



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01871

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री सत्यदेव शर्मा, पिता—स्व. श्री अर्जुन कर शर्मा,  
निवासी—बी-6, कृष्णा वेली, विजयपुर,  
बोईरदादर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स लक्ष्य इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,  
द्वारा—भागीदार श्री विकास अग्रवाल,  
निवासी—मेन अस्पताल के सामने, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)
- (2) श्री सुनील सुल्तानिया, पिता—श्री हरराम सुल्तानिया,  
भागीदार—मेसर्स लक्ष्य इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,  
निवासी—डभरा रोड, खरसिया, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री पारसमणी चन्द्राकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अंकित गुप्ता, सी.ए. वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कृष्णा वेली”, विजयपुर, जिला—रायगढ़)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000471

आदेश

(दिनांक—18 / 07 / 2023)

आवेदक श्री सत्यदेव शर्मा, पिता—स्व. श्री अर्जुन कर शर्मा, निवासी—बी-6, कृष्णा वेली, विजयपुर, बोईरदादर, जिला—रायगढ़ (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।

संक्षेप में आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदक 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। अनावेदकगण द्वारा बोईरदादर रोड, विजयपुर, “कृष्णा वेली” के नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित किया जा रहा है। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि अनावेदक द्वारा आधारभूत सुविधाओं उपलब्ध नहीं कराया गया है।

गुणवत्ता सही नहीं है, बाउंड्रीवॉल का निर्माण नहीं किया गया है इत्यादि, आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्रत्यर्थागण को प्राधिकरण द्वारा ब्रोशर में किये गये वचन को पूर्ण करने का निर्देश दिया जाए एवं कॉलोनीवासी को कोई परेशानी के लिये दंडित किया जाए।

यद्यपि आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र फार्म-M नियम 35 के अधीन यह कहीं भी नहीं दर्शाया गया है कि वह अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में किस प्रकार से आबंटिती है। किंतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में संलग्न रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख में भूखण्ड क्रमांक-बी-06 क्षेत्रफल 3151.57 वर्गफीट लागत राशि 22,55,500/- रूपये का निष्पादन आवेदक की पत्नी श्रीमती प्रीति शर्मा का उल्लेख 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 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 जवाब में यह लेख किया है कि "कृष्णा वैली" बोर्डरदादर, दिए गए आश्वासन अनुसार समस्त विकास कार्यों को पूर्ण करते हुए दिनांक 02.01.2020 को पूर्ण परियोजना मुख्य सड़क से 400-500 मीटर भीतर में यह प्रोजेक्ट है। सीवर लाईन पूर्ण हो चुका है। नगरपालिक निगम के सीवर लाईन से इसे नगरपालिक निगम द्वारा इसे जोड़ा जाना है। इसे नगरपालिक निगम से पूर्ण कराये जाने हेतु अनावेदक प्रयासरत् है और दो माह में पूर्ण होने की संभावना है, बाउंड्रीवॉल बनाया जा चुका है। किंतु प्रोजेक्ट के भीतर बनाये जा रहे मकान में सामग्री परिवहनकर्ताओं की लापरवाही से बाउंड्रीवाल कुछ स्थानों पर टूट-फूट गया है, जिसकी मरमम्त अनावेदकगण द्वारा कराई जा रही है। मुख्य द्वार से भीतरी हिस्सों में सड़क की चौड़ाई अलग है, कहीं 25 फीट, 30 फीट एवं 20 फीट है। विद्युत तारों गुणवत्ता छ.ग. राज्य विद्युत मंडल के निर्धारित मानक अनुसार है। सीवेरज ट्रीटमेंट प्लांट का आश्वासन नहीं दिया गया था और न ही आवश्यक है। इसे अनावेदकगण के आर्किटेक्ट द्वारा रेरा को भी अवगत कराया जा चुका है। कॉलोनी में जल प्रदाय के दो स्रोत है, एक नगरपालिक निगम का कनेक्शन प्रत्येक घर में है, दूसरा प्रोजेक्ट में बनाए गए पानी टंकी से है। सभी घरों में पाईप लाईन का कनेक्शन किया जा चुका है। प्रत्येक विक्रय के समय अनावेदकगण द्वारा यह बताया गया है, कि रखरखाव/संधारण का काम रहवासियों के सोसायटी के द्वारा किया गया था। किंतु रहवासियों द्वारा अभी तक सोसायटी का गठन नहीं किया गया है। अनावेदकगण बनाए गए ई.डब्ल्यू.एस. क्वाटर को अभी तक नगर निगम द्वारा हस्तांतरण में नहीं लिया गया है और न ही अनावेदक को भुगतान किया गया है। जिसके लिये नगर निगम को कई बार

पत्राचार किया जा चुका है। मल्टीएरिया अनावेदकगण द्वारा भविष्य के विक्रय के लिये छोड़ा गया है, न कि रहवासियों के मल्टी परपस उपयोग के लिए, गार्डन और झूला अनावेदकगण द्वारा बनाया गया था, लेकिन रहवासियों की अपेक्षा के कारण प्रभावित है, मंदिर की निर्माण के लिये अनावेदकगण का कोई आश्वासन नहीं था, किंतु अनावेदकगण मंदिर बनाने हेतु तैयार है, जबकि सोसासटी द्वारा उसका भली भांति रखरखाव किया जा रहा है, गार्ड सोसायटी के द्वारा रखा जाना है, लक्ष्य इंफ्रास्ट्रक्चर द्वारा रोड, ड्रेनेज, विद्युत, उद्यान, अहाता, विकास कार्य पूर्ण करते हुए सत् प्रतिशत पूर्ण परियोजना है, इसके उपरांत भी प्राधिकरण द्वारा कोई कार्य लंबित समझा जाता है, तो उसे पूर्ण करने में अनावेदकगण तैयार है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदक श्री सत्यदेव शर्मा प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है। आवेदक द्वारा कहीं भी स्पष्ट नहीं किया गया है, कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट में वे किस प्रकार से आबंटिती है, आवेदन के साथ संलग्न रजिस्टर्ड विक्रय अभिलेख में बी-06 रकबा 3151 प्लॉट श्रीमती प्रीति शर्मा को विक्रय किया गया है। आवेदक श्री सत्यदेव शर्मा के नाम पर प्रोजेक्ट में कोई विक्रय अभिलेख अथवा अनुबंध नहीं है। आवेदक श्री सत्यदेव शर्मा द्वारा श्रीमती प्रीति शर्मा की ओर से कोई प्राधिकार पत्र (Power Of Attorney) प्रस्तुत नहीं है। छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-02 (d) के अंतर्गत आबंटिती की परिभाषा दी गई है। “किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में आबंटिती से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है, जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। परंतु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिस, यथास्थिति, ऐसा भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है। “आवेदक के पक्ष में प्रोजेक्ट में न कोई अनुबंध है, न ही कोई विक्रय-विलेख है, अतः आवेदक आबंटिती नहीं है। श्रीमती प्रीति शर्मा जिनके पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित है, के द्वारा आवेदक के पक्ष में शिकायत प्रस्तुत करने न कोई प्राधिकार पत्र दिया गया है, न ही आवेदक के द्वारा कोई सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि आबंटिती के रूप में आवेदक का कोई Locus Standi नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा शिकायत पर विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अस्तु प्राधिकरण बिना गुण-दोष पर विचारण किए आवेदक का कोई Locus Standi नहीं होने के कारण आवेदन पत्र निरस्त करता है।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष