिटी” में विला क्रमांक—ए—37 को कुल रूपये 1,10,76,000 /— में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 15.06.2017 के माध्यम से प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट दिनांक 03.09.2009 के आधार पर क्रय किया है। आवेदक ने क्लब हाउस, विद्युत चार्जस, सिंकिंग फण्ड, 5 वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क व दस्तावेज शुल्क के रूप में पृथक से राशि भुगतान करने का भी लेख किया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक द्वारा विला का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने के बावजूद भी ना कोई आबंटन पत्र प्रदान किया गया है और ना ही कोई आधिपत्य पत्र दिया गया है। अनावेदक ने विला की बुकिंग के समय विला

आधिपत्य प्रदान किये जाने पर ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध कराने का आश्वासन दिया था :— अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, मंदिर, लाइब्रेरी, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, बैंकवेट हॉल, स्टार रेटेड होटल, कम्युनिटी 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, विडियो डोर फोन, 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 13 सड़क आदि सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा शासकीय भूमि को प्रोजेक्ट भूमि का भाग दर्शाये जाने का भी लेख किया है (जिसमें मंदिर का निर्माण दर्शाया गया है)। आवेदक 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।

आवेदक ने आगे लेख किया है कि वर्ष 2015 में ले-आउट की संशोधित स्वीकृत प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक ने आवेदक को सूचित किये बगैर वर्ष 2009 के ले-आउट के आधार पर विवादित भूखण्ड विक्रय किया है। अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट में संशोधन कराते हुये लैण्डस्केप, रोड व खुले क्षेत्रों को विपरीत रूप से प्रभावित किया गया है, जिससे ब्रोशर में विज्ञापित 70 प्रतिशत ओपन स्पेस की सुविधा कम हुई है। आवेदक 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 छ.ग. नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 2016 का उल्लंघन किया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने 2009 के स्वीकृत ले-आउट के आधार पर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त होने उपरांत भी वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट में संशोधन किया है। आवेदक 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। आवेदक ने अनावेदक द्वारा बिना व्यपवर्तन कराये भू-उपयोग को परिवर्तित करने का भी लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा रोड व ओपन एरिया में अवैध अतिक्रमण करने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक ने वर्ष 2020 में ले-आउट संशोधित कराकर मुख्य पहुंच मार्ग को 24 मी. चौड़ा कर लिया है, जबकि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने इसके लिये आवेदक को कोई सूचना नहीं दी है और ना ही आवेदक से कोई सहमति प्राप्त नहीं की है, जो नियमों का उल्लंघन है। अनावेदक ने आज दिनांक तक मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है और इसके स्थान पर विभिन्न सड़कों को बैरिकेट लगाकर, अवैध निर्माण कर बंद कर दिया है। अनावेदक ने वर्ष 2013 में ही बंधक भूखण्डों को मुक्त करा लिया है, जबकि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त किया है। अनावेदक के उक्त कृत्यों से आवेदक को आर्थिक क्षति व मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदक को सुविधाओं को पूर्ण करने तथा अनियमितताओं को हटाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने 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 आवेदक 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 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने 180 एकड़ क्षेत्रफल के विवादित प्रोजेक्ट को विभिन्न फेसेज में पंजीकृत कराया है, जिनकी पूर्णता तिथि भी भिन्न-भिन्न हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा क्रय भूखण्ड फेस "अलाया विलास" पंजीयन क्रमांक-PCGRERA220618000264 में स्थित 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 का संशोधन 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 आवेदक व बैंक के साथ विवादित प्लैट के सौदे हेतु त्रिपक्षीय करार निष्पादित करने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत

किया है, जबकि आवेदक ने क्लब सब्सक्रिप्शन हेतु रुपये 29,450/- बकाया राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने उपरांत विगत 4 वर्षों (वर्ष 2017) से विवादित इकाई में निवास किया जा रहा 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 आवेदक ले-आउट के संशोधन के बारे में भलीभाँति परिचित है। अनावेदक ने लिपिकीय त्रुटिवश रजिस्ट्री बैनामा में वर्ष 2009 का स्वीकृत ले-आउट संलग्न होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने कभी भी प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधाओं का आधिपत्य प्राप्त करने की दिनांक तक पूर्ण करने का कोई आश्वासन आवेदक को नहीं दिया है। अपितु 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। अनावेदक ने 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 वर्ष 2019 में सुधार दिया गया है। अनावेदक ने क्लब आनन्दम का उल्लेख करते हुये कथन किया है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2017 से ही क्लब की सदस्यता प्राप्त की गई है और आवेदक द्वारा सुविधाओं का लाभ भी लिया जा रहा है। परन्तु आवेदक द्वारा दिनांक 06.07.2020 उपरांत निर्धारित शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने उसके द्वारा किये गये अवैध निर्माण के संबंध में अनावेदक पर दबाव बनाने व प्रताड़ित करने का प्रयास करते हुये तथा उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की 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, उच्चतर 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, लैण्डस्केपड 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। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक द्वारा विडियों डोर फोन हेतु कोई राशि भुगतान नहीं किये जाने व उक्त सुविधा की मांग नहीं किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि हाईपर मार्केट व कनवेनियन्स रिटेल संबंधित स्टोर मालिक द्वारा कोविड-19 उपरांत बंद किये गये हैं। 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 आवेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट, ई.डब्ल्यू. एस. तथा एल.आई.जी. यूनिट्स के संबंध में आवेदक द्वारा किये गये अभिकथनों को सारहीन बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने लेख किया है कि 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 समयवधि में पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्यायहित में अस्वीकार करने तथा आवेदक को अवैध निर्माण हटाने हेतु व क्लब सब्सक्रिप्शन शुल्क का भुगतान करने हेतु अनुरोध किया है। अनावेदक अन्य राहत प्रदान करने का भी 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, 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 आवेदक, 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-ए-37 को समस्त शुल्कों सहित रूपये 1,10,76,000/- का भुगतान कर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 15.06.2017 के माध्यम से क्रय किया। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक को वर्ष 2017 से विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य प्राप्त हैं। आवेदक 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। आवेदक ने इस संबंध में ब्रोशर व अन्य दस्तावेजों की प्रति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई हैं:- अस्पताल, उच्चतर माध्यमिक स्कूल, रिटेल, मंदिर, लाइब्रेरी, हाइपर मार्केट, बैंक व ए.टी.एम, बैंकवेट हॉल, स्टार रेटेड होटल, कम्युनिटी 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, विडियो डोर फोन, 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 आवेदक द्वारा क्रय विला से संबंधित फेस "अलाया विलास्" 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 आवेदक को आधिपत्य के समय सभी सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु कोई आश्वासन नहीं देने का उल्लेख किया 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 विलास" के पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में आवेदक का भूखण्ड क्रमांक भी अंकित है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात 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, बैंक्वेट 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, विडियो डोर फोन, कॉमन एरिया, सोलर स्ट्रीट लाइट्स, 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, स्क्वैस 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, मसाज एण्ड स्पा, स्टीम एण्ड सॉना रूम, जकूजी, योगा एण्ड मेडिटेशन रूम, गेस्टरूम फेसिलिटी आदि। आवेदक के आवेदन पर कमिश्नर की नियुक्ति उपरांत प्राप्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में स्कूल (विवादित फेस के बाहर), कनवेनियन्स रिटेल/हाइपर मार्केट (फेस के बाहर), क्लब आनन्दम, लाइब्रेरी, बैंक्वेट हॉल, लैण्डस्केपिंग व वृक्षारोपण, 24x7 टाउन हेल्प सेंटर, सीनियर सिटीजन जोन, कॉमन एरिया हेतु फायर फाइटिंग सिस्टम, विडियो सर्वेलेन्स, विडियो डोर फोन, ई.पी.ए.बी.एक्स. समर्थित सुरक्षा प्रणाली संबंधी सुविधायें उपलब्ध होने का उल्लेख किया है। रिपोर्ट अनुसार हास्पिटल, स्टार रेटेड होटल, मल्टीप्लेक्स, बैंक व ए.टी.एम, डॉक्टर चेम्बर तथा बोट व जेट स्की की सुविधा उपलब्ध नहीं है और मंदिर, एमफीथियेटर फेस के बाहर प्रस्तावित है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि सोलर लाइट के स्थान एल.ई.डी. लाइट लगाई है, कुछ स्थानों पर बाउंड्रीवाल का पेंटिंग व फिनिशिंग कार्य अधूरा है, फेस में सुविकसित तालाब नहीं है। रिपोर्ट अनुसार फेस की दक्षिण दिशा में जंक्शन पर बाउंड्रीवाल निर्मित है, जिससे लगी सड़क के लिये कोई जोड़ने वाली सड़क नहीं है। इसी प्रकार प्रोजेक्ट में ई.डब्ल्यू. एस.-एल.आई.जी. हेतु जमीन आरक्षित होने व ओपन एरिया के बाधित नहीं होने का उल्लेख है। अनावेदक ने अपने जवाब में मंदिर का निर्माण प्रगतिरत बताया है। साथ ही अनावेदक ने रिपोर्ट के संबंध में प्रस्तुत आपत्ति में नियमानुसार स्ट्रीट

लाईट लगाने, बाउंड्रीवाल का निर्माण कार्य कई वर्षों पूर्व किये जाने के कारण कई स्थानों पर पुताई पुनः करने की आवश्यकता होने पर पुताई के लिये संबंधित यूनिट धारक को उत्तरदायी होने अथवा अनावेदक को सिंकिंग फण्ड का उपयोग कर पुताई किये जाने की अनुमति प्रदान करने और दक्षिण दिशा में जंक्शन रोड पर निर्मित बाउंड्रीवाल का निर्माण कॉमर्शियल यूनिट्स को वर्तमान प्रोजेक्ट फेस से पृथक करने के उद्देश्य से करने का लेख किया है। पूर्व में प्राधिकरण द्वारा अन्य फेस के संबंध में पारित आदेश में अनावेदक को मंदिर पूर्ण करने हेतु भी निर्देशित किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि सामान्य सुविधायें जिसमें बाउंड्रीवाल भी सम्मिलित है, के रखरखाव संबंधी समस्त दायित्व जब तक रहवासी समिति को नहीं सौंपे जाते हैं, रखरखाव करने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। अर्थात् बाउंड्रीवाल की पुताई/फिनिशिंग अनावेदक को रखरखाव के कार्य के साथ-साथ करनी है। हाँलाकि अनावेदक द्वारा वृहद परियोजना का फेसवार विकास किया जा रहा है, जिसे संबंधित फेस पूर्ण होने पर पूर्ण किया जाना है। परन्तु आवेदक द्वारा सुविधाओं के आधार पर ही विवादित मकान को क्रय किया गया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवश्यक सुविधायें :- मंदिर, पूर्णतः निर्मित बाउंड्रीवाल की सुविधा उपलब्ध कराना अनावेदक का दायित्व है। चूँकि विवादित फेस की पूर्णता अवधि नवम्बर, 2020 है तथा उक्त अवधि समाप्त हो जाने उपरांत भी बाउंड्रीवाल संबंधी विसंगतियाँ कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित है। अतः अनावेदक ने उक्त सुविधा समुचित रूप से उपलब्ध कराने में विलंब किया है।

इसके अतिरिक्त आवेदक 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 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। आवेदक 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 पर 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 :-** आवेदक 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 आवेदक ने अनावेदक द्वारा शासकीय भूमि को स्वीकृत ले-आउट में प्रोजेक्ट भूमि का भाग दर्शाये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदक 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। आवेदक के अनुसार अनावेदक के उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदक 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 आवेदक 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 आवेदक 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 आवेदक 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 आवेदक के पक्ष में जून, 2017 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 लगभग दो 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 आवेदक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उक्त त्रुटि के कारण उन्हें प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं में किसी प्रकार की कमी हुई अथवा नहीं। आवेदक व अनावेदक के मध्य उक्त रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व हुआ है और आवेदक द्वारा वर्ष 2017 में रजिस्ट्री व आधिपत्य प्राप्त होने के लगभग 5 वर्ष उपरांत यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक 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। आवेदक 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। आवेदक 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 आवेदक ने अनावेदक द्वारा समिति का गठन नहीं किये जाने का भी लेख किया है। हाँलाकि अनावेदक ने समिति के गठन हेतु आवेदक से राशि प्राप्त की है। परन्तु आवेदक 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 भी दायित्व है। क्या रहवासियों ने समिति का गठन सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में कर लिया है—यह भी स्पष्ट नहीं किया है ? आवेदक 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 आवेदक 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 :-** आवेदक 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 आवेदक के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि उसने अस्थायी रूप से अपने पुराने साईट कार्यालय, जिस पर बहुमंजिला ईमारत 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। आवेदक 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 आवेदक 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। अतः आवेदक, 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 बाउंड्रीवाल संबंधी कमियाँ हैं। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01364 में पारित आदेश दिनांक 06.01.2022 के माध्यम से अनावेदक को मंदिर सहित कुछ अन्य सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु छह माह का समय देते हुये निर्देशित किया है। अर्थात् अनावेदक को 06.07.2022 तक मंदिर का निर्माण पूर्ण करना है। अतः अनावेदक को दो माह के भीतर बाउंड्रीवाल संबंधी कमियों के निराकरण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्त करने 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 :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 अनुसार बाउंड्रीवाल संबंधी कमियों का निराकरण करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष