



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01951

— समक्ष —

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

श्री कन्हैया लाल पटेल, पिता—श्री टीकाराम पटेल,
निवासी—रूखमणी विहार कॉलोनी,
कोटरा रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री अशोक कुमार अग्रवाल,
(डायरेक्टर—रूखमणी विहार)

निवासी—होटल अंश, ढिमरापुर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री मयंक सर्राफ, सी.ए. वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रूखमणी विहार”, कोटरा रोड, जिला—रायगढ़)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA100718000515

आदेश

(दिनांक—25 / 10 / 2023)

आवेदक श्री कन्हैया लाल पटेल, पिता—श्री टीकाराम पटेल, निवासी—रूखमणी विहार कॉलोनी, कोटरा रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कॉलोनी हेतु अनुमोदित ले-आउट अनुसार 25 फीट सड़क उपलब्ध कराया जाना था, जबकि 17-18 फीट सड़क उपलब्ध करायी गयी है, जो खराब और क्षतिग्रस्त है, सतह से ऊपर 20-30 सेंटीमीटर नहीं है। अनुमोदित ले-आउट अनुसार जल निकासी नाली भी निर्धारित मानकर स्तर के अनुसार 0.5 मीटर नहीं है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक पानी की आपूर्ति नहीं की गई है, विद्युत व्यवस्था भी समुचित ढंग से नहीं किया गया है, कॉलोनी में कोई कचरा प्रबंधन प्रणाली नहीं है, बाउंड्रीवाल निम्न स्तरीय है, कॉलोनी में हमेशा जलभराव की समस्या बना रहता है और स्ट्रीट लाईट बहुत खराब है। अतः आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सुविधायें अनुमोदित

ले-आउट अनुसार पूर्ण कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा 25 फीट सड़क प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा किये गये छल के लिये प्रतिकर प्रदान करने तथा कॉलोनी में उसी क्षेत्र में 3200 वर्गफीट का स्वतंत्र प्लॉट अनुमोदित ले-आउट में दी गई सुविधाओं के साथ दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा जब तब अनुतोषों को पूर्ण नहीं किया जाता, तब तक प्रोजेक्ट के शेष प्लॉट पर क्रय-विक्रय पर रोक लगाये जाने का अनुरोध किया गया 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 द्वारा अपने सी.ए. के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "रूखमणी विहार" कोटरा रोड, जिला-रायगढ़ में प्लॉट नं.-08 एवं प्लॉट नं.-10 क्षेत्रफल क्रमशः 1800 वर्गफीट एवं 1390 वर्गफीट को दिनांक 04.10.2019 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा सड़क की चौड़ाई स्वीकृत ले-आउट के अनुसार नहीं होने का लेख किया गया है। उक्त संबंध में अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट अनुसार प्रोजेक्ट का विकास किया गया है। अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये दिनांक 15.07.2022 को नगर निगम में आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया फोटोग्राफ्स शिकायत दिनांक से पूर्व है। आवेदिका द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्लॉटों को अनावेदक द्वारा की जाने वाली सभी सुविधाओं की जांच करने के पश्चात् अनावेदक से क्रय किया गया है। रूखमणी कल्याण समिति रायगढ़ द्वारा रखरखाव किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण किया गया है। सामान्य सुविधाओं जैसे-सड़क, निकासी, विद्युतीकरण, बगीचा इत्यादी सभी रूपों में पूर्णतया बनाया जा चुका है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत आधारहीन है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में जल निकास व्यवस्था समुचित नहीं है तथा कॉलोनी के गलियों में जल भराव हो रहा है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश एवं स्थानीय प्राधिकारी, रायगढ़ के स्वीकृत पत्र के शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार उचित जल निकासी व्यवस्था का विकास किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के संबंध में निवेदन किया गया है कि फोटोग्राफ्स बहुत प्रारंभ की है। जब कॉलोनी के बगल में फलाई ओव्हर बनने के कारण भारी जल भराव हुआ था। क्योंकि पानी फलाई ओव्हर से सीधे कॉलोनी में आ रहा था। अनावेदक द्वारा अनुरोध करने पर फलाई ओव्हर से संग्रहित पानी के लिये समुचित जल निकासी व्यवस्था निर्मित कर दिया है। आवेदक कॉलोनी के बगल में फलाई

ओव्हर निर्माण का फोटो संलग्न कर अनुचित लाभ प्राप्त करना चाहता है, इसलिये आवेदक द्वारा लगाया गया आरोप मिथ्या और आधारहीन है। आवेदक द्वारा सामान्य सुविधायें तथा जल आपूर्ति सुविधा, विद्युतीकरण, कचरा प्रबंधन प्रणाली, बाउंड्रीवाल एवं स्ट्रीट लाईट समुचित नहीं होने का लेख किया गया है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा पूर्व ही प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के लिये आवेदन किया था। यदि सुविधायें समुचित नहीं होती, तो अनावेदक द्वारा कभी भी स्थानीय प्राधिकरण के अधिकारियों को स्थल देखने एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिये निवेदन नहीं किया जाता। आवेदक द्वारा अन्य आबंटितियों के साथ कॉलोनी में लंबे समय से निवासरत है। यदि ऐसी स्थिति होती, तो कॉलोनी किसी भी आबंटिती के लिये कभी रहने योग्य नहीं होती है। आवेदक अधिनियम के प्रावधानों का अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदक से आवश्यक आर्थिक लाभ प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है, जिसमें आवेदक द्वारा उसी कॉलोनी में 3200 वर्गफीट का अतिरिक्त प्लॉट की मांग की जा रही है। आवेदक बिना कीमत के उसी कॉलोनी में अन्य प्लॉट प्राप्त करने के लिये अनावेदक पर अनावश्यक दबाव बनाने के लिये अधिनियम के प्रावधानों एवं नियमों का अनुचित लाभ प्राप्त कर रहा है। उपरोक्त तथ्यों के विवरण से स्पष्ट है कि सामान्य सुविधाओं का विकास सभी रूपों में पूर्ण किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु आवेदक पर कॉस्ट लगाने तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों के आधार पर कोई विषय जोड़ने, बदलने, परिवर्तित करने, संशोधित करने या खंडित करने तथा प्रकरण की आवश्यकतानुसार सभी दस्तावेज साक्ष्य प्रस्तुत करने की छूट देने हेतु प्रार्थना किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रतिउत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा सड़क निर्माण के संबंध में पत्र दिनांक 15.07.2022 का फोटोग्राफ्स प्रस्तुत करते हुये कथन किया है कि शिकायत प्रस्तुत करने के पूर्व ही उनके द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर नगरपालिक निगम, रायगढ़ से प्रोजेक्ट के पूर्णता के संबंध में आवेदन किया जा चुका है, कथन किया गया है। यदि विकास कार्य पूर्ण नहीं रहता, तो पूर्णता प्रमाण पत्र की मांग नहीं किया होता। पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये आवेदन किया जाना ही यह निर्विवादित रूप से यह प्रमाणित नहीं करता है कि प्रोजेक्ट के अंतर्गत कार्य सही ढंग से पूर्ण किया जा चुका है। किये गये कार्य को तब तक पूर्ण नहीं माना जा सकता है, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा संतुष्ट होने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान न कर दिया जाता है। वास्तविकता यह है कि प्लॉट क्रमांक-8 एवं 10 के विक्रय पत्र दिनांक 04.10.2019 के क्रमांक-1 के संदर्भ में उल्लेख किया गया है कि वह तत्समय की स्थिति में दिया गया था, जिस समय तक विक्रय पत्र में संलग्न ले-आउट में प्रस्तावित

निर्माण एवं विकास कार्य, जो अपूर्ण एवं निर्माणाधीन थे, उसको दृष्टिगत रखते हुये, शेष विकास कार्य भी शीघ्र पूर्ण कर लिये जाएंगे। अतः इसे चिरस्थायी संतुष्टि के रूप में नहीं लिया जा सकता है। यदि प्लॉट क्रय-विक्रय के समय सभी विकास कार्य पूर्ण रूप से विकसित रहे होते तो उस समय ही आवेदन कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया होता और दिनांक 15.07.2022 को अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन पत्र प्रस्तुत करने की स्थिति निर्मित नहीं हुई होती। आवेदक द्वारा संलग्न फोटोग्राफ्स जैसे-स्थिर चित्रों के आधार पर यह कहा जाना कि -सड़क, नाली, विद्युत एवं उद्यान आदि से संबंधित सभी विकास कार्य एवं सुविधायें अनावेदक द्वारा सभी दृष्टि से पूर्ण कर ली गई है। व्यवहारिक रूप प्रमाण का स्थान नहीं ले सकती है। वास्तविकता का परीक्षण स्थल पर भौतिक रूप से आवश्यक जाँच के आधार पर ही सुनिश्चित की जा सकती है। कॉलोनी के खराब जल निकासी व्यवस्था एवं सड़क में जल भराव की स्थिति से संबंधित है। इसका उत्तर बिना किसी ठोस आधार के सामान्य तौर पर देते हुये कहा गया है कि अनावेदक द्वारा इन सब की व्यवस्था स्थानीय निकाय एवं ग्राम तथा नगर निवेश विभाग के अनुमति पत्रों में निहित शर्तों के अनुसार कर दी गई है। इस संबंध में निवेदन किया है कि आलोच्य विषय की वर्तमान स्थिति को दर्शाने वाले फोटोग्राफ्स शिकायत पत्र के साथ प्रस्तुत किये गये हैं तथा शिकायत पत्र दिनांक 04.07.2023 से 11.07.2023 मध्य नगरपालिक निगम, रायगढ़ एवं अन्य प्राधिकारियों को संबोधित एवं पृष्ठांकित कर प्रेषित की गई है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत के साथ प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के संबंध में है, जिसके लिये कहा गया है कि फोटोग्राफ्स उस समय से संबंधित पहला उदाहरण के रूप में है। जबकि कॉलोनी के बगल में फलाई ओव्हर का निर्माण होने के कारण फलाई ओव्हर का पानी सीधे कॉलोनी में घुस आया है। इस कथित मात्र कारण से उत्पन्न जल भराव की स्थिति नहीं थी। बल्कि इसके पूर्व भी बार-बार जल भराव की स्थिति उत्पन्न होती रही है और इसका मुख्य कारण नालियों का सही ढंग से निर्माण नहीं होना है। क्योंकि इसके पूर्व भी ऐसी स्थिति उत्पन्न होने पर आवेदक एवं रूखमणी कल्याण समिति, रूखमणी विहार कॉलोनी, रायगढ़ के द्वारा लिखित शिकायत अनावेदक के सहित अन्य संबंधित विभाग के अधिकारियों को भी प्रस्तुत की जाती रही है। शिकायत पत्र के साथ संलग्न प्रस्तुत अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के पत्र दिनांक 31.03.2023 भी अवलोकनीय है, जिसमें पत्र में उल्लेखित समस्याओं के संबंध में कॉलोनाईजर को अपने दायित्वाधीन आवश्यक कार्यों को करने एवं की गई कार्यवाही से अवगत कराने के निर्देश अनावेदक को दिये गये हैं। फलाई ओव्हर के कारण उत्पन्न आकस्मिक घटना से संबंधित फोटोग्राफ्स को प्रस्तुत कर आवेदक अवांछनीय लाभ प्राप्त करना चाहता है, इसलिये आवेदक द्वारा लगाया गया आरोप गलत एवं निराधार है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी में निर्माण एवं विकास कार्य में विद्यमान

विसंगतियों को छुपाने के उद्देश्य से फलाई ओव्हर निर्माण का सहारा लिया जा रहा है, जबकि कॉलोनी में दोषपूर्ण जल भराव की स्थिति फलाई ओव्हर के निर्माण के पूर्व ही स्थिति फलाई ओव्हर के निर्माण के पश्चात् भी है। अर्थात् फलाई ओव्हर के निर्माण के परिणामस्वरूप जल भराव की स्थिति में कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ा है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स को केवल एक समय की स्थिति से संबंधित न होकर जो वर्तमान स्थिति है, उसके अवलोकन हेतु उदाहरण स्वरूप प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार की स्थिति हमेशा ही उत्पन्न होती रही है तथा वर्तमान में यह स्थिति असहनीय हो जाने के कारण बाध्य होकर प्रमाण स्वरूप फोटोग्राफ्स प्रस्तुत करना पड़ा है। अनावेदक का उत्तर कि आवेदक सहित अन्य कॉलोनीवासी एक लंबे समय से निवासरत हैं। यदि उक्त स्वरूप की अव्यवस्थायें रहती तो कॉलोनी किसी के लिये योग्य नहीं होती। आवेदक द्वारा अनावेदक से नियम विरुद्ध एवं अनुचित लाभ प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है, शिकायत निराधार है। इस संबंध में निवेदन किया जाना आवश्यक हो जाता है कि किसी भी प्रकरण में विधिक रूप से क्या राहत संबंधित पक्षकारों को दी जा सकती है। इसके निर्णय का एकाधिकार सक्षम प्राधिकारी का होता है, अनावेदक का नहीं इसलिये इस संबंध में किसी पक्षकार को उक्त संबंध में टिप्पणी करने का अधिकार नहीं रह जाता है।

आवेदक द्वारा विशेष निवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पत्र दिनांक 28.03.2023 एवं रूखमणी विहार समिति द्वारा दिनांक 12.04.2023 के द्वारा आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायगढ़ को प्रेषित किया गया है। दोनों शिकायत फर्म-रूखमणी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.-प्रमोटर श्री अशोक कुमार अग्रवाल एवं अन्य के विरुद्ध रूखमणी विहार कॉलोनी रायगढ़ के प्रोजेक्ट रूखमणी विहार में स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार विकास नहीं किये जाने से संबंधित है। इन शिकायतों के संबंध में माननीय प्राधिकरण द्वारा नगरपालिक निगम, रायगढ़ को यह निर्देश दिये गये हैं कि-चूँकि ऐसी शिकायतों पर कार्यवाही करने का अधिकार आयुक्त, नगरपालिक निगम के पास है। छ.ग. नगरपालिक निगम, 1956 में तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 में प्रावधानित है। इसके तहत संबंधित शिकायतों के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करते हुए प्राधिकरण को की गई कार्यवाही से अवगत कराया जावे। किन्तु इस संबंध में की गई कार्यवाही की जानकारी प्राप्त करने हेतु निगम कार्यालय, रायगढ़ से कई बार व्यक्तिगत संपर्क किया गया, किन्तु किसी प्रकार की जानकारी प्राप्त नहीं हो सकी। ऐसी स्थिति में सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत निगम कार्यालय में दिनांक 29.08.2023 को आवेदन पत्र प्रस्तुत कर नगरपालिक निगम के स्तर से जो भी कार्यवाही की गई है, उस कार्यवाही से संबंधित समस्त दस्तावेजों

की प्रतिलिपि प्रदान की जावे। किन्तु इतने प्रयासों के बावजूद भी अब तक आवेदित दस्तावेज कोई सूचना अप्राप्त है।

5. उभय पक्ष का तर्क सुना गया आवेदक द्वारा आवेदन के तथ्यों को दोहराया गया। अनावेदक की ओर से चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा स्वीकार किया गया कि ले-आउट अनुसार यद्यपि 25 फीट की सड़क बनायी गयी है। किन्तु कतिपय स्थानों पर सड़क की चौड़ाई कम है और 25 फीट नहीं है, जिसे वर्तमान में 25 फीट सड़क उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं है।

आवेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य है कि प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ। नगरपालिका एवं रायगढ़ से प्रोजेक्ट पूर्णता के सम्बंध में आवेदन किये जाने का उल्लेख किया गया है। किन्तु सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय से प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ, अतः प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं माना जा सकता है। आवेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य है कि विक्रय-विलेख का निष्पादन होते समय आवेदक को यह देखना था कि विकास कार्य पूर्ण हुआ है अथवा नहीं। आवेदक की संतुष्टि के उपरान्त ही विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया है। आवेदक द्वारा तर्क दिया है कि विक्रय-विलेख निष्पादन दिनांक 4/10/2019 की स्थिति में तथ समय ले-आउट में प्रस्तावित निर्माण एवं विकास कार्य जो अपूर्ण एवं निर्माणाधीन थे। उसको दृष्टिगत रखते हुए, शेष विकास कार्य भी पूर्ण कर लिये जावेंगे, यह अनुमान करते हुए विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया, जिसे चिर स्थाई संतुष्टि के रूप में नहीं लिया जा सकता। यदि प्लॉट क्रय-विक्रय के समय सभी विकास कार्य पूर्ण रूप से विकसित हुये होते, तो उस समय ही आवेदन कर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया होता और दिनांक 15/7/2022 को अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिये आवेदन कर प्रस्तुत करने की स्थिति निर्मित नहीं हुई होती।

तर्क के विश्लेषण से स्पष्ट है कि प्रमोटर अनावेदक द्वारा आबंटिती को ले-आउट स्वीकृति अनुसार 25 फीट की सड़क उपलब्ध नहीं करायी गयी, इस प्रकार अधिनियम की धारा 11 एवं 12 का उल्लंघन किया गया है। साथ ही साथ ले-आउट अनुसार सुविधा उपलब्ध नहीं करवाते हुये, प्रच्छन्न्य रीति से सड़क का निर्माण करते हुये अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन किया है एवं स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में याचना की गयी है कि उसे प्लाट के समझ 25 फीट की सड़क उपलब्ध करायी जाये, यदि 25 फीट की सड़क उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं है, तो उस स्थिति में क्षति पूर्ति प्रदान की जाये और आवेदक को 3200 वर्गफीट का उसी कॉलोनी में सुविधा युक्त भूखण्ड उपलब्ध कराया जाये।

समग्र विचार पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह उचित पाया जाता है कि 25 फीट की सड़क उपलब्ध होने के सुनिश्चित आश्वासन पर आंबटिती द्वारा भूखण्ड क्रय किया गया। अनावेदक द्वारा 25 फीट की सड़क उपलब्ध नहीं करायी गयी एवं स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया। अतः आवेदक अनुतोष प्राप्ति की पात्रता रखता है।

6. अस्तु प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

- प्रोजेक्ट "रूखमणी विहार कॉलोनी", कोटरा रोड, रायगढ़ में आवेदक समुचित क्षतिपूर्ति हेतु प्रारूप-एन में न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष क्षतिपूर्ति हेतु अधिनियम की धारा-71 के अनुरूप आवेदन प्रस्तुत करें। आवेदन प्राप्त होने पर न्याय निर्णायक अधिकारी समुचित क्षतिपूर्ति प्रदान करने की कार्यवाही आवेदक के पक्ष में करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष