



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01795

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्रीमती कल्याणी अचारी, पति—श्री आर. सूर्यप्रकाश राव,
निवासी—मकान नं.—ए—126/127,
कल्पवृक्ष विलास एण्ड रिसार्ट,
पुराना धमतरी रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री सुनील साहू,
निवासी—श्री स्वास्तिक ग्रुप, निवेश चेम्बर,
मण्डी गेट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री एस.के. श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कल्पवृक्ष”, टेकारी, तहसील—अभनपुर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000584

आदेश

(दिनांक—30/12/2022)

आवेदिका श्रीमती कल्याणी अचारी, पति—श्री आर. सूर्यप्रकाश राव, निवासी—मकान नं.—ए—126/127, कल्पवृक्ष विलास एण्ड रिसार्ट, पुराना धमतरी 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कल्पवृक्ष” पुराना धमतरी रोड, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—ए—126 एवं ए—127 को दिनांक 10.09.2018 को क्रय किया था। आवेदिका ने भूखण्डों को क्रय करने के पश्चात् वर्ष 2020 प्रश्नाधीन भूखण्डों पर मकान का निर्माण करने तथा अक्टूबर, 2021 से प्रोजेक्ट में निवासरत् होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा परिसर में आवश्यक सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने स्ट्रीट लाईटिंग, सुरक्षा व्यवस्था, प्रवेश द्वार, सुरक्षित बाउंड्रीवाल, ड्रेनेज, जल सप्लाई, सीवरेज, क्लब हाउस, मंदिर, बच्चों के खेलने का स्थान, गार्बेज डिस्पोजल आदि की कोई समुचित व्यवस्था नहीं की है। आवेदिका के अनुसार सुरक्षा व्यवस्था के अभाव में परिसर में स्थित अन्य मकान में चोरी की घटना भी हो चुकी है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा

त्रुटिपूर्ण निर्माण किये जाने के कारण खिड़कियों/वेंटिलेटर्स से बारिश का पानी आने तथा दीवारों में दरारें व नमी की समस्या होने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदक को मूलभूत सुविधायें यथाशीघ्र उपलब्ध कराने हेतु भी निर्देशित किये जाने 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "कल्पवृक्ष विला" का प्रारंभ में विकास मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स द्वारा किया जा रहा था, जो वर्तमान प्रकरण में आवश्यक पक्षकार हैं। परन्तु आवेदिका ने उक्त तथ्य की जानकारी होने के बावजूद भी उन्हें पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1000 से अधिक भूखण्ड हैं और उक्त प्रोजेक्ट के ही कुछ भूखण्डों को अनावेदक ने मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर एवं बिल्डर्स से क्रय कर विक्रय किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि वर्तमान में उसके तथा मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर एवं बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है, जो वर्तमान में 70 प्रतिशत पूर्ण है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि वर्तमान में परिसर में 7-8 परिवार निवासरत हैं और लगभग 25 से अधिक मकानों का ही निर्माण हुआ है या निर्माणरत हैं। इस प्रकार परिसर में निवासरत लोगों की संख्या बहुत कम है और अधिकांश क्षेत्र खुला हुआ है। अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि आवेदिका द्वारा आग्रह किये जाने पर ही अनावेदक के आवेदिका को वस्तु स्थिति से अवगत करते हुये प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण कर निवास करने के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की है। अनावेदक ने आवेदिका को कई सुविधायें भी उपलब्ध कराई हैं, जैसे-निजी बोर हेतु अनुमति, अस्थाई विद्युत कनेक्शन आदि। अनावेदक ने परिसर में मूलभूत सुविधायें जैसे-सड़क, बाउंड्रीवाल सुरक्षा, बोर के माध्यम से पानी, कवर्ड ड्रेनेज उपलब्ध होने का लेख किया है। अनावेदक ने संपूर्ण परिसर के 10 फीट ऊँची बाउंड्रीवाल से घिरे होने तथा प्रवेश द्वार पर सिक्योरिटी गार्ड और सी.सी.टी.वी. कैमरा की व्यवस्था होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने आवेदिका की लेन में अस्थाई स्ट्रीट लाईट भी स्थापित होने का लेख किया है। अनावेदक ने परिसर में अन्य मकान में हुई चोरी की घटना के संबंध में उसके द्वारा पुलिस में एफ.आई.आर दर्ज कराने का भी उल्लेख किया गया है। इसी प्रकार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में मंदिर तथा क्लब हाउस का निर्माण प्रगतिरत होने का लेख किया है।

अनावेदक ने प्रोजेक्ट में सुरक्षा गार्ड, वेस्ट डिस्पोजल बॉक्स उपलब्ध होने तथा लॉन विकसित होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदिका के व उसके पति के पर्यवेक्षण में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण किये जाने के बावजूद भी आवश्यक मरम्मत कार्य करने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा शिकायत में उल्लेखित विषयों का निराकरण कर लिये जाने के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्यायहित में 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। 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुविधाओं के विकास में विलंब हुआ है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने प्रोजेक्ट "कल्पवृक्ष" ग्राम -टेकारी, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर में भूखण्ड क्रमांक- ए-126 व ए-127 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 10.09.2018 के माध्यम से अनावेदक से क्रय किया है तथा आवेदिका वर्तमान में उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण कर अक्टूबर, 2021 से प्रोजेक्ट में निवासरत है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं एवं ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के अनुपलब्ध होने के कारण वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदिका के अनुसार प्रोजेक्ट में ड्रेनेज, जल सप्लाई व्यवस्था, सीवरेज, संबंधित बाउंड्रीवाल, गार्बेज डिस्पोजल प्रणाली, स्ट्रीट लाईट जैसी आवश्यक सुविधाओं का अभाव है अथवा ये सुविधायें अपूर्ण हैं। साथ ही आवेदिका ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप मंदिर, बच्चों के खेलने हेतु क्षेत्र, क्लब हाउस आदि सुविधायें भी अनुपलब्ध होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का मूल विकास कार्य जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स द्वारा किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उसने मूल प्रमोटर से प्रमोटर-निवेशक के रूप में भूखण्डों को क्रय कर आवेदिका को विक्रय किया है। अनावेदक ने वर्तमान प्रोजेक्ट का विकास कार्य उसके तथा जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स द्वारा संयुक्त रूप से किये जाने का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका ने जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स के संबंध में जानकारी होने व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स के आवश्यक पक्षकार होने के बावजूद भी उन्हें पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य को प्रगतिरत बताते हुये प्रोजेक्ट में 10 फीट ऊँची बाउंड्रीवाल, प्रवेश द्वार पर सी.सी.टी.वी, आवेदिका की लेन में स्ट्रीट लाईट,

आवेदिका के घर पर जल व्यवस्था हेतु बोरिंग उपलब्ध होने तथा गार्बेज डिस्पोजल बिन उपलब्ध कराये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट के कार्य पूर्णता को 70 प्रतिशत होना भी उल्लेखित किया है।

इस प्रकार अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्तमान में अपूर्ण है। उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास से संबंधित समस्त अनुमतियाँ जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्राप्त हुई है, जिसका उल्लेख अनावेदक ने भी अपने जवाब में किया है। इस प्रकार जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स वर्तमान प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने प्रमोटर-निवेशक के रूप में प्रोजेक्ट में भूखण्डों को क्रय करने उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड को आवेदिका को विक्रय किया है और अनावेदक ने स्वयं अपने जवाब में जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स के साथ मिलकर प्रोजेक्ट का विकास करने का लेख किया है। अर्थात् जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स के साथ-साथ अनावेदक भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा रजिस्ट्रेशन के अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.12.2018 है और प्रोजेक्ट को विकास हेतु प्राप्त विभिन्न अनुमतियों के अनुसार भी प्रोजेक्ट विकास हेतु निर्धारित समयावधि समाप्त हो चुकी है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास विलंबित है और आज दिनांक तक अपूर्ण है। उक्त से ही व्यथित होकर आवेदिका ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। ऐसी परिस्थिति में यदि आवेदिका द्वारा जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया गया, तो केवल इस आधार पर शिकायत को अस्वीकार किया जाना न्यायोचित नहीं है। चूँकि प्रोजेक्ट निर्माण में विलंब हुआ है, इसलिये अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को उक्त संबंध में निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कि उसने आवेदिका की समस्याओं का निराकरण करते हुये अस्थाई व्यवस्था कर दी है, अनुचित एवं अपर्याप्त प्रतीत होता है। आवेदिका व अन्य आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं – सड़क, स्थाई बिजली, नाली, स्ट्रीट लाईट, जल सप्लाई से संबंधित सुविधाओं को तीन माह के भीतर पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। दोनो ही प्रमोटर्स को प्रोजेक्ट की शेष समस्त सुविधायें भी 6 माह के भीतर पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

चूँकि आवेदिका ने जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को पक्षकार नहीं बनाया है और छ.ग. रेरा वेबपोर्टल के अवलोकन से यह दर्शित हो रहा है कि उन्होंने प्रोजेक्ट के संबंध में कोई भी त्रैमासिक जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं करते हुये प्रोजेक्ट विकास में भी विलंब किया है। अतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स के विरुद्ध पृथक से नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स, तीन माह के भीतर प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं – सड़क, स्थाई बिजली, नाली, स्ट्रीट लाईट, जल सप्लाई संबंधी सुविधाओं को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्रेषित करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स, छह माह के भीतर उपरोक्त सुविधाओं को छोड़कर ब्रोशर अनुसार प्रोजेक्ट की अन्य समस्त सुविधायें भी संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष