



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02345

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा-पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका,
पता-सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, शॉप नं.-02,
स्टेशन रोड, जिला-रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती कल्याणी नेगी, पति-श्री ब्रजेन्द्र बिहारी नेगी,
- (2) श्रीमती रमिन्द्र पाल कौर, पति-श्री जितेन्द्र सिंह,
- (3) श्री शैलेन्द्र सिंह ठाकुर, पिता-श्री देवेन्द्र सिंह ठाकुर,
- (4) श्रीमती नेहा सिंह, पति-श्री पुष्पेन्द्र सिंह,
- (5) श्री दीपक कुमार गुप्ता, पिता-श्री सी.आर. गुप्ता,
- (6) श्रीमती आई.टी.आई परगनिहा, पिता-श्री जतिन राठौड़,
- (7) श्रीमती मंजू जैन, पति-श्री रमेश जैन,
- (8) श्री श्याम जैन, पिता-श्री जनफूल जैन,
- (9) श्री रोहित कुमार जयसवाल, पिता-श्री राजेंद्र प्रसाद जयसवाल,
- (10) प्रगति पावर इंजीनियरिंग
श्रीमती तानिया सिन्हा, पति-श्री प्रणव कुमार सिन्हा,
- (11) श्रीमती कमलेश्वरी चौहान, पति-श्री सुरेश सिंह चौहान,
- (12) संजय ग्रेन प्रोडक्ट्स
श्री दीपक मित्तल, पिता-परमेश्वर लाल मित्तल,
- (13) श्रीमती प्रीति अग्रवाल, पति-श्री ऋषि अग्रवाल,
- (14) श्री जितेन्द्र सिंह चौहान, पिता-श्री सुरेश सिंह चौहान,
- (15) श्रीमती ज्योति अग्रवाल, पिता-श्री अशोक अग्रवाल,
- (16) श्रीमती एस. दीप्ति, पति-श्री रंजीत कुमार,
- (17) श्री चिन्मय वर्मा, पिता-श्री भरत लाल वर्मा,
- (18) श्री सुनील कुमार श्रीवास्तव, पिता-स्व. श्री एम.एल.श्रीवास्तव
- (19) श्री लखबिंदर कौर अटवाल, पिता-स्व. बलदेव सिंह अटवाल,
- (20) डॉ. जपगल सिंह बाल, पिता-श्री दर्शन सिंह बाल,
- (21) श्रीमती श्यामली सिंह, पति-श्री रूपेश कुमार सिंह,
- (22) श्रीमती कोमल अग्रवाल, पति-श्री प्रवीण अग्रवाल,
- (23) श्री विवेकानंद सिंह, पिता-श्री सुखनंदन सिंह,
- (24) श्रीमती कविता दाधिची, पति-श्री प्रकाश दाधिची,
- (25) श्री अंकित गर्ग, पिता-श्री अशोक कुमार गर्ग,
- (26) श्रीमती ममता अग्रवाल, पति-श्री ममता अग्रवाल,

- (27) श्री शुभम विश्वकर्मा, पिता—श्री दिनेश कुमार विश्वकर्मा,
- (28) श्री चन्द्रशेखर एम. गिदिया, पिता—श्री मंगीलाल गिदिया,
- (29) श्री दिलीप ठाकरे, पिता—श्री गोविंद राव ठाकरे,
- (30) श्रीमती तृप्ती अग्रवाल, पति—श्री राम अग्रवाल,
- (31) श्रीमती सीमा नहर, पति—श्री रतन लाल नहर,
- (32) श्री सचेत सक्सेना, पिता—श्री सुशील सक्सेना,
- (33) श्रीमती अंबिका थयावत, पति—श्री राजेश थयावत,
- (34) श्रीमती सीमा अग्रवाल, पति—श्री अभिषेक कुमार अग्रवाल,
- (35) श्री शलभ सक्सेना, पिता—श्री सुशील सक्सेना,
- (36) श्रीमती ममता शर्मा, पति—श्री राजेश शर्मा,
- (37) श्रीमती संध्या श्रीवास्तव, पति—श्री योगेश श्रीवास्तव,
- (38) श्रीमती अरुणिमा सुर, पति—श्री निशांत सुर,
- (39) श्रीमती नीता सुधा सोनी, पति—श्री शैलेन्द्र सोनी,
- (40) श्री श्याम सुंदर अग्रवाल, पिता—श्री रामावतार अग्रवाल,
- (41) श्री विकास अग्रवाल, पिता—श्री रामावतार अग्रवाल,
- (42) श्री रोशन कुमार अग्रवाल, पिता—श्री रमेश चंद अग्रवाल,
- (43) मो. इकबाल शरिफ, पिता—मो. दाउद शरिफ,
- (44) श्री अनुराग मिश्रा, पिता—श्री ओमप्रकाश मिश्रा,
- (45) श्रीमती सुजाता पण्डा, पिता—श्री प्रदीप कुमार पण्डा,
- (46) श्री नवीन अग्रवाल, पिता—श्री विश्व विनोद अग्रवाल,
- (47) श्री संदीप बनर्जी, पिता—श्री सुनील कुमार बनर्जी,
- (48) मो. अब्दुल कादीर, पिता—श्री अब्दुल खालिद,
- (49) श्रीमती नीलम अग्रवाल, पति—श्री महादेव लाल अग्रवाल,
- (50) श्री राजेश ओझा, पिता—श्री गौरीशंकर ओझा,
- (51) श्री अखिल जैन, पिता—श्री कमल जैन,
- (52) श्री स्पन्दन बिस्वाल, पिता—श्री एच. बिस्वाल,
- (53) श्रीमती आकांक्षा कुमारी, पिता—श्री अजीत कुमार,
- (54) श्रीमती पुष्पा मालवीय, पति—श्री नितिन मालवीय,
- (55) श्रीमती सोरबानी कर, पति—श्री रतन कर,
- (56) श्रीमती निधी पाण्डेय, पति—श्री दिलीप कुमार पाण्डेय,
- (57) श्रीमती बिभा झा, पति—श्री शंभुनाथ झा,
- (58) श्रीमती समन रिजवी, पति—श्री तहशिन आलम,
- (59) श्री मनोज कुमार पाल, पिता—श्री त्रिलोचन पाल,
- (60) श्रीमती कविता अग्रवाल, पति—श्री मनोज कुमार अग्रवाल,
- (61) कु. प्रेणा, पिता—श्री शिव कुमार,
- (62) श्री ललित कुमार जयसिंह, पिता—श्री अमर लाल जयसिंह,
- (63) श्रीमती पूजा सिंह, पति—श्री अनुप सिंह परिहार,
- (64) श्री लालू कुमार पोदार, पिता—श्री बालेश्वर पोदार,
- (65) श्री रंजन मिश्रा, पिता—श्री रघुनाथ मिश्रा,
- (66) श्री एन. रविशंकर, पिता—श्री कृष्णा राव,

- (67) श्री सुनील नागवंशी, पिता—श्री चिंतामणी नागवंशी,
(68) श्री अनिल अग्रवाल, पिता—श्री मनोहर लाल अग्रवाल,
(69) श्री सिद्धार्थ सोनी, पिता—श्री धन बहादुर सोनी,
(70) श्रीमती रूपल जैन, पति—श्री सुजीत जैन,
(71) श्रीमती सुष्मा सिन्हा, पति—श्री एस.के. सिन्हा,
(72) श्रीमती रिचा बालेकर, पति—श्री विकरानी कुमार बालेकर,
(73) श्रीमती शिल्पी विवेकानंद, पति—श्री प्रत्युश विवेकानंद,
(74) श्रीमती आई. रूचिता राव, पति—श्री लक्ष्मण कुमार,
(75) श्री गौरव कुमार लोढ़ा, पिता—श्री नटवर लाल लोढ़ा,
(76) श्री राजेश कुमार वर्मा, पिता—श्री रमेश चन्द्र वर्मा,
(77) श्री सौरभ मोहन गुप्ता, पिता—श्री अजय पाल गुप्ता,
(78) श्री अभिषेक तिवारी, पिता—श्री अशोक तिवारी,
(79) श्री प्रभात साहू, पिता—श्री लक्ष्मीधर साहू,
(80) श्रीमती रीता करकुन, पति—श्री दीपक करकुन,
(81) श्रीमती कामिनी बोथरा, पति—श्री रिषभ बोथरा,
(82) श्रीमती मधु जैन, पति—श्री धवल जैन,
(83) श्रीमती ज्योति अग्रवाल, पति—श्री श्याम सुंदर अग्रवाल,
(84) श्रीमती अरूपा दास गुप्ता, पति—श्री एस. दास गुप्ता,
(85) श्रीमती रिंकु प्रधान, पति—श्री शशि भुषण प्रधान,
(86) श्रीमती पूजा समुंदर, पति—श्री हितेन जिनालाल जैन,
(87) श्रीमती अराधना शर्मा, पति—श्री रंजीत शर्मा,
(88) श्रीमती दीपशिखा चन्द्राकर, पति—श्री आशीष चन्द्राकर,
(89) श्री प्रवीण कुमार, पिता—श्री शिवदन सिंह,
समस्त निवासी—अवंती एलीगेन्स, राजधानी विहार कॉलोनी,
सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“अवंती एलीगेन्स”, सड्ढू, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA010618000020

आदेश

(दिनांक—10 / 01 / 2025)

आवेदक मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा—पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका, पता—सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार एक प्रमोटर है तथा वर्तमान प्रोजेक्ट "अवंती एलीगेन्स" पंजीयन क्रमांक-PCGRERA010618000020 के साथ प्राधिकरण के समक्ष विधिवत् पंजीकृत है। अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अनुसार भू-संपदा प्रोजेक्ट के संबंधित आबंटितीगण है तथा संबंधित विक्रय विलेखों द्वारा प्रोजेक्ट में इकाईयों को क्रय किया गया है। प्रोजेक्ट के निर्माण एवं विकास के पूरा होने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किया गया तथा शासकीय दल द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् सत्यापन एवं स्थल निरीक्षण के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30.05.2018 को जारी किया गया है। प्रोजेक्ट के सभी सुख सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों को आवेदक द्वारा अनावेदक को आश्वसित रूप में वर्ष 2018 में पूरी तरह विकास कर दिया गया है। कई इकाई मालिकों के साथ कई सामान्य बैठकों में आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के अन्य इकाई धारकों सहित अनावेदक से बार-बार रहवासियों की सोसायटी निर्माण एवं प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने हेतु निवेदन किया गया। परन्तु आवेदक के लिये आश्चर्य की बात यह है कि आज दिनांक तक संबंधित सोसायटी बनाने के लिये अनावेदकगण द्वारा न तो कोई प्रयत्न किया गया है, न ही अनावेदकगण प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने के लिये किसी प्रकार की रुचि दिखा रहे हैं और अनावेदकगण एक या दूसरे कारण बताते हुये उसमें विलंब कर रहे हैं। आवेदक द्वारा अपने स्वयं के पैसों से आज दिनांक तक प्रोजेक्ट का रखरखाव कर रहा है। क्योंकि अनावेदकगण न तो आज दिनांक तक कोई सोसायटी बनाये हैं, न ही रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुपालन में आज दिनांक तक किसी औपचारिक सुपुर्दगी का अनुपालन किये गये हैं।

रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रमोटर आबंटितियों के संघ बनाने तक प्रोजेक्ट का संधारण करने के लिये उत्तरदायी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटितीगण के संधारण प्रभार वसूली करने का अधिकारी रखता है। आवेदक का कथन है कि आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने से लेकर अनावेदकगण को प्रोजेक्ट सुपुर्द करने को तैयार है। परन्तु आवेदक को आश्चर्य है कि अनावेदकगण द्वारा आवासीय सोसायटी बनाने की प्रक्रिया में एक कदम की शुरुआत तक नहीं किया गया है और एक दूसरे बहाना करते हुये अनावेदकगण द्वारा विलंब किया जा रहा है। अतः आज दिनांक तक अनावेदकगण की ओर से लापरवाही एवं विलंब के फलस्वरूप आवेदक प्रोजेक्ट का संधारण करने के लिये मजबूर है। आबंटितीगण के संघ बनाने हेतु आवेदक के सतत् आग्रह के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा आवेदक के विधिपूर्ण निवेदनों की ओर ध्यान नहीं दिये गये हैं। आबंटितीगण संघ बनाने के अपने विधिक दायित्व से असदभावपूर्ण रूप से बच रहे हैं तथा परिणामस्वरूप भू-संपदा प्रोजेक्ट

की सुपुर्दगी प्राप्त करने से बच रहे हैं। अनावेदकगण की ओर से घोर अवचार हुआ है और आवेदक का संपूर्ण प्रयत्न निष्फल रहा है। अनावेदकगण सभी सेवाओं, सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का पिछले कई वर्षों से उपभोग करने के बावजूद रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने भाग के दायित्वों का अनुपालन नहीं कर रहे हैं, जिसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी है। अनावेदकगण की तरफ से जान-बूझकर किये गये विलंब के परिणामस्वरूप आवेदक भारी आर्थिक हानि तथा मानसिक परेशान का सामना करना पड़ रहा है, जिसके लिये अनावेदकगण, आवेदक को क्षतिपूर्ति भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अनुसार आबंटितीगण का संघ बनाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के उपबंधों के अंतर्गत प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है। प्रोजेक्ट की प्रास्थिति का बारीकी से निरीक्षण करने पर अनावेदकगण की ध्यान में आया है कि निष्पक्ष तथा विधिपूर्ण निस्तारण के लिये कई समस्याओं को तत्काल हल करने की अपेक्षा है। अनावेदकगण का कथन है कि विकासकर्ता के दावों के विपरीत, आश्वासित सभी सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का वर्ष 2015 में दिये गये वचनबद्धता के अनुरूप पूरी तरह विकास नहीं किया गया है। दिनांक 30.05.2018 को जारी पूर्णता प्रमाण पत्र ठीक से यथास्थिति को दर्शित करती प्रतीत नहीं होता है। सोसायटी के निर्माण के संबंध में बार-बार के आश्वासनों के बावजूद प्रक्रिया को सुकर बनाने हेतु यथार्थ प्रयासों को बताने वाले साक्ष्य की कमी है। इन विषमताओं को स्पष्ट करने के लिये विस्तृत एवं पारदर्शी अन्वेषण की आवश्यकता है। जब संधारण प्रभार का अग्रिम संग्रहण एक आदर्श रीति है, जो कोष की उपयोगिता में पारदर्शिता महत्वपूर्ण है। तथापि विस्तृत परिव्यय प्रतिवेदन के अभाव में रहवासियों के मध्य चिन्तायें खड़ी रहती है कि इन पैसों का प्रबंधन कैसे किया जा रहा है ? विश्वास और जवाबदेही के लिये धन का उपयोग का ब्यौरा देते हुये समग्र अभिलेख अनिवाय है। इन चिन्ताओं को हल करने से पारदर्शिता बनाये रखने में तथा सभी साझेदारों के मध्य विश्वास को मजबूत करने में सहायता प्राप्त होगी।

1. अपर्याप्त जल निकास उपचार प्रणाली :- वर्तमान जल निकास उपचार प्रणाली अप्रभावी है, जिससे पूरे परिसर में दुर्गन्ध आती है और रहवासियों तथा पड़ोसी क्षेत्रों दोनों के लिये असुविधाजनक है। इससे उद्योग मानकों का एवं संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन प्रकट होता है।
2. पर्यावरण प्रदूषण :- दोष पूर्ण निकास प्रणाली से समीप की मिट्टी एवं जलस्रोतों को दूषित कर दिया है, जिससे लोक स्वास्थ्य को गंभीर खतरा उत्पन्न हो गया है तथा पर्यावरणीय विनियमों का उल्लंघन है।
3. अशोधित जल का निर्वहन :- संलग्न भूमियों में अशोधित जल का खुला निर्वहन से पड़ोसी रहवासियों में विवादों को उत्पन्न कर रहा है और विधिक दायित्वों में प्रतिफलित हो सकता है।
4. अप्राधिकृत संनिर्माण :- विकासकर्ता द्वारा स्थानीय विनियमों के उल्लंघन में बिना आवश्यक अनुमोदनों के खुले पार्किंग क्षेत्र में अप्राधिकृत शेड संरचना का निर्माण कर दिया गया है।
5. सुरक्षा :- इस अप्राधिकृत ढाँचे में समुचित इंजीनियरिंग मूल्यांकन के अभाव में रहवासियों एवं पार्किंग क्षेत्र के वाहनों के लिये सुरक्षा खतरा पैदा कर दिया है।
6. मिथ्या विज्ञापन :- विकासकर्ता के विज्ञापनों ने संभावित खरीदारों के लिये मिथ्या प्रत्याशाओं को उत्पन्न करके अवन्ती एलिगेन्स में प्रस्तावित सुविधाओं को गलत रूप से प्रस्तुत किया गया है।
7. वचनबद्ध सुविधाओं का प्रदान न किया जाना :- आवश्यक सुविधायें बच्चों का खेल क्षेत्र, कूड़ा कचरा निस्तारण, वाटर सॉफ्टनर संयंत्र तथा वर्षाजल संरक्षण प्रणाली अभी भी अपूर्ण है, जिससे रहवासियों का गुणवत्तापूर्ण जीवन प्रभावित हुआ है।
8. रेरा उपभोक्ताओं का अनुपालन न किया जाना :- विकासकर्ता विहित रेरा प्रारूप में पंजीयन विलेख प्रदान करने में असफल हुआ है, जिससे संपत्ति अधिकारों एवं दायित्वों के संबंध में विवादों एवं दुविधा को जन्म दिया है।

अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। निकास उपचार त्रुटियों को ठीक करें तथा पर्यावरण प्रदूषण एवं विवादों को रोकने के लिये रक्षा उपायों का लागू करने हेतु आवेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अप्राधिकृत संरचनात्मक गतिविधियों को रोकने तथा पार्किंग क्षेत्र में अवैध निर्माण को हटाने हेतु आवेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। बच्चों के खेल क्षेत्र, कूड़ा कचरा निस्तारण तथा वर्षा जल संरक्षण सुविधाओं सहित वचनबद्ध सुविधाओं को शीघ्र रूप से प्रदान करने के लिये आवेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रहवासियों के अधिकारों की सुरक्षा करते हुये

शेष विवादों को हल करते हुये रेरा विहित प्रारूप में पंजीयन विलेख जारी करने के लिये आवेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का 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 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक/शिकायतकर्ता भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है। जिसके द्वारा भू-संपदा परियोजना "अंवती एलीगेंस", सड्डू, 27 भीमराव अंबेडकर वार्ड रायपुर का विकास किया गया है, अनावेदकगण उक्त भू-संपदा परियोजना में आबंटिती है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदकगण के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि यद्यपि आवेदक द्वारा उक्त परियोजना पूर्ण रूप से विकसित कर सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, किंतु उक्त भू-संपदा परियोजना के आबंटितियों के रहवासियों का विधिक के अनुसार सहकारी समिति गठित न करते हुए प्रोजेक्ट का हस्तांतरण नहीं किया जा रहा है। जबकि आवेदक रहवासियों की समिती को उक्त भू-संपदा परियोजना हस्तांतरित करना चाहता है, अस्तु आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि रहवासियों के समिति को भू-संपदा के परियोजना के हस्तांतरण हेतु अधिनियम की धारा-17 के अधीन निर्देश जारी किया जाए। प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रोजेक्ट पूर्णता के उपरांत अधिनियम की धारा-17 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा रहवासियों की समिति को हस्तांतरित किया जाना है, अतः प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि पूर्ण प्रोजेक्ट जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासी की सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है। जबकि यह अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है, अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि अनावेदकगण रहवासियों

का विधि के अनुसार समिती का गठन करना चाहते हैं, प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को विधि के प्रावधान अनुसार रहवासियों की सहकारी समिती गठित करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।

सुनवाई के प्रक्रम में अनावेदकगण द्वारा रहवासियों की सहकारी समिति गठित करने का उपक्रम किया गया एवं उप पंजीयक सहकारी समिति के समक्ष विधि के अधीन सहकारी समिति “अंवती एलीगेंस आवासीय सहकारी समिति मर्यादित” कचना, रायपुर विकासखंड धरसीवा पंजीयन क्रमांक-2024/997, दिनांक 30.09.2024 पंजीकृत कराया गया। सक्षम प्राधिकारी उप-पंजीयक संस्था द्वारा श्रीमती श्यामली सिंह अध्यक्ष “अंवती एलीगेंस आवासीय सहकारी समिति” को पंजीयन आदेश पृष्ठांकित किया गया है।

अध्यक्ष एडॉक कमेटी द्वारा यह जवाब प्रस्तुत किया गया कि संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट में किये गये सुविधा संबंधी वचनों को पूरा नहीं किया गया है और सामान्य क्षेत्रों का विकास नहीं किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30.05.2018 वास्तविक स्थिति को प्रदर्शित नहीं करता है। अनुरक्षण प्रभार अग्रिम लिया जाना एक मान्य रीति है, किंतु उसके व्यय में कोई पादर्शिता नहीं है। समिति द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि समिति प्रोजेक्ट हस्तांतरण लेने के लिये तैयार है किंतु कतिपय अपूर्ण कार्य को पूर्ण किये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा संप्रवर्तक को निर्देश दिया जाए।

अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट अप्रभावी है, जिससे रहवासियों को बहुत असुविधा होती है एवं प्रदूषण की भी समस्या है, जिससे स्वास्थ्य भी प्रभावित हो रहा है। संप्रवर्तक द्वारा सामान्य क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण कार्य किया गया है, जिसके लिये संप्रवर्तक द्वारा स्थानीय प्राधिकारी से अनुमति भी प्राप्त नहीं की गई है, पार्किंग क्षेत्र में सुरक्षा की भी समस्या है, संप्रवर्तक द्वारा झूठा प्रचार करते हुए, आबंटितियों को आर्कषित किया गया, दिए गए वचन जैसे बच्चों का खेल का क्षेत्र, गारबेज श्यूट, जल शोधन संयंत्र, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग इत्यादि पूर्ण नहीं किया गया है। प्राधिकरण के अपेक्षाओं की भी पूर्ति नहीं की गई है, अतः उक्त कार्यो को पूर्ण करने का निर्देश दिया जाए। रहवासियों की सहकारी समिति प्रोजेक्ट का हस्तांतरण लेने हेतु तत्पर है।

आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर में कथन किया गया कि दिनांक 30.05.2018 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् प्रक्रिया का पालन करने के उपरांत जारी प्रमाण पत्र छै वर्ष पश्चात् उक्त प्रमाण पत्र को प्रश्नांकित करना निर्थक है। सामान्य क्षेत्र में दिए गए वचनों के अनुसार विकास किया गया है। संप्रवर्तक द्वारा अवैध विकास का नियमितीकरण नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम 2016 की धारा 06 के प्रावधानों के अधीन दिनांक 12.04.2018 को प्राप्त किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के प्रक्रम में प्रोजेक्ट में अनुपलब्ध सुविधा एवं अपूर्ण कार्य जो कि संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में वचन दिया गया था, कि जानकारी अनावेदकगण से चाही गई है। अनावेदकगण द्वारा निम्नांकित सुविधाएँ उपलब्ध नहीं होने के संबंध में जानकारी प्राधिकरण को प्रदान की गई। बेसमेंट पार्किंग उपलब्ध नहीं कराया गया है, जबकि आबंटियों के विक्रय विलेख में इसका लेआउट संलग्न करते हुए इसका उल्लेख किया गया है, उद्यान का विकास नहीं किया गया है, एक ही कैम्पस में अवंती टॉवर के उद्यान को दर्शा दिया गया है, छै मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण नहीं किया गया है, फायर फाईटिंग सिस्टम फंक्सनल नहीं है, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट ठीक ढंग से काम नहीं कर रहा है, रेनवॉटर हारवेस्टिंग नहीं बनाया गया है, लिफ्ट में सी.सी. टीवी और टेलीफोन नहीं लगा हुआ है, भवनों के बीच समुचित ढंग से गेफ फिलिंग नहीं की गई है, वॉटर शॉफनिंग प्लांट नहीं लगाया गया है, सहकारी समिती के लिये ऑफिस और भंडार कक्ष नहीं बनाया गया है, क्लब हॉउस या मल्टी परपस हॉल नहीं बनाया गया है, कचरे का डिब्बा नहीं रखा गया है, कचरा शोधन नहीं किया जा रहा है, दो अतिरिक्त जल प्रदाय हेतु पंप रखा जाना चाहिये, बाउंड्रीवॉल की ऊँचाई बढ़ाई जानी चाहिये, हर फ्लैट में सीपेज की समस्या है, उसे दूर किया जाना चाहिये। भवनों की पुताई होनी चाहिये।

प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष का तर्क श्रवण करने के उपरांत यह निष्कर्ष प्रदान किया जाता है सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रक्रिया के उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अतः ऐसे विषय जिनको देखने का क्षेत्राधिकार सक्षम प्राधिकारी को है, उस पर कोई विचार करने का औचित्य नहीं है। आवेदक के ब्रोशर लिफ्ट में टेलीफोन और सी.सी.टीवी का कोई उल्लेख नहीं है, बाउंड्रीवॉल का कोई उल्लेख नहीं है, बेसमेंट पार्किंग के संदर्भ में अनावेदक द्वारा स्थानीय प्राधिकारी से नियमितीकरण करवा लिया गया है, चूँकि अनावेदक से विक्रय विलेख में बेसमेंट पार्किंग प्रदर्शित करते हुए आवेदक द्वारा भू-संपदा का विक्रय किया गया है, अतः अनावेदक आबंटिती पृथक से अधिनियम की धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति का वाद प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है, किंतु प्राधिकरण द्वारा इस स्तर पर नियमितीकरण होने के कारण बेसमेंट पार्किंग के लिये कोई आदेश पारित नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा यह कहा गया कि ले-आउट में दर्शाये अनुसार उद्यान का विकास कार्य किया गया है, अनावेदकगण द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि उक्त उद्यान पर अवंती टॉवर द्वारा भी दावा किया जा सकता है और अनुरक्षण की समस्या भी उत्पन्न होगी अतः आवेदक हस्तांतरण के पूर्व सीमांकन कर स्पष्ट रूप से यह बताये कि कहाँ तक उक्त उद्यान अवंती एलीगेंस का है, ताकि उक्त सामान्य क्षेत्र अनावेदक पक्ष को हस्तांतरित हो सके और उसका अनुरक्षण किया जा सकें। तर्क के दौरान अनावेदकगण द्वारा कहा

गया कि पार्किंग क्षेत्र का विक्रय कर दिया गया है जबकि आवेदक द्वारा इससे इंकार किया गया अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। जिससे यह प्रमाणित हो कि सामान्य पार्किंग क्षेत्र को आवेदक द्वारा किसी अन्य को विक्रय किया गया है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. आवेदक, दो माह के भीतर "अवंती एलीगेंस आवासीय सहकारी समिति" को अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरित करें, हस्तांतरण के पूर्व आवेदक गारबेज श्यूट, ले-आउट में उल्लेखित उद्यान का "अवंती एलीगेंस सहकारी समिति" के लिये भू-भाग स्पष्ट सीमांकित करते हुए समस्त सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण करें, जिसमें पार्किंग क्षेत्र भी सम्मिलित है और उसकी अनावेदकगण के पक्ष में विधिवत् रजिस्टर्ड विलेख किया जाए। हस्तांतरण के पूर्व आवेदक द्वारा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट पूर्णतः फंक्सशनल स्तर पर रखा जाए और इसके लिये सक्षम प्राधिकारी से प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जाए। वॉटर शॉफनिंग प्लांट लगाया जाए, अनुरक्षण प्रभार दिये जाने पर समस्त सार्वजनिक भवनों की पेंटिंग हस्तांतरण के पूर्व किया जाए।
 2. अनावेदकगण को प्राधिकरण द्वारा यह निर्देश दिया जाता है कि दो माह के भीतर अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट "अवंती एलीगेंस" का दायित्व हस्तांतरण प्राप्त करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष