



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01617

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

अर्जुन इन्क्लेव आवासीय सोसायटी,  
द्वारा—अध्यक्ष श्री ए.के. चन्द्रवंशी,  
निवासी—मकान नं.—6, अर्जुन इन्क्लेव,  
भैरव नगर, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अर्जुनदास बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री वृन्दावन मलकानी,  
निवासी—99 एफ, ब्लॉक—एफ, न्यू एलिपोरे,  
कोलकाता (वेस्ट बंगाल) — 700053

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री महेश मनी साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अर्जुन इन्क्लेव”, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

आदेश

(दिनांक—07 / 10 / 2022)

आवेदक अर्जुन इन्क्लेव आवासीय सोसायटी., द्वारा—अध्यक्ष श्री ए.के. चन्द्रवंशी, निवासी—मकान नं.—6, अर्जुन इन्क्लेव, भैरव नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक कंपनी द्वारा रियल एस्टेट का कारोबार किया जाता है तथा आवेदक, एक पंजीकृत सोसायटी है, जिसके सदस्य अनावेदक द्वारा विकसित किये गये प्रोजेक्ट “अर्जुन इन्क्लेव” में आवासीय भूखण्ड एवं मकान क्रय कर निवासरत है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कॉलोनी विकास कार्य पूर्ण किये जाने से संबंधित निर्माण कार्य को आधा अधूरा छोड़कर एवं अपूर्ण कॉलोनी को नगर निगम को हैण्ड—ओवर किये बगैर ही कॉलोनी एवं परिसर को छोड़ दिया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा निर्माणाधीन कॉलोनी को छोड़कर जाने के कारण प्रश्नाधीन परिसर में निवासरत सदस्यों के द्वारा मिलकर “अर्जुन इन्क्लेव आवासीय सोसायटी” का गठन कर पंजीयन कराया गया है तथा समिति द्वारा उक्त परिसर का रखरखाव किया जा

रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन कॉलोनी में निर्मित ई.डब्ल्यू. एस. भवनों के लिये नियमानुसार पृथक से गेट एवं रास्ता नहीं दिये जाने के कारण कॉलोनीवासियों एवं ई.डब्ल्यू.एस. कॉलोनी वालों द्वारा एक ही मार्ग एवं एक ही गेट का प्रयोग किया जा रहा है, जिससे उनके मध्य मतभेद एवं विवाद उत्पन्न हो रहा है तथा उनका विवाद पुलिस थाना तक पहुँच गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा कॉलोनी में विकास अनुज्ञा में वर्णित कॉलोनी विकास का कार्य पूर्ण नहीं किये जाने और विकास अनुज्ञा की शर्तों के अनुरूप कॉलोनी का विकास कार्य नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा अनुज्ञा अनुसार भूखण्ड क्रमांक-50 में कम्यूनिटी बिल्डिंग का निर्माण भी प्रारंभ नहीं किया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा भूमि/भवन क्रय करते समय सर्व सुविधायुक्त पूर्ण विकसित कॉलोनी बनाये जाने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदक द्वारा कॉलोनी में सामुदायिक प्रयोजन हेतु किसी प्रकार का कोई विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण सदस्यों को रोजमर्रा के कार्य में भी अत्याधिक असुविधा का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक द्वारा कॉलोनी के आधे-अधूरे निर्माण कार्य एवं विकास अनुज्ञा में वर्णित कार्यों को पूर्ण किये जाने हेतु अनावेदक से अनेकों बार निवेदन करने पर भी अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक पहल नहीं की गई है। आवेदक ने अनावेदक को उक्त कॉलोनी एवं ई.डब्ल्यू. एस. कॉलोनी के मार्ग के संबंध में सकारात्मक कार्यवाही के लिये निवेदन करते हुये सोसायटी द्वारा समीप की निजी भूमि को क्रय किया जाकर उक्त भूमि को सड़क मार्ग हेतु प्रदान करने का निवेदन किया गया। परन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। जबकि उक्त निजी भूमि को क्रय किये जाने के लिये आवेदक को भारी भरकम कीमत चुकाना पड़ता है।

अनावेदक द्वारा परिसर में स्थित भूमि को निरंतर विक्रय किये जाने का प्रयास किया जा रहा है, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा अन्य बाहरी व्यक्ति को मुख्यार निष्पादित किया गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा किये निर्माण कार्यों में मुख्यतः खुली भूमि का पूर्ण विकास नहीं किये जाने तथा सामुदायिक प्रयोजन हेतु विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा आवासीय कॉलोनी में निम्नलिखित कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है :-

1. मार्ग एवं खुली भूमि का विकास के साथ ही सामुदायिक सुविधाओं का विकास नहीं होना।
2. जल आपूर्ति हेतु पंप हाउस, ओवर हेड टैंक का निर्माण नहीं होना।
3. शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु नगर निगम से जल कनेक्शन नहीं होना।
4. ई.डब्ल्यू.एस. मकान हेतु पहुँच मार्ग का पृथक से व्यवस्था करना नहीं होना।
5. पश्चिम दिशा में बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया जाना। इसी प्रकार सोसायटी द्वारा किये गये व्यय का प्रतिपूर्ति नहीं किया जाना।

6. ले-आउट में दर्शित स्थल पर रेनवाटर हार्वेस्टिंग की उचित स्थान पर व्यवस्था नहीं करना।
7. नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा अनुमोदित ले-आउट में गार्डन की लंबाई 186 फुट एवं चौड़ाई 84 फुट है। जबकि अनावेदक ने गार्डन की लंबाई 104 कर गार्डन की शेष भूमि पर दो मकान क्रमांक-36 एवं 37 का निर्माण किया जाकर मकान क्रमांक-36 का अनाधिकृत रूप से विक्रय कर पंजीयन भी कर दिया गया है; जिससे सुधार की आवश्यकता है।

अनावेदक द्वारा कॉलोनी का कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण नगर निगम को समस्त करों का भुगतान करने के बावजूद कॉलोनीवासी नगर निगम की सुविधाओं से वंचित हैं। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित कमियों को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपित्त में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा उसके विरुद्ध सारहीन शिकायत बिना किसी वाद कारण के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के 10 वर्ष उपरांत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत प्रकरण क्रमांक-टी. अरविन्दन्दम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल और अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 का उल्लेख किया है। अनावेदक ने वाद कारण के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण ए.बी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. और अन्य विरुद्ध ए.पी. एजेंसीस, सालेम (1989) 2 एस.सी.सी. 163 में उल्लेखित टीप का न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेख किया है। इसी परिप्रेक्ष्य में अनावेदक ने प्रकरण ब्लूम डेकोर लिमि. विरुद्ध सुभाष हिमतलाल देसाई में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा की गई टीप का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने तोड़-मरोड़कर प्रस्तुत किया है, जिससे संबंधित माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्याय दृष्टांत प्रकरण ओसवाल फेट्स एण्ड ऑयल्स लिमि. विरुद्ध अतिरिक्त कमिश्नर (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी. 728 का भी उल्लेख अनावेदक ने अपने आपित्त में किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक समिति छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 की धारा-2 अंतर्गत पंजीकृत है। जबकि नियमानुसार समिति को सहकारी समिति के रूप में पंजीकृत होना है। अतः आवेदक समिति को रहवासी समिति नहीं माना जा सकता और समिति को वर्तमान वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने उक्त

अधिनियम की धारा-2 का उल्लेख करते हुये बताया है कि रेरा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आवेदक शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं रखता है। इसी प्रकार छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत आवेदक समिति को रखरखाव हेतु शुल्क एकत्रित कर रखरखाव करने का अधिकार नहीं है; इसलिये समिति द्वारा किया जा रहा रखरखाव का कार्य अवैध है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2010 में पूर्ण हो चुका है, जिसके उपरांत कार्यालय नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा आदेश दिनांक 03.12.2010 को बंधक भूखण्डों को मुक्त किया जा चुका है। उक्त प्रमाण पत्र रेरा अधिनियम की धारा-2 (q) अंतर्गत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र माना जा सकता है। अनावेदक ने आवेदक समिति को सुने जाने का अधिकार नहीं होने (No locus standi) से संबंधित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत प्रकरण चीफ कन्जरवेटर ऑफ फारेस्ट, ए.पी. सरकार विरुद्ध कलेक्टर एवं अन्य (2003) 3 एस.सी.सी. 472 का भी उल्लेख किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह बताया किया है कि अनावेदक को आवेदक समिति के संबंध में प्रश्नाधीन परिवाद प्रस्तुत करने के पूर्व कोई जानकारी नहीं थी। अनावेदक के अनुसार आवेदक समिति वेलफेयर सोसायटी है और रहवासी सहकारी समिति नहीं है, जिसके कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने दिनांक 03.12.2010 को प्राप्त बंधक मुक्त प्रमाण पत्र को रेरा अधिनियम की धारा-2 (q) अंतर्गत पूर्णता का प्रमाण पत्र बताते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण किया है। अनावेदक ने कई वर्षों तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने का उल्लेख करते हुये बताया है कि कई यूनिट धारकों द्वारा रखरखाव शुल्क की मांग किये जाने पर विवाद उत्पन्न कर तथ्यों को तोड़-मरोड़कर प्रस्तुत करने के कारण कई वर्षों तक अनावेदक को स्वयं की राशि से प्रोजेक्ट का रखरखाव करना पड़ा है। वर्तमान में अनावेदक फर्म के भागीदार की अनेकों बार हार्ट बाईपास सर्जरी हो चुकी है और वह वृद्धावस्था संबंधी अन्य व्याधियों से भी पीड़ित है। अनावेदक के अनुसार यूनिट धारकों से रखरखाव शुल्क की मांग करने उपरांत कुछ यूनिट धारकों द्वारा वर्तमान आवेदक समिति का गठन रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से किया गया है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि कुछ यूनिट धारकों द्वारा अनावेदक के रखरखाव स्टाफ से अपनी सेवायें बंद करने हेतु कहा गया, जिसके उपरांत समिति द्वारा अवैध तरीके से प्रोजेक्ट का रखरखाव किया जा रहा है। अनावेदक ने विभिन्न बीमारियों से ग्रसित होने के कारण आवेदक समिति के विरुद्ध कोई शिकायत नहीं की है। अनावेदक ने ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र के संबंध में यह बताया है कि उक्त भाग का विकास स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप किया गया है। परन्तु आवेदक द्वारा अनुचित रूप से ई.डब्ल्यू.एस. रहवासियों के आवागमन के मार्ग को बाधित किया जा रहा है,

जिसके संबंध में अनावेदक ने प्रोजेक्ट के रहवासियों के अनुरोध पर आवेदक समिति द्वारा क्रय की गई भूमि से ई.डब्ल्यू.एस. रहवासियों के आवागमन की व्यवस्था हेतु अस्थाई इंतजाम किया है। अनावेदक ने आवेदक समिति द्वारा स्वेच्छा से उक्त भूमि क्रय किये जाने के कारण भूमि का मूल्य वापस करने हेतु स्वयं के उत्तरदायी नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उक्त के संबंध में उसका कोई उत्तरदायित्व नहीं है। अनावेदक ने भूखण्ड क्रमांक-50 के संबंध में यह उल्लेखित किया है कि उक्त भूखण्ड पर कभी भी सामुदायिक भवन का निर्माण प्रस्तावित नहीं था और लिपिकीय त्रुटि के कारण भूखण्ड क्रमांक-50 के एक भाग में त्रुटिवश "फैसिलिटी एण्ड एमिनिटी" अंकित हो गया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उक्त तथ्य की पुष्टि प्लॉट क्रमांक-50 के सेलेबल एरिया के रूप में उल्लेखित होने से भी होती है। इस प्रकार आवेदक द्वारा लिपिकीय त्रुटि का अनुचित लाभ प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है। अनावेदक ने गार्डन के आकार व क्षेत्रफल के संबंध में यह उल्लेख किया है कि गार्डन से लगे हुये भूखण्ड पर निर्माण कार्य को रोक दिया गया है तथा अनावेदक, गार्डन व लगे हुये भूखण्ड क्रमांक-36, 37 व 38 का सीमांकन कराने की प्रक्रिया प्रारंभ कर रहा है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन तथा असत्य 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, 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 आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने मठपुरैना, रायपुर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "अर्जुन इन्क्लेव" का विकास किया है। आवेदक के अनुसार वह प्रश्नाधीन परिसर के रहवासियों की समिति है तथा अनावेदक द्वारा परिसर में निर्माण कार्य को पूर्ण किये बिना ही परिसर को छोड़ दिया गया है और ई.डब्ल्यू.एस. हेतु पृथक मार्ग व गेट की व्यवस्था नहीं की गई है। अनावेदक ने आवेदक के उक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये यह प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि वर्ष 2010 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के 10 वर्ष उपरांत आवेदक ने बिना किसी वाद कारण समय बाधित शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांतो का

भी उल्लेख किया है। अनावेदक अपने आपत्ति में आवेदक द्वारा तथ्यों को जान-बूझकर तोड़-मरोड़कर प्रस्तुत करने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में भी माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत का वर्णन किया है। अनावेदक ने अपने आपत्ति में आवेदक समिति को रहवासी समिति नहीं होना बताते हुये छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 की धारा-2 अंतर्गत गठित व पंजीकृत वेलफेयर समिति बताया है। अनावेदक ने आवेदक समिति के वेलफेयर समिति होने के कारण रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत समिति को सुने जाने का अधिकार नहीं होने का लेख करते हुये माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत का भी उल्लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को उपरोक्त आधारों पर पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

प्राधिकरण द्वारा उक्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास को वर्ष 2010 में पूर्ण बताते हुये बंधक मुक्त प्रमाण-पत्र का उल्लेख किया है। किन्तु छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत बंधक मुक्त प्रमाण-पत्र व कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र पृथक-पृथक दस्तावेज है। उक्त नियम के प्रवर्तन के पूर्व भी कॉलोनाईजर संबंधी स्थानीय नियमों में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र का प्रावधान रहा है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रमाण-पत्र को रेरा अधिनियम की धारा-2 (q) अंतर्गत कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण-पत्र नहीं माना जा सकता है। साथ ही अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित और बिना किसी वाद कारण के प्रस्तुत किया जाना बताया है। लेकिन प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि ई.डब्ल्यू.एस. रहवासियों से आवागमन संबंधी विवाद प्रोजेक्ट में सुविधाओं की कमी, रखरखाव संबंधी विषयों पर आवेदक ने शिकायत प्रस्तुत की है। इस प्रकार आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित वाद कारणों पर शिकायत प्रस्तुत की है, जिन पर कोई भी निष्कर्ष शिकायत के गुण-दोष के आधार पर विचारण उपरांत ही संभव है। अनावेदक ने यह प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है कि शिकायत में सुविधाओं के संबंध में कोई विवाद नहीं रहा है। ऐसी परिस्थिति में शिकायत को समय बाधित या बिना किसी वाद कारण के प्रस्तुत मानना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक समिति का गठन व पंजीयन छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 की धारा-2 अंतर्गत होने के कारण समिति को रहवासी समिति के स्थान पर वेलफेयर समिति बताते हुये रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत आवेदक को सुने जाने का अधिकार नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 महत्वपूर्ण है। धारा-31 के अनुसार कोई भी "व्यथित व्यक्ति" प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। अधिनियम की धारा-2 (zg) में "व्यक्ति" को

परिभाषित किया गया है, जिसमें निगमित या अनिगमित (unincorporated) व्यक्ति संगम भी आता है। इसके लिये संगम/समिति के सहकारी समिति होना आवश्यक नहीं है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा उक्त संबंध में प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। निष्कर्षतः उपरोक्त आधारों पर यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में निम्नलिखित समस्याओं को उल्लेखित किया है :-

1. मार्ग एवं खुली भूमि का विकास के साथ ही सामुदायिक सुविधाओं का विकास नहीं होना।
2. जल आपूर्ति हेतु पंप हाउस, ओवर हेड टैंक का निर्माण नहीं होना।
3. शहरी जल प्रदाय प्रणाली हेतु नगर निगम से जल कनेक्शन नहीं होना।
4. ई.डब्ल्यू.एस. मकान हेतु पहुँच मार्ग का पृथक से व्यवस्था करना नहीं होना।
5. पश्चिम दिशा में बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया जाना। इसी प्रकार सोसायटी द्वारा किये गये व्यय का प्रतिपूर्ति नहीं किया जाना।
6. ले-आउट में दर्शित स्थल पर रेनवाटर हार्वेस्टिंग की उचित स्थान पर व्यवस्था नहीं करना।
7. नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा अनुमोदित ले-आउट में गार्डन की लंबाई 186 फुट एवं चौड़ाई 84 फुट है। जबकि अनावेदक ने गार्डन की लंबाई 104 कर गार्डन की शेष भूमि पर दो मकान क्रमांक-36 एवं 37 का निर्माण किया जाकर मकान क्रमांक-36 का अनाधिकृत रूप से विक्रय कर पंजीयन भी कर दिया गया है; जिससे सुधार की आवश्यकता है।

आवेदक द्वारा सामुदायिक सुविधाओं के रूप में अनावेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-50 में सामुदायिक भवन का निर्माण नहीं किये जाने का लेख किया है। उक्त संबंध में अनावेदक ने कभी भी सामुदायिक भवन हेतु कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा अनुमोदित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्वीकृत ले-आउट (मानचित्र) महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज में भूखण्ड क्रमांक-50 के सम्मुख हस्तलिखित "AMENITIES & FACILITIES" उल्लेखित है। लेकिन उक्त ले-आउट में विक्रय हेतु उपलब्ध भूखण्डों में भी भूखण्ड क्रमांक-50 (36'x50'=1800 वर्गफीट) का उल्लेख है। उक्त एमिनिटी और फैसिलिटी के उल्लेख को अनावेदक ने लिपिकीय त्रुटि बताया है। प्रकरण में अनावेदक ने भूखण्ड क्रमांक-50 को समिति को दान पत्र के माध्यम से देने से संबंधित दान पत्र दिनांक 10.01.2015 भी प्रस्तुत किया है। उक्त दान पत्र केवल रूपये 100/- के स्टाम्प में निष्पादित है, जिसका पंजीयन नहीं हुआ है। किन्तु दान पत्र में भूखण्ड क्रमांक-50 को दानग्राहिता समिति द्वारा "कॉलोनी

वासियों के हितों में कॉलोनीवासियों के हित में किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य, जैसे—सामुदायिक भवन, कार्यालय, खेल भवन इत्यादि का निर्माण किया जा सकता है।” का वर्णन है। अर्थात् आवेदक व अनावेदक के मध्य भूखण्ड क्रमांक-50 का सामुदायिक प्रयोजन हेतु उपयोग की सहमति है। लेकिन उक्त दान पत्र में या प्रकरण में प्रस्तुत किसी अन्य दस्तावेज में अनावेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-50 में सामुदायिक भवन का निर्माण करने का आश्वासन/वायदा रहवासियों को विक्रय के समय करने संबंधी कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से यह तो प्रमाणित हो रहा है कि आवेदक व अनावेदक ने आपसी सहमति से भूखण्ड क्रमांक-50 को सामुदायिक सुविधाओं हेतु आरक्षित किया है, लेकिन यह प्रकट नहीं होता है कि अनावेदक को सामुदायिक भवन का निर्माण करना है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा खुले क्षेत्रों का विकास नहीं करने का भी लेख किया है, जिसे अनावेदक ने अस्वीकार किया है। परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से खुले क्षेत्र के विकास में कमी दर्शित हो रही है और उक्त कमी के निराकरण का दायित्व अनावेदक का है। उपरोक्त के साथ-साथ आवेदक ने पश्चिम भाग में बाउंड्रीवाल बनाने की भी राहत चाही है। किन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान बाउंड्रीवाल (पहले निर्मित थी अथवा नहीं) के संबंधमें स्पष्ट अभिवचन नहीं किया है और ना कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत किया है। ऐसी परिस्थिति में बाउंड्रीवाल विषय पर कोई विनिश्चय संभव नहीं है।

आवेदक द्वारा सुनवाई के दौरान ई.डब्ल्यू.एस. रहवासियों व कॉलोनी के रहवासियों के मध्य मार्ग व गेट विषय पर विवाद होने का लेख करते हुये ई.डब्ल्यू.एस. हेतु पृथक मार्ग की व्यवस्था चाही गई है। किन्तु अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप कोई पृथक प्रवेश मार्ग नहीं होने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में कोई जिम्मेदारी नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि आवेदक ने स्वयं की राशि से ई.डब्ल्यू.एस. के लिये पृथक रोड निर्माण हेतु निजी भूखण्ड वर्ष 2020 में क्रय किया है, जिस पर ई.डब्ल्यू.एस. रहवासियों के आवागमन हेतु अस्थाई व्यवस्था किये जाने को अनावेदक ने स्वीकार किया है। हाँलाकि अनावेदक का यह कथन सही है कि आवेदक द्वारा स्वेच्छा से क्रय किये गये भूखण्ड की मूल्य राशि वापस करने हेतु अनावेदक जिम्मेदार नहीं है। किन्तु, यदि रहवासियों द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. कॉलोनी के रहवासियों से हो रहे विवाद के निराकरण हेतु एकत्रित पूँजी से भूमि क्रय कर ली है और सभी रहवासी ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र का मार्ग पृथक करना चाहते हैं, तो अनावेदक का यह नैतिक दायित्व है कि वह प्रमोटर के रूप में अपने कर्तव्यों का समुचित निर्वहन करते हुये नियमानुसार क्रयशुदा भूमि पर पृथक मार्ग का निर्माण करे। अतः इस संबंध में आवश्यक नियमानुसार कार्रवाई करने हेतु अनावेदक के साथ-साथ कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर को भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।



इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप गार्डन के क्षेत्रफल में कमी करने तथा गार्डन के समीप स्थित भूखण्ड क्रमांक-36, 37 व 38 को अनुचित रीति से विक्रय किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में निर्माण कार्य को रोककर सीमांकन की प्रक्रिया प्रारंभ करने का लेख किया है। यदि अनावेदक या किसी क्रेता द्वारा गार्डन के क्षेत्रफल में अतिक्रमण कर निर्माण किया जा रहा है, तो इसे उचित नहीं माना जा सकता। अनावेदक उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु उत्तरदायी है। साथ ही अतिक्रमण (यदि कोई हो) के संबंध में समुचित कार्यवाही करने हेतु नगरपालिक निगम, रायपुर को भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। चूँकि आवेदक ने रेनवाटर हार्वेस्टिंग संबंधी अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, इसलिये उक्त संबंध में कोई विनिश्चय संभव नहीं है। इसी प्रकार नगर निगम के माध्यम से जल आपूर्ति हेतु अनावेदक द्वारा कोई वायदा नहीं किये जाने के कारण उक्त के लिये भी अनावेदक को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह भी प्रतीत होता है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट को समुचित रीति से रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं किया है और वर्तमान गठित समिति, जो छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत है, के गठन के प्रयोजन में रखरखाव सम्मिलित नहीं है। इसलिये रहवासियों को रखरखाव के प्रयोजन से समिति गठित करने तथा उक्त कार्य में अनावेदक को आवश्यक सहयोग प्रदान करने हेतु व नियमानुसार समिति को अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त उल्लेखित अनुतोष के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर खुली भूमि का विकास व गार्डन के संभावित अतिक्रमण संबंधी विसंगति को दूर करना सुनिश्चित करे। उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर को रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा पृथक से पत्र प्रेषित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र हेतु नियमानुसार स्वयं के व्यय से पृथक सड़क निर्माण करना सुनिश्चित करे। उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार करने हेतु आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर एवं कलेक्टर, जिला-रायपुर को रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा पृथक से पत्र प्रेषित करें।

3. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रहवासियों को यह निर्देशित किया जाता है कि वे रखरखाव के प्रयोजन हेतु रहवासी सहकारी समिति का गठन करना सुनिश्चित करें। अनावेदक भी, समिति गठन में आवश्यक सहयोग प्रदान करना सुनिश्चित करें। समिति गठन के दो माह के भीतर अनावेदक सामान्य क्षेत्रों को समिति को विधिवत् हस्तांतरित करना सुनिश्चित करें।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष