



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01956

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

सी.ए. चेतन दास तारवानी, पिता—श्री किरोड़ीमल तारवानी,  
निवासी—तारवानी विला जमुना, 44ए,  
गोदरीवाला सिटी, देवपुरी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

श्री सतीश थौरानी, पिता—श्री मंशाराम थौरानी,  
(पार्टनर एम.एम. रियल एस्टेट),  
निवासी—304, तीसरी मंजिल, एम.एम. सिल्वर प्लाजा,  
रिंग रोड नं.—1, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोदरीवाला सिटी”, देवपुरी, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA250618000314

### आदेश

(दिनांक—08 / 07 / 2024)

आवेदक सी.ए. चेतन दास तारवानी, पिता—श्री किरोड़ीमल तारवानी, निवासी—तारवानी विला जमुना, 44ए, गोदरीवाला सिटी, देवपुरी, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदक द्वारा रखरखाव हेतु प्रत्येक माह में व्यय वास्तविक होगा, जो प्लॉट डे एरिया के आधार पर गणना की जायेगी, जिसमें आवेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई। जब गणना को चेक किया गया, तो यह पाया गया कि प्लॉट डे एरिया में डेव्हलपर एवं उनके 5 भाईयों के प्लॉट 13000 वर्गफीट है, को जोड़ा नहीं गया है। जबकि सोसायटी का मेन गेट रोड पर बिजली, गार्डन, क्लब हाउस का प्रयोग उनके द्वारा भी किया जा रहा है,

इसलिये ऐसे विवाद के कारण न डेव्हलपर्स के द्वारा रखरखाव चार्जस जमा किया गया है और न ही आवेदक द्वारा जमा किया गया है। अनावेदक द्वारा प्लॉट नं.-48 के पीछे लगभग 15000 वर्गफीट का भूखण्ड खरीद कर सोसायटी की बाउंड्री तोड़कर जोड़ दिया गया है, जो कि अनाधिकृत है। कार्यालय नगर पालिका निगम, रायपुर द्वारा दिनांक 16.12.2019 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया तथा फेस-2 के लिये दिनांक 19.12.2022 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है तथा फेस-2 (Extention) के लिये दिनांक 21.12.2022 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक रहवासी कल्याण संघ का गठन नहीं किया गया, जो 3 माह के भीतर अनिवार्य था। अनावेदक द्वारा सुविधाओं में दर्शाया गया है कि कॉलोनाईजर द्वारा वाटर सप्लाई का कार्य पूर्ण हो चुका है, जबकि वाटर सप्लाई की सुविधा कॉलोनाईजर द्वारा नहीं दी जाती है, इसलिये विवश होकर वाटर के लिये ज्यादातर आबंटितीगण द्वारा स्वयं से बोरिंग की व्यवस्था की गई है। सीवरेज की सुविधा भी दी गई है, जबकि प्लॉट नं.-एल.आई.जी. 1,2,3,4,5 श्री विजय किंगरानी तथा प्लॉट नं.-35,36,37 श्री हरीश तारवानी को साफ मना कर दिया गया कि सीवरेज की सुविधा नहीं दी जायेगी। क्योंकि सीवरेज की सुविधा को पर्याप्त नहीं बनाया गया, इसमें पानी रिवर्स हो रहा है। अतः यह सुविधा स्वयं करनी होगी, इसलिये उनके द्वारा सेप्टी टैंक बनवाया जा रहा है। पार्किंग के लिये गैरेज, कवर्ड पार्किंग एवं ओपन कार पार्किंग की सुविधा दी गई है, जबकि ऐसी कोई सुविधा सोसायटी में उपलब्ध नहीं है। सोसायटी में कम्युनिटी बिल्डिंग/क्लब हाउस उपलब्ध है, परन्तु कॉलोनाईजर द्वारा क्लब हाउस व्यक्तिगत है। जबकि इसके निर्माण एवं संसाधन के लिये प्रत्येक आबंटिती से नगद में रुपये 6 लाख या 5 लाख या 4 लाख अलग से लिया गया है। 5 भाईयों से भी कुल 30 लाख नगद लिया गया है, जिसकी रसीद भी अभी तक प्राप्त नहीं हुई है। कॉलोनाईजर द्वारा विक्रय अनुबंध का जो प्रोफार्मा अपलोड किया गया है, वह वास्तविक में विक्रय अनुबंध से भिन्न है। बिजली मीटर लगवाना है, जिसके लिये बिजली ऑफिस में डेव्हलपर से NOC की आवश्यकता है, परन्तु डेव्हलपर द्वारा NOC प्रदान नहीं की जा रही है, इसलिये प्रथम तल के लिये अलग मीटर नहीं लगा पा रहा है। नगर निगम द्वारा कैंपस में पानी की सुविधा दी गई। डेव्हलपर द्वारा प्रत्येक घर में सुविधा प्रदान करनी है। परन्तु डेव्हलपर द्वारा पांचो घरों में सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है, जिन घरों में सुविधा दी गई है, उनसे अलग से चार्जस वसूली किया जा रहा है। सिक्योरिटी सर्विसेस बहुत ही कमजोर है, गेट के पास अकुशल कर्मचारियों को बैठाया जाता है, जिनका नियंत्रण कमजोर है, बिना पूछे किसी को भी प्रवेश दे दिया जाता है, न तो कोई पूछताछ करता है, न कोई रजिस्टर बनाया गया है, ऐसे कोई भी अनाधिकृत व्यक्ति प्रवेश कर लिया जाता है। सोसायटी के रोड उबड़ खाबड़ हो रहे हैं, जिसमें पानी कीचड़

रुक जाता है तथा मुख्य मार्ग पर डिवाइडर की जगह गमलों का प्रयोग किया गया है, जो कि अत्यंत जोखिम भरा है। कॉलोनाईजर द्वारा गोदड़ीवाला सिटी के पश्चात् गोदरीवाला सिटी फेस-2 के पश्चात् गोदरीवाला फेस-1 (Extention) का निर्माण एवं विकास किया गया है। जबकि क्लब हाउस एक बना हुआ है, जो वास्तविक रूप से गोदरीवाला सिटी के लिये बनाया गया है। जबकि फेस-2 एवं (Extention) वाले क्लब हाउस का प्रयोग कर रहे हैं। Solid Waste Management and Disposal की सुविधा भी प्रदान की गई है। जबकि ऐसी कोई सुविधा सोसायटी में नहीं है। अतः आवेदक द्वारा रखरखाव खर्च की गणना में सुधार किये जाने, उनके 5 भाईयों के प्लाटेड एरिया कुल 78000 वर्गफीट को गणना में जोड़े जाने, डेव्हलपर एवं उनके भाईयों को भी रखरखाव खर्च में अंशदान दिये जाने, गणना में सुधार कर संशोधित रखरखाव का बिल प्रस्तुत किये जाने, शेष आबंटिती से वसूल किया गया रखरखाव चार्जस वापस किये जाने या भविष्य के लिये समायोजित किये जाने का अनुरोध किया गया है। डेव्हलपर प्लॉट नं.-48 के पीछे 15000 वर्गफीट के प्लॉट को सोसायटी की बाउंड्रीवाल से अलग रखे जाने, रहवासी कल्याण संघ का गठन कर नियमानुसार अध्यक्ष का चुनाव किये जाने, डेव्हलपर द्वारा वाटर सप्लाई की सुविधा प्रदान किये जाने, डेव्हलपर द्वारा सीवरेज सुविधा को ठीक कराये जाने, गैरेज, ओपन कार पार्किंग एवं कवर्ड कार पार्किंग की सुविधा प्रदान किये जाने, कम्युनिटी बिल्डिंग/क्लब हाउस हेतु लिये गये पैसे वापस किये जाने, कॉलोनाईजर द्वारा विक्रय अनुबंध प्रोफार्मा में आवश्यक संशोधन किये जाने, डेव्हलपर द्वारा बिजली मीटर के लिये NOC प्रदान किये जाने, नगर निगम द्वारा कैंपस में पानी की सुविधा दिये जाने तथा अलग से वसूल किये गये चार्जस आबंटिती को वापस किये जाने, सिक्योरिटी सर्विसेस बेहतर किये जाने तथा सी.सी.टी.वी. कैमरे का पुख्ता इंतजाम किये जाने, रोड का सुधार किये जाने, फेस-2 एवं Extention वालों के लिये नया क्लब हाउस को निर्माण किये जाने, Solid Waste Management and Disposal की सुविधा प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा प्रमाण पत्र के आधार पर डेव्हलपर को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्रों की जाँच कर उनके विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही किये 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 बाबत् 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी अभिवचनों को आंतरिक, काल्पनिक एवं तथ्यों के विरुद्ध होने से अस्वीकार है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत विषय वस्तु भ्रामक, बनावटी

तथा स्वरूप में मिथ्या होने के कारण पूरी तरह अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 तथा विक्रय से सहमत हुये शर्तों के अनुसार बकाया रखरखाव भुगतान करने के अपने विधिक दायित्व से बचने के लिये काल्पनिक कथन किया गया है, जिसका अनुपालन करने के लिये आवेदक विधिपूर्ण आबद्ध है। गोदरीवाला सिटी प्रोजेक्ट से संलग्न भूमि में अनावेदक ने पूर्व में स्वीकृत ले-आउट के अनुसार अपना निवास बनाया है, जिसका अनुमोदन नवम्बर, 2012 में मिल गया है, जो न तो कोई रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है, न ही निवास का क्षेत्र गोदरीवाला सिटी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट अनुमोदित ले-आउट में ही समाहित है, जो प्रोजेक्ट के ले-आउट से स्पष्ट है। क्योंकि उस भूमि को कटौती की गई है और उसके पश्चात् योजनागत क्षेत्र को परिगणित किया गया है। प्रोजेक्ट का ले-आउट जिसमें आवेदक की इकाई अर्थात् गोदरीवाला सिटी फेस-1 स्थित है। ले-आउट दिनांक 04.07.2015 द्वारा अनुमोदित किया गया है, उसके पश्चात् ले-आउट दिनांक 28.04.2018 द्वारा संशोधित किया गया है। गोदरीवाला प्रोजेक्ट फेस-1 प्रोजेक्ट के अनुशील से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के क्षेत्र के लिये शुद्ध योजनांतर्गत क्षेत्र 28,168.67 वर्गमीटर है और अभिव्यक्त रूप से अनावेदक का निज निवास समाहित नहीं है। आवेदक के प्रतिवाद के अनुशीलन से यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा अपना बकाया रखरखाव नहीं दिया गया है, जिसके लिये वह विधिक दायित्व के अधीन है और उसके भुगतान से बचने के लिये आधारहीन तथा काल्पनिक कथनों का उठा रहा है। निजी भूमि अनावेदक का निवास बनाया है, वह स्वयं का पृथक अनुमोदित ले-आउट है, जो वर्तमान प्रोजेक्ट के अनुमोदन के पूर्व अनुमोदित कराया गया है। आवेदक द्वारा उठाया गया कोई विवाद पूरी तरह सिविल प्रकृति का विवाद है। आबंटिती और प्रमोटर का कोई संबंध नहीं है, इसलिये माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। अनावेदक के निज निवास में स्वयं का उद्यान, बिजली एवं सुरक्षा है, जिसमें अनावेदक के निज निवास में भू-संपदा प्रोजेक्ट की श्रम शक्ति या रखरखाव घटक का कोई उपयोग नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के संबंध में अपने पक्ष में विक्रय विलेख पंजीयन के निष्पादन दिनांक से अप्रैल, 2016 में निष्पादित की गई है 2.50 प्रति वर्गफीट की दर से अर्थात् रुपये 13,500/- प्रतिमाह रखरखाव शुल्क देने के विधिक दायित्व के अधीन है तथा 7 वर्ष 5 माह व्यतीत होने के बावजूद आवेदक के इकाई में आधिपत्य होने के बावजूद अनावेदक के लिये सर्वथा आघात देने वाला है। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक भुगतान नहीं किया गया है, इस प्रकार अनावेदक के लिये आर्थिक परेशानी उत्पन्न कर रहा है। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक बकाया रखरखाव शुल्क रुपये 12,01,500/- तथा कर एवं रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज नहीं दिया गया है, इस प्रकार बकाया रखरखाव

भुगतान के विधिक दायित्व का अनुपालन नहीं किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) और धारा-19(7) का प्रासंगिक भाग प्रस्तुत किया गया है :-

“(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा-13 के तहत जैसा भी मामला हो, एक अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन लेने के लिये विक्रय के लिये समझौता किया है, वह निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिये जिम्मेदार होगा। विक्रय के लिये उक्त समझौता और पंजीकरण शुल्क, नगरपालिका कर, पानी और बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क, जमीन का किराया और अन्य शुल्क का हिस्सा उचित समय और स्थान पर भुगतान करेगा।”

“(7) उप-धारा (6) के तहत भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी विलंब के लिये, आबंटिती निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा।”

आवेदक को जानकारी होने के बावजूद अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये ही प्रस्तुत परिवाद में माननीय प्राधिकरण के समक्ष महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया है। जबकि आवेदक प्रकरण के सभी महत्वपूर्ण तथा आधारभूत तथ्यों को प्रकट करने के लिये आबद्ध है। तथ्यों के छिपाने के आधार पर शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। स्थापित विधि है कि कोई पक्षकार जो न्यायालय के पास अनुतोष प्राप्त करने के लिये आता है, वह सभी आधारभूत तथ्यों को प्रकट करने के लिये आबद्ध है और यदि कोई पक्षकार तथ्यों को छिपाने का दोषी पाया जाता है, तो न केवल न्यायालय का यह अधिकार है, अपितु यह कर्तव्य है कि ऐसे पक्षकार को अनुतोष देने से इंकार कर दे। अनावेदक द्वारा अपना भरोसा ओसवाल फैंट्स एवं आयल लिमिटेड विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी. सी 728 में व्यक्त किया, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को अनुतोष देने से निम्नलिखित संप्रेक्षण करते हुये अस्वीकार कर दिया गया है :-

“20. यह स्थापित विधि है कि व्यक्ति जो अनुतोष के लिये न्यायालय से उपागम करता है, साम्यामूलक या अन्यथा, सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को स्पष्टतापूर्वक प्रकट करने के पवित्र दायित्व के अधीन है, जो प्रकरण में उठाये गये मुद्दों के न्याय निर्णयन में प्रभाव रखते हैं। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रति कर्तव्य है कि सभी तथ्यों को प्रकट करे तथा कोई तात्विक तथ्य जो उसकी जानकारी में है, उसको छिपाने से विरत रहे अथवा साधारण प्रज्ञा वाले व्यक्ति से अपेक्षा की जाने वाली सतर्कता का उपयोग करके जान सकता था। यदि उसे तात्विक तथ्यों के छिपाने का अथवा न्याय की पवित्र धारा को प्रदूषित करने के प्रयत्न करने का दोषी पाया जाता है, तो न्यायालय का न केवल यह अधिकार है, बल्कि कर्तव्य है कि ऐसे व्यक्ति को अनुतोष देने से इंकार कर दे।”

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक की भूमि अनुमोदित ले-आउट के भविष्य में विस्तारित क्षेत्र में संलग्न है, वह भूमि क्षेत्र अनावेदक के स्वामित्व में है और ले-आउट का भाग नहीं है, जिसमें आवेदक की इकाई स्थित है। उसमें पहुँचने पर कोई वर्जन नहीं है। उसका कोई अवैधानिक उपयोग नहीं हो रहा है तथा आज भी एक समतल भूमि है। परिसर के चारों ओर से बाउंड्रीवाल से आच्छारित करके सुरक्षित किया गया है। इसके अतिरिक्त उसमें कोई निर्माण गतिविधियाँ संबद्ध प्राधिकारियों से अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ही की जायेगी, इसलिये माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक के भाई तथा प्रोजेक्ट के कुछ अन्य रहवासियों के बार-बार निवेदन करने पर प्रोजेक्ट के अंदर से संलग्न भूमि की पहुँच खोल दी गई है। क्योंकि आवेदक अपने भाई के साथ मार्च, 2023 में गुरुजी साई साधराम जी का कार्यक्रम अपने इकाई में आयोजित किया है, जिसमें लगभग 2000 लोगों ने भाग लिया है और इसलिये अस्थायी पार्किंग संलग्न भूमि में की जा रही है। सामूहिक रूप से आबंटितियों का संघ आबंटितियों द्वारा सभी फेसों के लिये पूर्व ही "गोदरीवाला सिटी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी" नाम से बना लिया गया है और उसे सोसायटी रजिस्ट्रार के समक्ष पत्र दिनांक 18.10.2022 द्वारा पंजीकृत कर दिया गया है, जिसका पंजीयन नंबर-853 है। संबद्ध सोसायटी ने दिनांक 18.10.2022 को बनी सोसायटी के चुनाव कराने के लिये पत्र दिनांक 30.12.2022 द्वारा सचिव, छ.ग. राज्य सहकारी निर्वाचन आयोग को प्रेषित किया है। आवेदक को उक्त सोसायटी के अस्तित्व में होने की विधिवत जानकारी थी, परन्तु इसके बावजूद सारभूत तथ्यों को छिपाते हुये माननीय प्राधिकरण को दिग्भ्रमित करने का रास्ता चुना गया। प्रोजेक्ट के कई आबंटितियों द्वारा अपनी आवश्यकतानुसार उसने इकाइयों में बोर के पानी से संबंधित कार्य किया है। अनावेदक भी पानी पाईप लाईन बिछाने से संबंधित अपने दायित्व का पूरी तरह पालन किया गया है, जो अंततः नगर निगम जल आपूर्ति कनेक्शन के लिये उपयोग की जायेगी। संबद्ध सहकारी सोसायटी द्वारा नगर निगम जल कनेक्शन प्रारंभ करने के लिये पूर्व आवेदन कर चूकी है, जिसका नगर पालिक निगम कार्यालय द्वारा दिनांक 27.03.2023 से संबद्ध सोसायटी की उक्त जल कनेक्शन के लिये दिये जाने वाले शुल्क राशि का उल्लेख करते हुये पत्र दिया गया है। चूँकि उक्त जल कनेक्शन हेतु आवेदक द्वारा अपेक्षित शुल्क प्रदान नहीं किया गया है, इसलिये आवेदक को उपलब्ध कराने का भार अनावेदक पर नहीं डाला जा सकता है। इसके अतिरिक्त आवेदक और सोसायटी के रहवासियों के मध्य किसी विवाद अथवा भिन्नता की स्थिति में आवेदक को अनी शिकायत दूर करने के लिये सहकारी सोसायटी के विभाग में जाना चाहिये है और इस प्रकार का

विवाद माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मल निकासी उपचार संयंत्र कार्यशील अवस्था है। इसके अतिरिक्त आवेदक को अपने स्वयं के शिकायत में तृतीय व्यक्ति से संबंधित दावा को समाहित करने का कोई सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट एक प्लॉनिंग प्रोजेक्ट है और उसमें आवेदक द्वारा यथाकथित विभिन्न तरह की पार्किंग के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है और न ही इस आधार पर आवेदक द्वारा अपनी इकाई को क्रय किया है। आवेदक पश्चात्वर्ती विचार के परिणामस्वरूप अपने विक्रय एवं इकाई से पूरी तरह असंबंधित काल्पनिक विवादों को प्रस्तुत किया है। आवेदक के प्लॉट में इमारत विकास अनुमति दिनांक 21.10.2016 विचारणीय है, जिसके अनुशीलन मात्र से पूरी तरह अभिनिश्चित किया जा सकता है। आवेदक के भूखण्ड में ले-आउट प्लॉन में पोर्च तथा गैरेज पार्किंग के लिये स्थान शामिल है। परन्तु आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड में अवैध निर्माण कर लिया गया है। आवेदक द्वारा पोर्च एवं पार्किंग के लिये निश्चित स्थान में इमारत बना रहा है और आवेदक अपने वाहनों को प्रोजेक्ट के आंतरिक सामान्य सड़कों पर खड़ा कर रहा है। इस प्रकार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र पर अतिक्रमण कर रहा है। अंततः रहवासियों की सुरक्षा को खतरे में डाल रहा है। आवेदक अपनी इकाई के पीछे स्थित अपने कुटुम्ब द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड को शामिल करने का इरादा रखता है, जिसे अनावेदक द्वारा विरोध किया गया तथा रोक दिया गया है, इसलिये अनावेदक को तंग करने तथा दबाव डालने के लिये आवेदक द्वारा आधारहीन शिकायत प्रस्तुत करने का रास्ता अपनाया गया है। उक्त क्लब प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र का भाग नहीं है। इसके विपरीत अनुमोदन मानकों के अनुसार संपूर्ण खुल क्षेत्रों के प्रावधान के पश्चात् प्रोजेक्ट के संशोधित ले-आउट में जोड़ा गया है। इस बात की जानकारी सदैव आवेदक तथा प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों को भी तथा इस तथ्य को अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन के दौरान प्रकट किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक का अभिकथन कि उसने अनावेदक को नगद में रूपये 30,00,000/- रूपये भुगतान किये हैं, स्वतः विरोधी है। क्योंकि इतने बड़े राशि का संव्यवहार चालू वित्तीय मानकों के विरुद्ध है, जिसे आवेदक सी.ए. होने के कारण पूर्व ही अवगत है। अनावेदक ऐसी कोई राशि नगद में आवेदक या उसके भाईयों द्वारा प्राप्त न करने का अभिकथन किया जाता है। आवेदक या उसके भाई द्वारा आज दिनांक तक कोई क्लब सदस्यता राशि नहीं दी गई है, इसलिये किसी पावती जारी करने का कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। आवेदक विधिक रूप से क्लब की सदस्यता हेतु रूपये 7,50,000/- रूपये प्रति इकाई भुगतान करने के लिये आबद्ध है, परन्तु उसे आज दिनांक तक नहीं दिया गया है। प्रोजेक्ट में निर्मित प्राइवेट क्लब आवश्यक सदस्यता शुल्क तथा रखरखाव शुल्क भुगतान करने के पश्चात् तथा क्लब के सभी सदस्यों को लागू नियमों तथा आचरण मानकों से आबद्ध होते

हुये आवेदक भी दूसरे अन्य आबंटिती की तरह उसका उपयोग करने का अधिकारी है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत अनावेदक को अनावश्यक रूप से प्रताड़ित करने तथा आर्थिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। विक्रय अनुबंध आवेदक के साथ दिनांक 18.04.2016 को निष्पादित किया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 उस समय लागू नहीं था, इसलिये आवेदक की ओर से यह आरोप पूरी तरह निरर्थक हो जाता है कि प्रोफार्मा में अपलोड किया गया विक्रय अनुबंध भिन्न है, जो केवल अनावश्यक रूप से अनावेदक को प्रताड़ित करने के लिये प्रस्तुत किया गया है, इसलिये वर्तमान शिकायत को भारी लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अपने प्लॉट में "बंगला प्रारूप घर" का बात रखी है, इसलिये उसके लिये एकल विद्युत मीटर संयोजन की अपेक्षा रखता है, जो "अपार्टमेंट प्रारूप भवनों" को यथा अपेक्षित प्रत्येक मंजिल के लिये विभिन्न विद्युत मीटर संयोजनों के विपरीत है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉट के लोड शेयरिंग क्षमता के अनुरूप आवेदक को एन.ओ.सी. प्रदान किया गया है। रहवासियों की सुरक्षा के लिये पर्याप्त एवं समुचित प्रबंध किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ही है, जो गेट में सुरक्षा गार्डों द्वारा संधारित प्रोजेक्ट में आने वाले और जाने वालों की प्रविष्टि करने के लिये रखे गये रजिस्टर में दर्ज करने के लिये कहने पर आवेदक द्वारा सुरक्षा कमियों से अशिष्ट तरीके से व्यवहार करके सुरक्षा प्रोटोकाल का उल्लंघन किया गया है। आवेदक के अभिकथन आधारहीन तथा बिना साक्ष्य के होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। प्रोजेक्ट की अंदर की सड़के लागू मानकों के अनुरूप बनायी गई है तथा सही स्थिति में है। आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों को साबित करने के लिये कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त सौन्दर्यीकरण के लिये चयनित सड़कों में गमले रखे गये हैं और आवेदक द्वारा यथा अपेक्षित किसी विधि या नियम का उल्लंघन नहीं किया गया है। आगे वह सड़क प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट तक पहुँचाने के लिये उपयोग भी नहीं की जाती है। आवेदक का भाई श्री भीमन दास तारवानी प्रोजेक्ट के कुछ अन्य रहवासियों के साथ सौंदर्यीकरण के लिये बागान मालिक रखने का सुझाव दिये गये है, जो मेरे सेवार्थी द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। अनुमोदित ले-आउट में क्लब का मालिक अनावेदक है तथा उसके उपयोग की शर्तों के तहत सदस्यता दी जाती है और वह किसी ले-आउट के सामान्य क्षेत्र का भाग नहीं है कि अनावेदक द्वारा उक्त क्लब प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र में शामिल नहीं है तथा वह अपेक्षित सदस्यता शुल्क देने पर व्यक्तिगत सदस्यता के अंतर्गत एक प्राईवेट क्लब है और इस आधार पर इसके सदस्यों द्वारा पिछले तीन-चार वर्षों से उपयोग किया जा रहा है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और निपटान प्रणाली के लिये पर्याप्त प्रावधान किये गये हैं और नगर निगम द्वारा एकत्र उपचारित और निपटान किया जा रहा है। उपरोक्त तथ्यों



के प्रकाश में आवेदक किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है और इसे योग्यता से रहित और रेरा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होने से इंकार किया जाता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक के आवेदन अनावेदक पक्ष के जवाब के अवलोकन एवं अध्ययन, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन एवं दस्तावेजों के अवलोकन के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—
  1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक “गोदरीवाला सिटी” भू-संपदा परियोजना का प्रवर्तक है, जिसका आवेदक प्लॉट नंबर-44 के क्रेता के रूप में आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा परियोजना में विकास कार्य के संबंध में, प्रदत्त सुविधाओं के संबंध में विवाद की स्थिति है, जिसके निराकरण हेतु आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, उक्त परिवाद के निराकरण के प्रक्रम में दिनांक 15.12.2023 को आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-35 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति का निवेदन किया गया, कि नगर एवं ग्राम निवेश के अनुमोदित ले-आउट अनुसार विकास कार्य का परीक्षण संबंधित विभाग के माध्यम से कराया जाना उचित होगा। जिस पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन निरस्त किया गया, जिससे क्षुब्ध होकर आवेदक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-239/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें आदेश दिनांक 03.04.2024 द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील को निरस्त करते हुए, प्राधिकरण को यह निदेश दिया गया:—After complete & full appreciation of the evidence discussed here before this tribunal finds that appellant/complainant failed to proves his appeal. Hence, appeal is dismissed with this direction that the RERA should get investigation of the development work of aforesaid project from town and country planning Raipur in accordance to the sanctioned layout plan, as per its observation given on 15/12/2023.

चूँकि प्रकरण में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा विकास कार्यों का नगर एवं ग्राम निवेश रायपुर से जाँच कराने का निदेश दिया गया है, कि विकास कार्य स्वीकृत अभिन्यास योजना के अनुसार हुआ है अथवा नहीं? स्पष्ट है, कि उक्त जाँच रिपोर्ट के आधार पर प्राधिकरण को प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करते हुए

निराकरण किया जाना, अस्तु स्पष्ट है, कि माननीय अपीलीय अधिकरण के निदेश के प्रकाश में प्राधिकरण को प्रस्तुत परिवाद के निराकरण का विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि माननीय अपीलीय अधिकरण के निदेशानुसार जाँच कर परिवाद में प्राधिकरण को अधिनियम के प्रावधानों अधीन अग्रिम कार्यवाही करना है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि इस प्रकरण में समय-सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का आवेदन है कि पार्किंग के गैरेज कवर पार्किंग और ओपन पार्किंग के लिये सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है, कम्युनिटी बिल्डिंग एवं क्लब हाउस उपलब्ध है। इसे अनावेदक द्वारा व्यक्तिगत बताया जाता है, कॉलोनाईजर द्वारा अग्रीमेंट फॉर सेल का जो प्रोफार्मा अपलोड किया गया है, वह अनुबंध के प्रोफार्मा से भिन्न है। संप्रवर्तक द्वारा बिजली कनेक्शन के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र नहीं दी जाती है, जल आपूर्ति उपलब्ध नहीं कराई जा रही है, गोदरीवाला सिटी के बाद गोदरीवाला सिटी फेस-2 का निर्माण किया गया है, जिनके रहवासियों द्वारा क्लब हाँउस का उपयोग किया जाता है, सोसायटी में सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट की सुविधा वचन के अनुरूप प्रदान नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है, कि रख-रखाव खर्च की गणना में सुधार किया जाए तथा संप्रवर्तक और उनके पाँच भाईयों के प्लॉट क्षेत्रफल 78000 वर्गफीट को गणना में जोड़ा जाए, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह लेख्य किया गया है, कि गोदरीवाला सिटी की स्वीकृत अभिन्यास अनुसार संप्रवर्तक द्वारा नवंबर 2012 में अपना निजी आवास बनाया गया। गोदरीवाला सिटी फेस-1, दिनांक 04.07.2015 के अभिन्यास स्वीकृति अनुसार आवेदक का इकाई स्थित है, जिसका संशोधित ले-आउट दिनांक 28.04.2018 को स्वीकृत हुआ, जिसकी परियोजना क्षेत्रफल 21868.67 वर्गमीटर है। दोनों का अभिन्यास भिन्न भिन्न है, अनावेदक के निजी आवास के लिये पृथक से उद्यान विद्युत व्यवस्था एवं सुरक्षा व्यवस्था है, जिसके किसी भी घटक के लिये प्रश्नगत् परियोजना में प्रभार नहीं किया जाता है।

प्राधिकरण द्वारा इस संदर्भ में उभय पक्ष के समक्ष अभिन्यास बुलाकर अवलोकन किया गया। जिसमें पृथक-पृथक अभिन्यास होना पाया गया। अतः आवेदक का इस संबंध में अनुतोष की माँग उचित नहीं है।

आवेदक द्वारा रहवासी कल्याण संघ का गठन कर अध्यक्ष का चुनाव करवाने की माँग की गई है, रहवासी संघ का गठन रहवासियों के द्वारा किया जाना है एवं उन्हें अपने सोसायटी का चुनाव कर पदाधिकारी निर्वाचित करना है,

इसके लिये स्वतः आवेदक एवं उनके साथियों को कार्यवाही करना है, अध्यक्ष का चुनाव करने के लिये निदेश दिये जाने का कोई प्रावधान अधिनियम में नहीं है।

आवेदक द्वारा जल आपूर्ति सुविधा की माँग की गई है एवं जिन जिन लोगों ने स्वयं से बोरिंग की व्यवस्था की है, उनके व्यय की प्रतिपूर्ति की माँग की गई है, अनावेदक द्वारा दिनांक 21.12.2022 को जारी सक्षम निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आंतरिक विकास कार्य यथा कांक्रीट पेवमेंट, नाली, विद्युतीकरण, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, ट्यूबवेल, ओवरहेड टैंक, एवं अन्य विकास कार्य पूर्ण कर लिये जाने के फलस्वरूप कॉलोनी में बंधक भूखंडों दिनांक 21.12.2022 द्वारा मुक्त किया गया है, उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र में यह भी लेख्य है, कि आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये जाने के फलस्वरूप आयुक्त द्वारा दी गई स्वीकृति दिनांक 20.12.2022 के परिपालन में कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है। उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र के परिपेक्ष्य में आवेदक द्वारा याचित अनुतोष कि जल आपूर्ति सुविधा प्रदान की जाए, सिवरेज सुविधा ठीक कराई जाए गैरेज ओपन कार पार्किंग, कव्हर पार्किंग की सुविधा उपलब्ध कराई जाए, मान्य योग्य नहीं है। सिक्योरिटी सर्विसेस बेहतर की जाए एवं सी.सी. टीवी कैमरा का पुख्ता इंतजाम किया जाए, स्पष्ट है, कि यह सुविधाएँ अनावेदक द्वारा प्रदान की जा रही है, इस संबंध में बेहतर इंतजाम के लिये आवेदक सोसायटी गठन कर सोसायटी के माध्यम से गठन प्राप्त कर सकता है, चूँकि विक्रय विलेख निष्पादित हो चुका है, इसलिये विक्रय-विलेख के लिये अनुबंध का इस परिवाद से कोई सार्थक संबंध नहीं है।

माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रदत्त निर्देश After complete & full appreciation of the evidence discussed here before this tribunal finds that appellant/complainant failed to prove his appeal. Hence, appeal is dismissed with this direction that the RERA should get investigation of the development work of aforesaid project from town and country planning Raipur in accordance to the sanctioned layout plan, as per its observation given on 15/12/2023. के परिपालन में प्राधिकरण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग रायपुर इकाई से प्रश्नगत भू-संपदा परियोजना में संप्रवर्तक द्वारा कराये गये विकास कार्य की जाँच एवं परीक्षण करवाया गया, कि विकास कार्य स्वीकृत अभिन्यास नियोजना के अनुसार किया गया है अथवा नहीं? संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग रायपुर प्रतिवेदन क्र.-2108/नग्रानि/2024, दिनांक-03.07.2024 के द्वारा प्रतिवेदन दिया गया:-

- विकासकर्ता का नाम एवं पूर्ण पता-मेसर्स एम.एम. रियल एस्टेट द्वारा भागीदार श्री अनिल थौरानी।

- स्थल/ग्राम का नाम—देवपुरी, खसरा क्रमांक 20/1-13-14, 48/1 व अन्य, रकबा 2.8163 हे.।
- स्वीकृति मानचित्रानुसार/कॉलोनी निर्माण की स्थिति—स्वीकृत मानचित्रानुसार विकास किया गया है।
- प्रस्तावित सड़कों का निर्माण की स्थिति—सी.सी. रोड का कार्य पूर्ण।
- स्वीकृत अभिन्यास के आधार पर विद्यमान सड़कों, यदि कोई हो, का निर्माण या चौड़ीकरण की स्थिति—स्वीकृत मानचित्र अनुसार कार्य पूर्ण।
- पुलियों का निर्माण की स्थिति—स्थल पर पुलिया निर्माण नहीं है, पुलिया के स्थान पर सड़क का निर्माण किया है।
- आंतरिक जल प्रदाय प्रणाली का निष्पादन की स्थिति—आंतरिक जल प्रदाय हेतु अंडर ग्राउंड पाईप लाईन बिछाने का कार्य पूर्ण।
- आंतरिक सीवर लाईन का निर्माण की स्थिति—निर्माण कार्य पूर्ण।
- सेप्टिक टैंक का निर्माण (यदि प्रस्तावित है) की स्थिति—निर्माण कार्य पूर्ण।(व्यक्तिगत भवन निर्माण के समय)
- आंतरिक विद्युत प्रणाली में बिजली के खंबे आदि लगाना (ट्रांसफार्मर/पोल इत्यादि की स्थिति) की स्थिति—ट्रांसफार्मर/विद्युत पोल/अंडर ग्राउंड केबल लगाने का कार्य पूर्ण।
- पेयजल हेतु ओव्हर हेड वाटर टैंक का निर्माण (ट्यूबवेल की संख्या, ओव्हर टैंक/सम्पबेल की क्षमता) की स्थिति—बोरवेल द्वारा।
- प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास—विकास कार्य पूर्ण किया गया है।
- सड़क किनारे वृक्षारोपण—किया गया है।
- वर्षा जल संग्रहण प्रणाली की स्थापना (रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्थापना)—R.W.H. की व्यवस्था की गई है।
- पर्याप्त पार्किंग की सुविधा—मानचित्र में प्रस्तावित नहीं की गई है।

उपर्युक्त प्रतिवेदन से स्पष्ट है, कि संप्रवर्तक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास योजना अनुसार विकास कार्य किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद ग्राह्य योग्य नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष