



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02376

— समक्ष —

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

स्वास्तिक स्मार्ट सिटी वेलफेयर सोसायटी,  
द्वारा—सचिव श्री बंटी कुमार,  
निवासी—प्लॉट क्र.—43, स्वास्तिक स्मार्ट सिटी,  
परसदा, कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

(1) मेसर्स स्वास्तिक रियाल्टीज,  
द्वारा—श्री नरेन्द्र कुमार अग्रवाल,  
निवासी— गोपाल दाल मिल परिसर,  
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री सुनील साहू, पिता—श्री श्याम लाल साहू,  
पार्टनर— मेसर्स स्वास्तिक रियाल्टीज,  
निवासी—बंगला नं.—ए—19, सुमीत सिटी ऑफ ड्रीम्स,  
कचना, रायपुर (छ.ग.) (विलोपित)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्वास्तिक स्मार्ट सिटी”, ग्राम—परसदा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220918000780

आदेश

(दिनांक—21/08/2024)

आवेदक स्वास्तिक स्मार्ट सिटी वेलफेयर सोसायटी, द्वारा—सचिव श्री बंटी कुमार, निवासी—प्लॉट क्र.—43, स्वास्तिक स्मार्ट सिटी, परसदा, कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट “स्वास्तिक स्मार्ट सिटी” ग्राम—परसदा,

तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्डों के विक्रय के लिये जारी विज्ञापन के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट में निम्नलिखित प्रस्तावित सुविधायें हैं :- मंदिर, बिजली, मल निकासी, 24 घंटा सुरक्षा, पर्याप्त जलापूर्ति, चौड़ा प्रवेश द्वार, उद्यान एवं बच्चों के खेलने का स्थान, क्लब हाऊस, सुरक्षित परिसर, कॉलोनी की चौड़ी आंतरिक सड़क, व्यायाम शाला। अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी के सदस्यों को भूखण्ड विक्रय करते समय उल्लेखित प्रत्येक कार्य को दिसम्बर, 2021 तक पूरा करने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु दिसम्बर, 2021 से दो वर्ष हो जाने के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा सुविधाओं तथा आधारभूत सुविधाओं-सड़क, पानी, मल निकासी एवं बिजली को पूरा करने के पश्चात् कोई कार्य नहीं किया गया है। आवेदक सोसायटी के सदस्य अनावेदक द्वारा लगाये गये उप-मीटर से अस्थायी विद्युत संयोजन का उपयोग करने को बाध्य है तथा अनावेदक द्वारा मनमानी रूप से अधिक विद्युत शुल्क का उदग्रहित कर रहा है। उक्त कॉलोनी के प्रत्येक निवासी से बिजली के लिये संपूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी के सदस्यों को बिजली प्रदान करने के लिये कुछ नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा सोसायटी में कोई स्ट्रीट लाईट नहीं लगाई गई है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी के आंतरिक सड़क निर्माण को पूरा नहीं किया गया है, जो बनाया गया है, वह खराब गुणवत्ता का है तथा कई स्थानों पर दरारें हैं। अनावेदक द्वारा कॉलोनी के रहवासियों के लिये जलापूर्ति तथा पानी के टैंक के निर्माण के लिये भी कुछ नहीं किया गया है। आवेदक सोसायटी के सदस्य पानी टैंकर से पानी की जरूरतों को पूरा करने के लिये मजबूर है। मल निकासी नाली का निर्माण भी अपूर्ण है तथा मल निकासी शोधन संयंत्र नहीं है एवं जल निकासी सुविधा एवं मल निकासी शोधन संयंत्र के अभाव में घरों में नालियों का पानी फैल रहा है। अनावेदक द्वारा विकसित कॉलोनी के रहवासीगण अस्वास्थ्य कर एवं गंदी सोसायटी में रहने को मजबूर है, जो कॉलोनी के रहवासियों के स्वास्थ्य एवं सुरक्षा से सीधे संबंधित है। अनावेदक द्वारा विकसित कॉलोनी की सुरक्षा के लिये कुछ नहीं किया गया है। परिसर की बाउंड्रीवाल आंशिक रूप से बनाई गई है तथा कई स्थानों में गया हैं तथा सोसायटी के रहवासियों को सामान्य सुविधाओं के हस्तांतरण विलेख को निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा अतिरिक्त सुविधाओं जैसे-मंदिर, क्लब हाउस, उद्यान, व्यायाम शाला, बच्चों के खेलने का स्थान, प्रवेश द्वार इत्यादि को प्रदान करने के लिये कुछ नहीं किया गया है। क्लब हाउस अधूरा बनाया गया है तथा उद्यान तथा बच्चों के खेलने का स्थान नहीं बनाया गया है। उसके लिये निश्चित किया गया स्थान रिक्त पड़ा हुआ है। कॉलोनी में कोई व्यायाम शाला नहीं बनाया गया है तथा प्रवेश द्वार भी अपूर्ण है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा पूर्व में ही उल्लेखित सुविधाओं हेतु पूरी राशि प्राप्त कर चुका है। इसके बावजूद भी उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं को पूरा करने के लिये कुछ नहीं किया

गया है। प्रोजेक्ट अपूर्ण है, परन्तु अनावेदक द्वारा किसी प्रकार संबंधित विनियामक तथा प्राधिकारियों से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने का प्रबंध कर लिया गया है। कॉलोनी के रहवासी कई बार अधूरे कार्य को पूरा करने तथा सोसायटी को सौंपने हेतु अनावेदक को निवेदन किया गया है, परन्तु अनावेदक द्वारा कुछ भी नहीं किया गया है। उक्त कॉलोनी के रहवासीगण दिनांक 04.12.2021 को अनावेदक के अधूरे कार्य के लिये नगरपालिका परिषद, कुम्हारी के उपाध्यक्ष को शिकायत किया गया तथा दिनांक 04.12.2021 को नगरपालिका, कुम्हारी, दुर्ग के मुख्य कार्यपालिक अधिकारी को भी शिकायत किया गया है। उक्त कॉलोनी के रहवासीगण सामूहिक रूप से कलेक्टर, जिला-दुर्ग तथा छ.ग. रेरा के सी.ई.ओ को भी दिनांक 08.12.2021 को शिकायत किया गया है। दिनांक 06.07.2023 को मुख्य नगरपालिका अधिकारी, कुम्हारी, दुर्ग द्वारा अनावेदक को पत्र प्रेषित कर दो महीने के भीतर उक्त कॉलोनी में आधारभूत सुविधायें प्रदान करने को आदेशित किया गया है, अनावेदक द्वारा ऐसा नहीं करने पर मुख्य नगरपालिका अधिकारी अनावेदक के बंधक भूखण्डों का विक्रय कर देगा तथा अनावेदक द्वारा छोड़े गये अपूर्ण कार्य को पूरा करेगा। परन्तु अनावेदक द्वारा आधारभूत सुविधाओं को उक्त कॉलोनी में प्रदान करने के लिये कुछ नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा किसी प्रकार नगरपालिका परिषद, कुम्हारी द्वारा बंधक भूखण्डों को मुक्त करा लिया गया है तथा मुख्य नगरपालिका अधिकारी, कुम्हारी के नोटिस के पश्चात् बंधक भूखण्डों को विक्रय करना प्रारंभ कर दिया है, जिससे उक्त कॉलोनी के हित में बंधक भूखण्डों के विक्रय को टाला और बचा जा सके। आवेदक का कथन है कि नगरपालिका परिषद, कुम्हारी, दुर्ग के मुख्य नगरपालिका अधिकारी द्वारा पत्र दिनांक 06.07.2023 का संदर्भ देते हुये लिखा गया है कि स्वास्तिक रियालिटीज द्वारा दिनांक 06.07.2023 के आदेश के अनुपालन में स्थल में कुछ नहीं किया गया है तथा अनावेदक द्वारा की गई कार्यवाही के संबंध में नगरपालिका परिषद, कुम्हारी, दुर्ग को सूचित भी नहीं किया गया है तथा नगरपालिका परिषद, कुम्हारी दुर्ग के मुख्य नगरपालिका अधिकारी ने दिनांक 06.07.2023 में उल्लेखित कार्य को दिनांक 04.09.2023 से 01 माह की अवधि के भीतर पूरा करने हेतु अनावेदक का आदेशित भी किया गया है। आवेदक के कई निवेदनों तथा मुख्य नगरपालिका अधिकारी के आदेश के बावजूद अनावेदक द्वारा उक्त कॉलोनी में आधारभूत सुविधाओं को प्रारंभ करने तथा पूरा करने का कोई प्रयत्न नहीं किया गया है तथा पूरी राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी उक्त कॉलोनी में आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करने में जान-बूझकर कुछ नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा विद्युत संयोजन बंद करने के लिये उक्त कॉलोनी के रहवासियों तथा आवेदक सोसायटी के कार्यालय धारकों को धमकी भी दिया गया है, जो सी.एस.पी.डी.सी.एल से अस्थायी संयोजन लेकर अनावेदक द्वारा प्रदान की गई है। अनावेदक का कृत्य बहुत मनमानीपूर्ण एवं

अस्वीकार है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि शिकायत में उल्लेखित अपूर्ण कार्यों को दो माह के भीतर पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा आवेदक सोसायटी के प्रत्येक सदस्य को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 10,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित 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 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। क्योंकि बिना वाद कारण और भ्रामक, गलत तथ्यों पर आधारित भ्रान्त धारणायुक्त एवं लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। यह विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है, जहाँ आवेदक द्वारा शिकायत को प्रस्तुत कर रहा है। अभिलेख में अपनी विधिक प्रास्थिति आवेदक के रूप में लाने में तथा प्रस्तुत प्रकरण में सुने जाने के अधिकार को अभिलेख में लाने में असफल हुआ है एवं बिना वाद कारण के होने से संधारणीय नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रस्तुत किया गया है, इसके लिये पंजीकृत सोसायटी का पंजीयन प्रमाण पत्र आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र के साथ संलग्न नहीं किया गया है। परिवाद के अनुशीलन से प्रकट है कि आवेदक प्रभावी नियमों के अंतर्गत रहवासीगण की सहकारी सोसायटी नहीं है तथा इसके विपरीत छ.ग. सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1973 की धारा-2 के अनुसार सोसायटी है, जो न तो आबंटितियों का संघ है, न ही किसी विधिक रूप से प्रस्तुत परिवाद को दायर करने का सुनने का अधिकार प्राप्त है। वर्तमान सोसायटी छ.ग. सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1973 के अंतर्गत पंजीकृत सोसायटी है और 1998 में संशोधन हुआ है तथा छ.ग. सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1973 के अंतर्गत पंजीकृत सोसायटी का प्रयोजन अधिनियम की धारा में परिभाषित है तथा जिसमें कोई भी सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं का रखरखाव लेने के लिये नहीं है, न ही प्रोजेक्ट के रहवासियों के लिये है। प्रभावी उपबंध के अनुसार रहवासियों के संघ को पंजीकृत सहकारी सोसायटी होना होगा। छ.ग. सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1973 की धारा-2 का उद्धरण है:-

“2. सोसायटियाँ जिनको अधिनियम लागू होता है, यह अधिनियम उन सोसायटियों को लागू होता है, जो निम्नलिखित समस्त प्रयोजनों के लिये या उनमें से किसी भी प्रयोजन के लिये बनायी गई हो -

- (1) विज्ञान, शिक्षा, साहित्य या ललित कलाओं की अभिवृद्धि के लिये,

- (2) उपयोगी ज्ञान के प्रसार के लिये,
- (3) राजनैतिक शिक्षा के प्रसार के लिये,
- (4) सदस्यों के साधारण उपयोग के लिये या जनता के लिये खुले रहने वाले पुस्तकालयों या वाचनालय के प्रतिस्थापन या अनुरक्षण के लिये,
- (5) चित्रकारी तथा अन्य कलाकृतियों की विधिकाओं की स्थापना तथा उनके अनुरक्षण के लिये,
- (6) लोक संग्रहालयों की स्थापना तथा उनके अनुरक्षण के लिये,
- (7) प्रकृति विज्ञान, यांत्रिक तथा दार्शनिक आविष्कारों, उपकरणों का परिकल्पनाओं के संग्रहण के लिये,
- (8) सामाजिक कल्याण के संप्रवर्तन के लिये,
- (9) धार्मिक या खैराती प्रयोजन जिसके अंतर्गत सैनिक अनाथों के कल्याण राजनैतिक पीड़ितों के कल्याण और वैसे ही व्यक्तियों के कल्याण और विधियों की स्थापना आती है, के संप्रवर्तन के लिये,
- (10) व्यायाम विधा की प्रोन्नति के लिये,
- (11) राज्य सरकार या केन्द्रीय सरकार द्वारा प्रायोजित विभिन्न स्कीम की प्रोन्नति क्रियान्वयन,
- (12) वाणिज्य, उद्योग तथा खादी की प्रोन्नति”

आवेदक आबंटितियों का संघ नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक के संबंध में परिवाद में कोई जानकारी उल्लेखित नहीं की गई है, इसके अतिरिक्त शीर्षक के अध्यक्ष/सभापति का नाम एवं पता उल्लेखित है। इसके अतिरिक्त प्रभावी विधिक के अनुसार आज दिनांक तक प्रोजेक्ट के आबंटितियों की सहकारी सोसायटी का निर्माण नहीं हुआ है। ऐसे कथित सोसायटी के निर्माण की कोई जानकारी अनावेदक को नहीं दी गई है। आवेदक जिन प्रयोजनार्थ बनाया गया है, छ.ग. सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिभाषित आवेदक को दायर कर सुने जाने की कोई क्षेत्राधिकारिता नहीं है। क्योंकि वह वर्तमान सोसायटी के प्राधिकार तथा शक्ति के भीतर नहीं है। छ.ग. सहकारी पंजीयन अधिनियम, 1973 द्वारा प्रतिबंधित है कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा मुख्य वन संरक्षक, आंध्रप्रदेश सरकार विरुद्ध कलेक्ट एवं अन्य (2003) 3 एस.सी.सी. 472 प्रकरण में अवधारित किया गया कि –

“यहाँ यह उल्लेख करने की आवश्यकता है कि विधिक सत्ता प्राकृतिक व्यक्ति या कृत्रिम व्यक्ति विधि के न्यायालय या अधिकरण में अपने नाम से वाद ला सकते हैं या उनके नाम में वाद दायर किया जा सकता है। यह केवल प्रक्रियात्मक औपचारिकता नहीं है। अपितु यह सार एवं विचारणीय महत्व का आवश्यक विषय है। इस कारण संविधान और सिविल प्रक्रिया संहिता में विशेष प्रावधान है कि कैसे केन्द्र सरकार या राज्य सरकार वाद ला सकती है या उनके

विरुद्ध वाद लाया जा सकता है। अन्य विधिक व्यक्तियों को विनिर्दिष्ट करते हुये उनके संबंध में भी विशेष उपबंध है कि कैसे वे वाद ला सकते हैं या उनके विरुद्ध वाद लाया जा सकता है। पक्षकार का विवरण देने से वाद लाने वाले या के विरुद्ध वाद लाने वाले पक्षकार के गलत विवरणकर्ता तथा पक्षकार के कुसंयोजन या असंयोजन के मध्य अंतर को याद रखना उपयोगी होगा। पक्षकार का गलत विवरण देने की स्थिति में न्यायालय वाद/ कार्यवाही के किसी प्रक्रम में वाद शीर्षक में सुधार करने की अनुमति दे सकेगा, जिससे न्यायालय के समक्ष पक्षकार सही रूप में वर्णित हो सकें, तथापि पक्षकार का गलत विवरण वाद/कार्यवाहियों में पोषणीयता के लिये घातक नहीं होगा। यद्यपि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-01 एवं नियम-09 में समादेशित है कि कोई वाद पक्षकारों के कुसंयोजन या असंयोजन के कारण पराजित नहीं होगा; यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि उसका परन्तुक स्पष्ट करता है कि यह नियम का आवश्यक पक्षकार के असंयोजन को लागू नहीं होगा, इसलिये यह सुनिश्चित करने के लिये सावधान रहना होगा कि आवश्यक पक्षकार न्यायालय के समक्ष हो, चाहे वह वादी हो अथवा प्रतिवादी हो, अन्यथा वाद या कार्यवाही असफल हो जायेगी। सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश-01 नियम-10 उपचार प्रदान करता है कि जब वाद गलत वादी के नाम से दायर किया जाता है तथा न्यायालय को गलत रूप से जोड़े गये किसी पक्षकार को हटा देने अथवा कार्यवाही के किसी प्रक्रम में आवश्यक पक्षकार को जोड़ देने हेतु सशक्त करता है।" आवेदक द्वारा कई तथ्यों को छुपाया गया है। जान-बूझकर कई महत्वपूर्ण तथ्यों को गुप्त रखा गया है। परिणामस्वरूप प्रस्तुत परिवाद तथ्यों को जान-बूझकर मिथ्या, प्रस्तुतीकरण तथा छिपाने का परिणाम है एवं स्पष्ट रूप से स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

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 न्यायालय में अनुतोष के लिये आता 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 से संबंध रखते हो। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रति कर्तव्य है कि सभी तथ्यों को प्रकट करे तथा कोई सारभूत तथ्य को छिपाने/दबाने से विरत रहे 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।”

आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में जान-बूझकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को भ्रामक रूप से प्रस्तुत करने के आशय से आवेदक अर्थात् पंजीकृत सोसायटी का नाम उपयोग किया गया है, जो मुख्यतः सामाजिक एवं आर्थिक उन्नयन के प्रयोजनार्थ बनी है, जिसे अनावेदकगण के प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों के लिये रिक्त आवरण के रूप में कार्य करने के लिये कथित रूप से परिवाद के साथ संलग्न दस्तावेजों तथा फोटों के अनुसार संबंधित इकाई में दरारों, कारीगरी तथा अन्य रखरखाव से संबंधित कार्यों का विशिष्ट रूप से कथन किये गये हैं। इस तथ्य से अवगत होने के बावजूद प्रोजेक्ट के कतिपय इकाई मालिकों ने अनावेदक से भूखण्ड ही क्रय किया गया है, एतद् द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत किये गये हैं।

अनावेदक द्वारा कंडिका वार जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथन असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि प्रोजेक्ट “स्वास्तिक स्मार्ट सिटी” एक चालू प्रोजेक्ट है, जिसकी समाप्ति होने की दिनांक 02.05.2025 तक है और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक के आधार पर है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद अपरिपक्व होने से वर्जित है, इसलिये इस आधार पर खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि आवेदन की कंडिका-4.1 में उल्लेखित सुविधाओं का विकास तथा अनावेदक द्वारा वचनबद्ध या तो पूरी कर दी गई है या उनका विकास जारी है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अभी भी चालू है। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि सुविधायें सुरक्षा गार्ड, प्रवेश द्वार, उद्यान एवं बच्चों के खेलने का मैदान पूरा कर दिया गया है। प्रोजेक्ट का पूर्णता दिनांक 02.05.2025 है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद अपरिपक्व है, इसलिये माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 की तथ्यों को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि संबद्ध विद्युत विभाग से अस्थायी विद्युत संयोजन प्राप्त करके तथा प्रत्येक निर्मित घर में विद्युत उप-मीटर देकर प्रोजेक्ट में निर्मित घरों में विद्युत आपूर्ति के लिये प्रबंध किया गया है तथा उसके लिये विद्युत शुल्क अनावेदक द्वारा भुगतान कर रहा है। क्योंकि रहवासीगण बिजली बिल तक नहीं दे रहे हैं। इसके बावजूद बिजली उनके द्वारा अपने निजी घरों में उपयोग किया जा रहा है। जहाँ तक प्रोजेक्ट में विद्युतीकरण तथा बिजली के खंभों को लगाने का संबंध है, उसे इस जवाब के साथ संलग्न फोटों से अभिनिश्चित किया जा सकता है कि सभी बिजली के खंभो प्रोजेक्ट में पूर्व ही लगाये जा चुके हैं तथा स्थायी विद्युत संयोजन प्राप्त करने की प्रक्रिया अनावेदक द्वारा संबंधित विद्युत विभाग के समक्ष आवेदन करके पूर्व ही प्रारंभ

कर दी गई है तथा उसे शीघ्र ही पूरा कर लिया जायेगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा नियमित अंतराल में स्ट्रीट लाईट लगाई गई है तथा आवेदक द्वारा इस संबंध में साक्ष्य का कोई चिन्ह प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे आवेदक का अभिकथन शुद्ध अभिकथन है, जिस कारण से माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में निर्मित घरों के आस-पास सभी स्ट्रीट लाईटें प्रोजेक्ट के अन्य दूसरी स्ट्रीट लाईटों के साथ पूरी तरह चालू दशा में है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 की तथ्यों को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि प्रोजेक्ट की अंदर की सड़के बना दी गई तथा प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा उपभोग भी की जा रही है। प्रोजेक्ट के बेहतर करने को ध्यान में रखते हुये बहुत कम जगहों में सड़कों को पुनः बनाया जा रहा है, जिससे उनसे सुगमतापूर्वक परिवहन हो सकें, इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में पूरी की हुई डब्ल्यू.बी.एम सड़के मौजूद हैं तथा कुछ स्थलों में सड़क का क्रांकीटीकरण प्रक्रिया में है, जो संबंधित ठेकेदार की तरफ से समुचित परीक्षण न करने के कुछ तकनीकी कारणों से है। अनावेदक का कथन है कि ओवरहेट पानी का टैंक भी प्रोजेक्ट में पूरी तरह बनाकर खड़ा कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त आबंटितियों द्वारा संबंधित अपनी इकाईयों में बहुत सी निर्माण गतिविधियाँ करायी जा रही है, जिसमें निर्माण सामग्रियों से लदे हुये भारी वाहनों का परिवहन होने से सड़क में कुछ स्थानों पर मामूली दरारें आना स्वाभाविक घटना है तथा नियमित रखरखाव का भाग होने से अनावेदक द्वारा पूर्व से ही किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त पानी प्राकृतिक संसाधन होने से अनावेदक उसकी गारंटी ले सकता है। अनावेदक का कथन है कि जलापूर्ति करने वाली पाईप भारी वाहनों के लगातार आवाजाही के कारण क्षतिग्रस्त हो चुकी है और प्रमोटर का भाग न होने के बावजूद अनावेदक उसे ठीक कराने की प्रक्रिया में है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में रहवासियों को पानी की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुये पानी टैंक के माध्यम से आपूर्ति किया जा रहा है तथा सभी लागत अनावेदक द्वारा उठायी जा रही है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 की तथ्यों को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अधिकांश सीवरेज लाईन विकसित कर दी गई है तथा सभी इकाईयों के पास पूर्व से ही मौजूद हैं, जिसमें प्रोजेक्ट में घरों को बनाया गया है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में एस.टी.पी. विकसित कर दिया गया है। क्योंकि वर्तमान में लगभग 15 इकाई प्रोजेक्ट में कब्जे में हैं और जब तक एस.टी.पी. की उपयोग के लिये अपेक्षित क्षमता नहीं हो जाती है, उसे प्रोजेक्ट में चालू नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक सुरक्षा सेवा का संबंध है, सुरक्षा गार्ड एवं कर्मचारीगण प्रोजेक्ट में रखे गये हैं एवं सी.सी.टी.वी. कैमरा भी प्रोजेक्ट में लगाये गये हैं तथा आवेदक के अभिकथनों में सबूत का अभाव है, इस कारण माननीय



प्राधिकरण द्वारा अभिकथनों को खारिज किया जाये। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में 90 प्रतिशत से अधिक बाउंड्रीवाल बना दी गई है और उन क्षेत्रों में जिनमें भविष्य में विस्तार हेतु सड़के प्रस्तावित हैं, उन्हें उचित कटीले तारों से बन्द कर दिया गया है, इसलिये पूरा परिसर पूर्व से ही सुरक्षित है और बन्द परिसर है, वह निष्पादनीय नहीं है। क्योंकि प्रोजेक्ट अभी भी चालू है तथा संबद्ध प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, इस कारण आवेदक के अभिकथन निरर्थक है, इस आधार पर प्रस्तुत परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदक आबंटितियों का संघ नहीं है, अतः आवेदक को कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की तथ्यों को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा विकास पूरा होने का ब्यौरा लिखित में तथा मौखिक रूप से कई अवसरों में रहवासियों को सूचित किया गया है। इसके अतिरिक्त नगरपालिका, कुम्हारी के सी.ई.ओ द्वारा जारी पत्र का उत्तर भी अनावेदक द्वारा दिया गया है। प्रोजेक्ट चालू है तथा अनावेदक अपरिहार्य कारणों से कोविड-19 तथा अन्य दूसरे कारण जो नगरपालिका, कुम्हारी के सी.ई.ओ. को संबोधित पत्र में उल्लेखित है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट को पूरा करने में आज दिनांक तक समर्थ नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा पूर्णता दिनांक के भीतर प्रोजेक्ट को पूरा करने की वचनबद्धता लेता है तथा प्रोजेक्ट का विकास पूरी गति से चल रहा है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा कभी भी सत्यापन किया जा सकता है और जिसके लिये अनावेदक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 एवं 4.8 की तथ्यों को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों से कोई लेना-देना नहीं है तथा ऐसे कोई उचित आदेश माननीय प्राधिकरण पर आबद्धकारी नहीं है। इसके अतिरिक्त मुख्य नगरपालिका अधिकारी, कुम्हारी के आदेश से यह प्रतीत होता है कि वह इसके क्षेत्राधिकारिता के बाहर है। क्योंकि रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत आबंटितगण एवं प्रमोटर के मध्य किसी विवाद के न्याय निर्णयन हेतु आत्यन्तिक रूप से अधिकारिता माननीय प्राधिकरण के पास है।

इसके अतिरिक्त सभी अभिकथित बंधक भूखण्डों के मुक्त किये जाने का दावा तथा उनके विक्रय किये जाने का प्रश्न है। अनावेदक का कथन है कि व्यवसायिक भूखण्डों तथा आधारिक भूखण्ड के अतिरिक्त सभी दूसरे भूखण्ड अर्थात् 32 भूखण्ड सक्षम प्राधिकारी के पास आज दिनांक तक बंधक है और मुक्त नहीं किये गये हैं, इसलिये यह तथ्य आवेदक का असत्य अभिवचन तथा भ्रामक कथन है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा किसी रूप में आवेदक के सदस्यों को धमकी नहीं दिया गया है तथा इस तथ्य से प्रमाणित हो जाता है कि अपने दावा के

समर्थन में आवेदक द्वारा कोई साक्ष्य का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. दिनांक 12.06.2024 को अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदन जवाब प्रस्तुत कर अनावेदक क्रमांक-02 के रूप में श्री सुनील साहू का नाम विलोपित करने का निवेदन किया गया, जिस पर आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-01 के विद्वान अभिभाषक का तर्क श्रवण किया गया, किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होना कथन किया जाकर अनावेदक क्रमांक-02 के रूप में श्री सुनील साहू का नाम विलोपित करने पर सहमति दी गई। अतः अनावेदक क्रमांक-02 को प्रकरण से मुक्त किया गया।
5. 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।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि "स्वास्तिक स्मार्ट सिटी" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो रेरा में रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA220918000780 पंजीकृत है, अनावेदक क्रमांक-01 उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा की आबंटितियों के संगम के सचिव है, आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन कतिपय विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिससे अनावेदकगण इंकार किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, दिनांक 12.06.2024 को अनावेदक द्वारा प्रकरण की ग्राह्यता के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिस पर उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया एवं प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटितियों के संगम का अंतर संबंध है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्राधिकरण का विचारण क्षेत्राधिकार है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में कतिपय विकास कार्य अपूर्ण होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत

किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब से स्पष्ट है कि यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, जिसकी पूर्णता 02.05.2025 हैं, अतः आवेदन समय सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि संप्रवर्तक द्वारा मूलभूत सुविधाएँ बिजली, जल आपूर्ति, मल निकासी, सुरक्षित परिसर आंतरिक सड़क, उद्यान, बच्चों के खेलने का स्थान, क्लब हाउस, व्यायाम शाला एवं मंदिर की सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है, संप्रवर्तक द्वारा भूखंड विक्रय करते समय प्रत्येक कार्य को दिसम्बर, 2021 तक पूरा करने का आश्वासन दिया गया था, किंतु दो वर्ष व्यतीत होने के उपरांत अभी तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा जवाब में यह कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 02.05.2025 है, आवेदन प्रीमैच्योर है। विकास कार्य जारी है एवं नियत समयावधि तक पूर्ण कर लिया जायेगा।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में दिनांक 04.12.2021 को भू-संपदा प्रोजेक्ट के निवासियों द्वारा एक आवेदन पत्र उपाध्यक्ष, नगरपालिका परिषद, कुम्हारी को किये गये आवेदन की प्रति संलग्न है, इससे स्पष्ट है, कि प्रोजेक्ट के अलॉटी घर बनाकर रह रहे हैं और उनके घरों में अस्थायी कनेक्शन का विद्युत मीटर लगा हुआ है, एक अन्य आवेदन दिनांक 04.12.2021 का संलग्न है, जिसमें मुख्य नगर पालिका अधिकारी को आबंटितियों द्वारा विद्युत आपूर्ति बंद होने के कारण किया गया है, एक अन्य आवेदन दिनांक 08.12.2021 जिसमें रेरा मुख्यकार्यपालन अधिकारी को संबोधित है को आवेदन किया गया है जिसमें मूलभूत सुविधाएँ बिजली, पानी, जल निकासी प्रमोटर द्वारा दिसम्बर, 2021 तक पूर्ण कर लिये जाने का आश्वासन देने के पश्चात् भी नहीं बनाने पर रहवासियों द्वारा शिकायत प्रस्तुत की गई है, अनावेदक द्वारा रहवासियों को यह कहा गया कि प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2024 तक समयावधि प्रदान की गई है, दिनांक 06.07.2023 को मुख्य नगर पालिका अधिकारी द्वारा अनावेदक 01 को ज्ञापन दिया गया है, जिसमें विद्युत ट्रॉसफार्मर नहीं लगाये जाने, पेयजल आपूर्ति हेतु ओव्हरहेड टैंक अपूर्ण निर्माण करने, जल आपूर्ति हेतु, पाईप लाईन नहीं बिछाने आंतरिक मार्ग निर्माण पूरा नहीं करने, बाउंड्रीवॉल पूर्ण नहीं करने एस.टी.पी. एवं सिवर लाईन का निर्माण नहीं करने, गार्डन, क्लब हाँउस का अधूरा निर्माण करने के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा ध्यान आर्कषित करते हुए दो माह के भीतर कार्य पूर्ण करने का नोटिस दिया गया। दिनांक 04.09.2023 को अंतिम नोटिस दिया गया। उक्त दस्तावेज से स्पष्ट है, कि आबंटिती प्रोजेक्ट में घर बनाकर रह रहे हैं, संप्रवर्तक द्वारा उन्हें मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है, नगर एवं ग्राम निवेश के सक्षम प्राधिकारी संयुक्त संचालक द्वारा कॉलोनी विकास की अनुज्ञा दिनांक 28.10.2017 को प्रदान की गई थी, जिसकी कंडिका-25 के

अनुसार प्रभावशीलता अनुज्ञा स्वीकृति दिनांक से 03 वर्ष तक के लिये थी तदुपरांत दो अवधि के लिये एक एक वर्ष के लिये विधि मान्य करण की शर्त दी गई थी। जिसके अनुसार वर्ष 2022 तक विकास कार्य पूर्ण करना था, सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय नगर पालिका परिषद कुम्हारी के पत्र से भी स्पष्ट है कि उनके द्वारा अनुज्ञा क्रमांक-16, दिनांक 21.02.2018 प्रदान की गई थी, जो तीन वर्ष की अवधि अर्थात वर्ष 2021 तक वैध थी। इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि चूँकि प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन के विस्तारण की अनुमति मई, 2025 तक के लिये दी गई है, अतः आवेदन प्रीमैच्योर है और वर्ष 2025 तक अवधि के लिये अनावेदक को सुविधा उपलब्ध नहीं कराने के लिये प्राधिकरण की ओर से छूट प्राप्त है।

प्राधिकरण में प्रोजेक्ट विस्तारण की अनुमति प्रदान करने के समय यह स्पष्ट दर्शाते हुए कि विस्तारण से तात्पर्य आबंटितियों से किये गये अनुबंध अवधि का विस्तारण नहीं है, प्रोजेक्ट विस्तारण की अनुमति प्रदान की जाती है। प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-85/रेरा/2023/947, दिनांक 19.07.2023 की कंडिका-1 में स्पष्ट उल्लेख है कि “यह स्पष्ट किया जाता है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-7 एवं परिपत्र क्रमांक-36 के अनुसार किये गये पंजीयन विस्तारण की अवधि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के अधोसंरचना विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु ही मात्र लागू होती है। किन्तु प्रमोटर एवं आबंटितियों के मध्य हुये निजी विक्रय अनुबंध में उल्लेखित आधिपत्य अवधि/समयावधि अनुबंध अनुसार पूर्ववत् ही होगी।”

सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा स्वीकार किया गया कि उनके द्वारा मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध करा दी जायेगी, अतः आवेदक का आवेदन स्वीकार किया जाता है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. दो माह के भीतर सभी आबंटितियों को पेय जल निस्तारी जल की आपूर्ति अनावेदक द्वारा सुनिश्चित की जाए।
  2. अनावेदक द्वारा चार माह के भीतर विद्युत आपूर्ति के समस्त उपाय किया जाए ताकि आबंटिती स्थाई कनेक्शन प्राप्त कर सकें।
  3. अनावेदक द्वारा तीन माह के भीतर मल जल निकासी एवं एस.टी.पी (सिवेज ट्रीटमेंट प्लांट) का निर्माण कर चालू किया जाए।

4. अनावेदक द्वारा क्लब हाउस, जिम, गार्डन, बांडूड्रीवॉल एवं सुरक्षित परिसर व आंतरिक सड़क का निर्माण तीन माह के भीतर पूर्ण किया जाए।
5. अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट को अनावेदक रहवासियों के सहकारी सोसायटी को 06 माह के भीतर हस्तांतरित करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष