



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02387

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती शांति सरदार, पति—श्री हेमचंद सरदार,
निवासी—135/3, वार्ड क्रं.—09, ठक्कर बापा वार्ड,
लोको कॉलोनी, गुढियारी, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- (1) शिव इन्क्लेव,
द्वारा—प्रमोटर महामाया कन्स्ट्रक्शन,
- (2) महामाया कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—पार्टनर श्री हरिवल्लभ अग्रवाल,
कार्यालय—शिव वाटिका गेट, महादेवघाट रोड,
अश्वनी नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री हरिवल्लभ अग्रवाल, पिता—श्री रामदयाल अग्रवाल,
निवासी—323 ए, सुन्दर नगर,
मेन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अंकुर विश्वास, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री दुर्लभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“शिव इन्क्लेव”, ग्राम—सड्ढू, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA271118000851

आदेश

(दिनांक—05 / 08 / 2024)

आवेदिका श्रीमती शांति सरदार, पति—श्री हेमचंद सरदार,
निवासी—135/3, वार्ड क्रं.—09, ठक्कर बापा वार्ड, लोको कॉलोनी, गुढियारी,
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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से इकरारनामा कर उक्त परियोजना को संपूर्ण सुविधाओं एवं विकसित करने का आश्वासन देकर उक्त भूमि को बेचने का सौदा किया गया था, जिस हेतु रुपये 50,000/- बतौर बयाना आवेदिका द्वारा दिया गया है। उक्त परियोजना के प्रारंभ होने के समय तथा इकरारनामा के दौरान आबंटिती द्वारा यह आश्वस्त किया गया है कि उनके द्वारा संपूर्ण सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुये उक्त परियोजना विकसित की जा रही है, जिसमें मूलभूत आवश्यकताओं बिजली, पानी, नाली एवं ड्रेनेज सिस्टम विधिरूप से रहेगा तथा इसके साथ ही अन्य सुविधा जैसे-गार्डन, स्ट्रीट लाईट, चौकीदार भी उक्त परिसर की सुरक्षा हेतु नियुक्त किये जायेंगे तथा इकरारनामा दिनांक से 18 माह के भीतर कर दिया जायेगा, जिससे संतुष्ट होकर एवं सुविधाओं को सुनकर एवं ले-आउट प्लॉन देखकर आवेदिका द्वारा उक्त परिसर पर भूखण्ड क्रय किया गया है। उक्त भूखण्ड क्रय करने के पश्चात् आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड पर निवास हेतु स्वयं का मकान निर्माण किया गया, जिसके पश्चात् उक्त स्थान पर आवेदिका आज दिनांक तक निवासरत है। उक्त भूखण्ड पर अपना स्वयं का मकान निर्माण कर आवेदिका द्वारा प्रमोटर को बिजली के लिये निवेदन किया गया, तब प्रमोटर एवं अनावेदकगण द्वारा बिजली का कनेक्शन देने से यह कह कर मना कर दिया गया कि उक्त स्थान पर ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं किया गया है, जिसके कारण स्थायी बिजली प्रदान नहीं की जा सकती, जिसके पश्चात् आवेदिका द्वारा स्वयं के व्यय पर अस्थायी मीटर से लगभग तीन साल से बिजली का उपयोग किया जा रहा है। जिसके प्रत्येक माह का किराया सामान्य बिजली मीटर से दुगुना, तीन गुना बिल आता है, जिससे आवेदिका अत्यधिक परेशान है तथा अनावेदकगण से उक्त समस्याओं के बारे में बताया गया, तो अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त पैसे की मांग की गई, जिसका भुगतान करने में आवेदिका द्वारा मना कर दिया गया, जिसके कारण स्थायी बिजली कनेक्शन नहीं दिया गया तथा बिजली एवं पानी की आपूर्ति हेतु आवेदिका से प्रत्येक माह रुपये 1,000/- मेन्टेनेंस चार्जस लिया जाता है।

आवेदिका का यह भी आवेदन है कि उक्त परिसर में अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक मकान में पीने की पानी की उत्तम व्यवस्था नहीं की गई है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा सामूहिक रूप से भुगतान कर पीने हेतु प्राइवेट टैंकर से पानी मंगाया जाता है, जिसकी जानकारी अनावेदकगण को होने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक समस्या का निदान नहीं किया गया है और न ही उक्त परिसर क्षेत्र में दैनिक उपयोग हेतु आवश्यकतानुसार पानी आता है। अनावेदकगण द्वारा रोजाना 15-20 मिनट के लिये पानी की

आपूर्ति की जाती है, जिसका प्रेशर अत्यधिक कम होता है, जिससे पानी की कमी बनी रहती है। कॉलोनी में रेनवाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था नहीं होने के कारण बोरवेल्स का पानी सूख जाता है, जिससे गर्मी के दिनों में पानी आपूर्ति नहीं हो पाती है। उक्त परिसर में अनावेदकगण द्वारा एस.टी.पी. का निर्माण करने का आश्वासन दिया गया था एवं संपूर्ण परियोजना में अलग से सीवरेज हेतु पाईप भी लगाने का आश्वासन दिया गया है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक एस.टी.पी. हेतु कोई कार्य नहीं किया गया है, जिससे भविष्य में आवेदिका को असुविधा का सामना करना पड़ेगा। उक्त परियोजना में भूखण्ड लेते समय अनावेदकगण द्वारा यह आश्वस्त किया गया है कि उक्त कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट की सुविधा प्रदान करने के साथ ही उक्त परिसर में सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी उपलब्ध करायेगा, परन्तु उक्त परियोजना में आज दिनांक तक न तो पूर्ण रूप से स्ट्रीट लाईट लगाई गई है और न ही सुरक्षा की कोई व्यवस्था की गई, जिसके कारण कॉलोनी में अंधेरा रहता है और चोरी का भय बना रहता है। उक्त परियोजना में कचड़े फेंकने डस्टबिन की कोई व्यवस्था नहीं की गई है और न ही स्थानीय साफ-सफाई की व्यवस्था है और न ही बरसात के पानी की निकासी की व्यवस्था की गई है, जो भविष्य में मकानों में नुकसान पहुँचने का डर है। वर्तमान में 03 वर्ष का मेंटेनेन्स चार्जस एक साथ देने के लिये मजबूर किया जा रहा है, जबकि प्लॉट क्रय करते समय इसके पश्चात् में नहीं बताया गया था न ही अनुबंध में इसका जिक्र किया गया है। उक्त परियोजना में निर्मित कॉलोनी में मेंटेनेन्स चार्जस रूपये 1,000/- आवेदिका से प्रत्येक माह लिया जा रहा है।

आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु किसी आवेदिका के पक्ष में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, कॉलोनी में लगे संपूर्ण स्ट्रीट लाईट को रात्रि में चालू करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पीने की पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध कराने तथा नगर निगम से पानी से पानी का कनेक्शन सोसायटी में उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, परिसर की सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी पूर्ण समय पर सुरक्षा की दृष्टि से निगरानी रखने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, परियोजना में निर्मित रेनवाटर हार्वेस्टिंग में बारिश तथा रोड का पानी एकत्रित नहीं होता है, जिसे सुधार करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये मेंटेनेन्स के भुगतान की रसीद हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, इकरारनामा अनुसार सुविधा उपलब्ध नहीं कराने के कारण क्षतिपूर्ति राशि रूपये 5,00,000/- प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।

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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा दिये गये आश्वासन के अनुरूप उत्कृष्ट क्षमता की आवश्यक सुविधाओं के साथ विकास कार्य कॉलोनी में किया गया है। आवेदिका का यह विधिक दायित्व है कि रखरखाव शुल्क का नियमित भुगतान करे और एकत्रित धनराशि/रखरखाव शुल्क से बिल्डर द्वारा सभी सुविधाओं को नियमित रूप से संचालित किया जाता है, परन्तु आवेदिका द्वारा आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। किसी भी बिल्डर से यह अपेक्षा नहीं की जा सकती है कि वह रखरखाव शुल्क को बिना प्राप्त किये सुविधाओं को संचालित करे, परन्तु इसके बावजूद अनावेदकगण द्वारा अपने व्यय पर सुविधायें आवेदिका को उपलब्ध करायी जाती रही है।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदिका द्वारा निगम से अनुमोदित ले-आउट के विपरीत बिना अनुमति कई मंजिला अवैध निर्माध कर किरायेदार रखा गया है, जिसके कारण अनावेदकगण को किरायेदारों के लिये बिना रखरखाव शुल्क प्राप्त किये सुविधाओं के संचालन में परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा अपने रहवास के लिये उपयोग किये जा रहे पानी, स्ट्रीट लाईट, गार्डन रखरखाव कॉलोनी की सफाई सहित पंप, बोरवेल के रखरखाव व बिजली बिल का भुगतान करने से बचने के लिये अनावेदकगण के विरुद्ध पूर्ण हो चुके विकास कार्यों को अधूरा होना बताया जाकर माननीय न्यायालय सहित पुलिस थाना, एस.डी.एम. निगम आयुक्त, कलेक्टर, जोन कमिश्नर सहित अन्य को अलग-अलग शिकायत कर अनावेदक फर्म को बदनाम किया जा रहा है। जबकि आवेदिका द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत शिकायत में शपथपूर्वक यह घोषणा किया गया है कि इससे संबंधित शिकायत किसी अन्य फोरम में नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता है कि आवेदिका द्वारा अपने शिकायत में झूठा कथन किया गया है और वास्तविकता को छिपाया गया है। उक्त प्राधिकारियों द्वारा भी आवेदिका को रखरखाव शुल्क भुगतान किये जाने हेतु एवं सोसायटी निर्माण हेतु निर्देशित किया गया है। परन्तु उसके पश्चात् भी ना तो आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान किया गया है और ना ही सोसायटी निर्माण कराया गया है, जिससे कि उक्त व्यवस्थाओं को समिति को अंतरित किया जा सके।

अनावेदकगण का कथन है कि रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने के लिये मिथ्या कथन आवेदिका द्वारा विभिन्न विभागों में की गई है और उन्हें सफलता नहीं मिली, तो पूर्व में की गई शिकायतों को छिपाते हुये रखरखाव शुल्क से बचने के लिये झूठे शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष की गई है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में झूठा कथन किया गया है कि विकास कार्य अपूर्ण है। जबकि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका की उपयोग की सभी सुविधायें उत्कृष्ट क्षमता व उत्तम मापदण्ड के अनुसार तैयार किया गया है, जिसमें मजबूत क्रांकीट सड़क, अंडरग्राउंड नाली, अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक केबल, ट्रांसफार्मर पैनल व मोटर पैनल, फ्यूज सहित 615 किलोवाट के दो कॉपर वायर ट्रांसफार्मर, ट्रांसफार्मर से 11 के.बी. लाईन तक कवर कन्डेक्टर लगाया जाकर आंतरिक विद्युतीकरण का कार्य फरवरी, 2023 में पूर्ण किया जा चुका है। आवेदिका के निवास में पानी सुविधाओं हेतु 4 सब-मर्सिबल पंप जो कॉलोनी में उपलब्ध 4 बोरवेल में लगे हुये हैं, जिसमें से तीन बोरवेल का पानी 60 एम.एम. के अंडरग्राउंड पाईप के पाईप से प्रमोटर द्वारा निर्मित 80,000 लीटर स्टोरेज क्षमता के अंडरग्राउंड सम्प टैंक में ले जाया जाता है, जहाँ से दो, 5 एच.पी के सम्पवेल में पंपों 110 व 60 एम.एम. की पाईप लाईन से प्रत्येक घरों को अंडरग्राउंड स्वच्छ पानी हेतु जोड़ा गया है, जिसके माध्यम से घर को वर्षों पूर्व से पानी की सुविधा उपलब्ध कराई गई है। इसके अतिरिक्त सिवरेज जल की निकासी हेतु मजबूत सीमेंट क्रांकीट पाईप एवं सफाई हेतु प्रत्येक घरों के सामने चेम्बर निर्मित कर अंडरग्राउंड नाले तक निकासी की गई है। साथ ही स्ट्रीट लाईट हेतु बजाज कंपनी का जी.आई. पाईप व सबसे उत्कृष्ट क्षमता के नेशनल पेनासोनिक कंपनी के स्ट्रीट लाईट को गार्डन व आंतरिक सड़कों में लगाया गया, जो कि वर्षों से चालू है। इसके अतिरिक्त खूबसूरत गार्डन, जिसमें नागपुर का मखमली घास के साथ सैंकडों पेड़-पौधे सुंदर व छायादार रोपित किये गये हैं। गार्डन में ओपन जीम की सुविधा भी दी गई है।

आवेदिका का यह कथन असत्य एवं निराधार है कि अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा के समय आवेदिका को 18 माह में विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया है। जबकि सत्यता यह है कि नगरपालिक निगम द्वारा अनावेदकगण को प्रदत्त विकास अनुज्ञा दिनांक 10.09.2018 को जारी की गई थी, जिसमें कंडिका-8 में स्पष्ट वर्णित है कि "नियम 11 के अंतर्गत कॉलोनी का आंतरिक विकास निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमति दिनांक से अधिकतम पांच वर्षों के भीतर पूर्ण किया जायेगा।" उक्त संदर्भ में उक्त समयावधि के भीतर विश्व स्तरीय कोविड-19 वैश्विक महामारी के व्यापक प्रसार को दृष्टिगत रखते हुये दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 28.02.2022 की अवधि की गणना से माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने सुओमोटो रिट याचिका क्रमांक-03/22 में

अवधारित किया गया है। कोविड-19 वैश्विक महामारी से अनावेदकगण का प्रोजेक्ट के विकास कार्य भी प्रभावित हुआ है, इसलिये अनावेदकगण के प्रोजेक्ट पूर्णता में म्याद अवधि की गणना में दो साल जोड़ा जाना न्यायहित में आवश्यक है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के शिकायत झूठी एवं निराधार होने से इंकार किया गया है। विद्युत विभाग की समस्त विधिक नियमों को पूर्ण कर अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2023 अप्रैल, माह विद्युत विभाग द्वारा डिमांड नोट से मांगी गई राशि 9,82,493/- अनावेदकगण द्वारा जमा किया जा चुका है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा उच्च अधिकारियों को शिकायत करने के पश्चात् अत्यधिक विलंब से दिनांक 22.02.2024 के ऊर्जीकृत किया जा चुका है।

आवेदिका का यह कथन असत्य है कि प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर अनावेदकगण द्वारा नहीं लगाया गया है। इस संबंध में माननीय न्यायालय के अवलोकन हेतु अनावेदकगण द्वारा उच्च अधिकारियों को की गई शिकायत एवं विभाग के उच्च अधिकारियों द्वारा अनावेदकगण को प्रेषित शिकायत की जवाब की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसकी अंतिम कंडिका में दिनांक 22.02.2024 को कॉलोनी के ट्रांसफार्मर को ऊर्जीकृत होना बताया गया है। आवेदिका द्वारा दो-तीन गुणा बिजली बिल भुगतान की शिकायत निराधार एवं बढ़ा-चढ़ाकर शिकायत की गई है। साथ ही आवेदिका का यह कथन भी झूठा है कि आवेदिका प्रत्येक माह रुपये 1,000/- रखरखाव शुल्क का भुगतान अनावेदकगण को कर रहे हैं। जबकि आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि वह व्यक्ति विकास कार्य नहीं होने से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहे हैं। इन सबके बावजूद अनावेदकगण द्वारा अपने व्यय पर बिना रखरखाव शुल्क का भुगतान हुये पानी की सप्लाई जारी रखी गई है, परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के नियोजित कर्मचारी के साथ भी मारपीट गाली गलौच कर उसे भगा दिया गया है, जिसकी शिकायत पृथक से उक्त कर्मचारी द्वारा की गई है। आवेदिका द्वारा शिकायत असत्य व निराधार होने से अस्वीकार है कि दैनिक आवश्यकता के उपयोग हेतु पानी अनावेदकगण द्वारा कम दिया जाता है। वास्तविकता यह है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को पर्याप्त पानी दिया जाता रहा है, इसलिये पूर्व में कभी भी इस आशय की शिकायत आवेदिका द्वारा नहीं की गई है। सुविधा शुल्क देने से बचने के लिये आवेदिका द्वारा झूठी कहानी निर्मित की जा रही है।

आवेदिका द्वारा यह कथन भी झूठा है कि अनावेदकगण द्वारा रेनवाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था में कॉलोनी में नहीं की गई है। जबकि आवेदिका के घर के सामने दो-दो रेनवाटर हार्वेस्टिंग लगा हुआ है, जिससे प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को बदनाम व परेशान करने तथा सुविधा शुल्क की राशि नहीं देने के उद्देश्य से माननीय प्राधिकरण के समक्ष झूठी शिकायत की

गई है। शिकायत पत्र की बातें झूठी एवं असत्य होने से इंकार है। संपूर्ण परियोजना में आवेदिका के घर से निकलने वाली खराब पानी को निकालने के लिये सिवरेज लाईन पूर्ण रूप से निर्मित किया जा चुका है। शिकायत की बात निराधार होने से इंकार है। उक्त परियोजना में स्ट्रीट लाईट लगाया गया है। उक्त परियोजना में नियमित साफ-सफाई हेतु महिला कर्मचारी की नियुक्ति की गई है, जिसके द्वारा नियमित साफ-सफाई का कार्य किया जाता है। आवेदिका के पंजीयन पत्र में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि "कॉलोनी रखरखाव जैसे-पानी, सार्वजनिक बिजली, गार्डन सुरक्षा सहित अन्य खर्च का रखरखाव शुल्क क्रेता को रूपये 6,000/- प्रतिवर्ष अग्रिम प्रमोटर/एसोसिएशन को भुगतान करना होगा। खर्च कम या ज्यादा होने पर राशि कम या ज्यादा की जा सकेगी।" वर्तमान में कॉलोनी के संधारण में प्रतिमाह करीब रूपये 80,000/- का व्यय हो रहा है, जिसमें से केवल 25 प्रतिशत राशि 1,000/- प्रतिमाह की दर से एक वर्ष का अग्रिम मकान बनाकर निवास कर रहे 20 निवासियों से भुगतान हेतु कहा जा रहा है। परन्तु आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने से कॉलोनी का एक मीटर को विद्युत विभाग द्वारा अत्यधिक बिजली बिल आने से नहीं भुगतान के कारण जुलाई, 2023 में विच्छेदित किया जा चुका है। इस प्रकार कॉलोनी का दूसरा मीटर भी आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क नहीं दिये जाने से बिजली बिल का भुगतान नहीं होने से विद्युत विभाग द्वारा विच्छेदित किया जा चुका है, जिसे आवेदिका द्वारा नगर निगम व छ.ग. रेरा में की गई शिकायतों में स्वीकार किया गया है। परन्तु माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त तथ्यों को छुपाकर बताया जा रहा है कि अनावेदकगण द्वारा पानी सप्लाई रोक दिया गया है। अनावेदकगण का प्रोजेक्ट करोड़ों का नुकसान हो रहा है। अनावेदक फर्म द्वारा कर्ज लेकर आवेदिका के हित व सुविधाओं को देखते हुये प्रोजेक्ट को पूरा किया गया है, केवल एस.टी.पी. का कार्य 3 प्रतिशत बाकी है, जो शीघ्र पूर्ण किया जायेगा। अतः अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदकगण एवं आवेदिका के मध्य प्रोजेक्ट के अनुबंधित भूमि का बैनामा निष्पादित किये जाते समय यह तय हुआ था कि कॉलोनी के रखरखाव जैसे-पानी, सार्वजनिक बिजली, गार्डन सुरक्षा सहित अन्य खर्च का रखरखाव चार्ज क्रेता को रूपये 6,000/- प्रतिवर्ष अग्रिम प्रमोटर/एसोसिएशन को भुगतान करेगा। तदनुसार रखरखाव शुल्क अत्यधिक बढ़ जाने से जनवरी, 2022 से रूपये 12,000/- प्रतिवर्ष तय किया गया है। उक्तानुसार बैनामा की शर्त अनुसार आवेदिका पर आबद्धकारी होने के बावजूद आवेदिका द्वारा मिथ्या आधारों पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, वहीं दूसरी ओर आज दिनांक तक अनावेदकगण को रखरखाव की किसी भी शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। इसके बावजूद अनावेदकगण द्वारा स्वयं के व्यय पर कर्ज लेकर रखरखाव का

कार्य किया जा रहा है, इसलिये आवेदिका की शिकायत मिथ्या होने के कारण सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी स्थायी विद्युत कनेक्शन के लिये अनापत्ति प्रमाण दिये जाने से इंकार नहीं किया गया है। वास्तविकता यह है कि अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के समक्ष कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्थायी विद्युत कनेक्शन के लिये अनापत्ति हेतु आवेदिका द्वारा विहित राशि की जमा नहीं की गई है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा वाटर हार्वेस्टिंग की पूरी व्यवस्था की जा चुकी है, जो अंडरग्राउंड व्यवस्था है और इस संबंध में माननीय प्राधिकरण द्वारा जांच करवाया जा सकता है। आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान न किये जाने के बावजूद अनावेदकगण स्वयं के व्यय पर पानी की व्यवस्था की गई है, जिसकी जांच माननीय प्राधिकरण द्वारा करवाया जा सकता है। आवेदिका द्वारा यह भी झूठा आरोप लगाया गया है कि कॉलोनी के स्ट्रीट लाईट रात में चालू नहीं रहते हैं, वास्तविकता यह है कि अनावेदकगण द्वारा विद्युतीकरण का पूरा कार्य किया जा चुका है और आवेदिका द्वारा झूठी शिकायत की गई है तथा विद्युतीकरण होने के कारण कॉलोनी में पर्याप्त रोशनी रहती है। आवेदिका द्वारा यह भी झूठी शिकायत की गई है कि कॉलोनी में सुरक्षाकर्मी नहीं रहते हैं, जबकि अनावेदकगण द्वारा पर्याप्त सुरक्षाकर्मी की व्यवस्था की गई है और इस बात की जांच माननीय प्राधिकरण द्वारा करवाया जा सकता है। आवेदिका द्वारा यह भी झूठा आरोप लगाया गया है कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान की रसीद प्रदान नहीं की जाती है, जबकि वास्तविकता यह है कि आज दिनांक तक आवेदिका द्वारा रखरखाव की कोई भी राशि का भुगतान नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क की राशि को सीधे खाते में भी जमा किया जा सकता है। परन्तु आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क की राशि का भुगतान से बचने के लिये और अनावेदकगण पर रखरखाव न लेने के लिये दबाव बनाने की नियत से झूठी शिकायतें सुनियोजित षडयंत्र के तहत की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का संपूर्ण भुगतान ब्याज एवं मय जी.एस.टी. सहित भुगतान करने हेतु आवेदिका को निर्देशित करने तथा आवेदिका द्वारा नगर निगम, रायपुर से प्राप्त अनुज्ञा के विपरीत जाकर किये गये अवैध निर्माण को हटाये जाने के लिये सक्षम प्राधिकारी 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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका आवेदन के अधीन वांछित अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी है, यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा एवं किस मात्रा अथवा अनुपात में राहत प्रदान की जा सकती है?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह स्वीकृत तथ्य है, कि अनावेदकगण भू-संपदा परियोजना "शिव इनक्लेव" जो कि रेरा में पंजीकृत है और जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA271118000851 का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका उक्त परियोजना में भूखंड क्रमांक-05 क्रय कर मकान निर्माण कर रहवासी होने के रूप में आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, कतिपय विकास कार्य नहीं होने का उल्लेख करते हुए आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जबकि अनावेदकगण द्वारा उक्त तथ्यों को अस्वीकार किया गया है, अतः आवेदन की विषय-वस्तु अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा यह आवेदन दिनांक 15.04.2024 को प्रस्तुत किया गया है एवं भू-संपदा परियोजना "शिव इनक्लेव" में आबंटिती आवेदिका द्वारा भू-संपदा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा दिनांक 18.11.2021 को क्रय किया गया है, भारतीय कालसीमा अधिनियम, 1963 के अंतर्गत सामान्य रूप से समय-सीमा शिकायत प्रस्तुत करने हेतु तीन वर्ष रहती है, अतः स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन पत्र कालसीमा से परे नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** यद्यपि आवेदिका द्वारा यह कथन किया गया है, कि अनावेदकगण द्वारा मूलभूत सुविधा बिजली, ड्रेनेज सिस्टम, पानी उपलब्ध नहीं कराया गया है, साथ ही अन्य सुविधाएँ जैसे-उद्यान, स्ट्रीट लाईट और चौकीदार की सुविधा भी उपलब्ध नहीं कराई गई है। ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं किया गया है, एस.टी.पी. का निर्माण नहीं किया गया है। जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में पीने की पानी स्ट्रीट लाईट गार्डन, सभी प्रकार की सुविधाएँ उपलब्ध कराये जाने का कथन किया गया है, अनावेदकगण द्वारा जवाब में विशिष्ट रूप से उल्लेख करते हुए कहा गया है कि सभी सुविधायें उत्कृष्ट क्षमता व उत्तम मापदण्ड के अनुसार तैयार किया गया है, जिसमें मजबूत क्रांकीट सड़क, अंडरग्राउंड नाली, अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक केबल, ट्रांसफार्मर पैनल व मोटर पैनल, फ्यूज सहित 615 किलोवाट के दो कॉपर वायर ट्रांसफार्मर, ट्रांसफार्मर से 11 के.बी. लाईन तक कवर कन्डेक्टर लगाया जाकर आंतरिक विद्युतीकरण का कार्य फरवरी, 2023 में पूर्ण किया जा चुका है। आवेदिका के निवास में पानी सुविधाओं हेतु 4 सब-मर्सिबल पंप जो कॉलोनी में

उपलब्ध 4 बोरवेल में लगे हुये हैं, जिसमें से तीन बोरवेल का पानी 60 एम.एम. के अंडरग्राउंड पाईप के पाईप से प्रमोटर द्वारा निर्मित 80,000 लीटर स्टोरेज क्षमता के अंडरग्राउंड सम्प टैंक में ले जाया जाता है, जहाँ से दो, 5 एच.पी के सम्पवेल पंपों 110 व 60 एम.एम. की पाईप लाईन से प्रत्येक घरों को अंडरग्राउंड स्वच्छ पानी हेतु जोड़ा गया है, जिसके माध्यम से घर को वर्षों पूर्व से पानी की सुविधा उपलब्ध कराई गई है। इसके अतिरिक्त सिवरेज जल की निकासी हेतु मजबूत सीमेंट क्रांकीट पाईप एवं सफाई हेतु प्रत्येक घरों के सामने चेम्बर निर्मित कर अंडरग्राउंड नाले तक निकासी की गई है। साथ ही स्ट्रीट लाईट हेतु बजाज कंपनी का जी.आई. पाईप व सबसे उत्कृष्ट क्षमता के नेशनल पेनासोनिक कंपनी के स्ट्रीट लाईट को गार्डन व आंतरिक सड़कों में लगाया गया, जो कि वर्षों से चालू है। इसके अतिरिक्त खूबसूरत गार्डन, जिसमें नागपुर का मखमली घास के साथ सैंकड़ों पेड़-पौधे सुंदर व छायादार रोपित किये गये हैं। गार्डन में ओपन जीम की सुविधा भी दी गई है।

नगरपालिक निगम द्वारा अनावेदकगण को प्रदत्त विकास अनुज्ञा दिनांक 10.09.2018 को जारी की गई थी, जिसमें कंडिका-8 में स्पष्ट वर्णित है कि “नियम 11 के अंतर्गत कॉलोनी का आंतरिक विकास निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमति दिनांक से अधिकतम पांच वर्षों के भीतर पूर्ण किया जायेगा।” उक्त संदर्भ में उक्त समयावधि के भीतर विश्व स्तरीय कोविड-19 वैश्विक महामारी के व्यापक प्रसार को दृष्टिगत रखते हुये दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 28.02.2022 की अवधि की गणना से माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने सुओमोटो रिट याचिका क्रमांक-03/22 में अवधारित किया गया है। कोविड-19 वैश्विक महामारी से अनावेदकगण का प्रोजेक्ट के विकास कार्य भी प्रभावित हुआ है, इसलिये अनावेदकगण के प्रोजेक्ट पूर्णता में म्याद अवधि की गणना में दो साल जोड़ा जाना न्यायहित में आवश्यक है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के शिकायत झूठी एवं निराधार होने से इंकार किया गया है। विद्युत विभाग की समस्त विधिक नियमों को पूर्ण कर अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2023 अप्रैल, माह विद्युत विभाग द्वारा डिमांड नोट से मांगी गई राशि 9,82,493/- अनावेदकगण द्वारा जमा किया जा चुका है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा उच्च अधिकारियों को शिकायत करने के पश्चात् अत्यधिक विलंब से दिनांक 22.02.2024 के ऊर्जीकृत किया जा चुका है। रेन हार्वेस्टिंग सिस्टम भी प्रस्थापित किया जाना अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है।

यद्यपि प्रत्युत्तर में आवेदिका द्वारा खंडन किया गया है कि स्ट्रीट लाईट एवं सुरक्षा व्यवस्था की सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है, स्ट्रीट लाईट लगा देने से मात्र स्ट्रीट लाईट की सुविधा प्रदान किया जाना नहीं माना जा

सकता। इसके अतिरिक्त सारवान रूप से आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाब का खंडन नहीं किया गया है।

अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब में याचित कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जाता है, इसलिये आवेदिका द्वारा शिकायत की गई है। अनुरक्षण प्रभार नहीं दिये जाने के कारण संप्रवर्तक को कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा कहा गया है कि वह अनुरक्षण प्रभार देने हेतु तैयार है किंतु अनावेदकगण द्वारा राशि की रसीद नहीं दी जाती।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से निम्नानुसार अनुतोष की याचना की गई है:—

1. स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु बिना किसी अनावश्यक शर्तों के आवेदिका को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
2. कॉलोनी में लगे संपूर्ण स्ट्रीट लाईट को रात्रि में चालू करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
3. पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पीने की पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध कराने तथा नगर निगम से पानी से पानी का कनेक्शन सोसायटी में उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
4. परिसर की सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी पूर्ण समय पर सुरक्षा की दृष्टि से निगरानी रखने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
5. परियोजना में निर्मित रेनवाटर हार्वेस्टिंग में बारिश तथा रोड का पानी एकत्रित नहीं होता है, जिसे सुधार करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
6. आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये मेन्टेनेन्स के भुगतान की रसीद हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।
7. इकरारनामा अनुसार सुविधा उपलब्ध नहीं कराने के कारण क्षतिपूर्ति राशि रुपये 5,00,000 /— प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।

आवेदिका आबंटिती है अनावेदकगण संप्रवर्तक है, अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा परियोजना प्रश्नगत कॉलोनी को विकसित किया गया है। आवेदिका उक्त कॉलोनी में निवास करती है। प्रतिफल लेकर अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को भूखंड का विक्रय किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन मूल भूत सुविधाएँ आबंटिती को उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाए रखने के लिये संप्रवर्तक उत्तरदायी है। बिजली का कनेक्शन एक मूलभूत सुविधा में सम्मिलित है; अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के पक्ष में

स्थायी विद्युत कनेक्शन लिये जाने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जाना चाहिये। यह सही है कि संप्रवर्तक को अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन अनिवार्य सेवाओं के लिये युक्तियुक्त प्रभार लिये जाने की अधिकारिता है। किंतु यदि आवेदिका युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने के लिये कथित रूप से तैयार नहीं है उस स्थिति में अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन पृथक से परिवाद कर सकता है, क्योंकि अधिनियम की धारा-19(6) एवं 19(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने हेतु आवेदिका आबद्ध है, किंतु उक्त आबद्धता के चलते अनावेदकगण द्वारा मूल भूत सुविधा उपलब्ध कराने से आवेदिका को अस्वीकार नहीं किया जा सकता है न ही उपलब्ध कराई गई सुविधाओं को बंद किया जा सकता है।

एक रहवासी आबंटिती होने के दृष्टिकोण से आवेदिका की यह माँग उचित है कि स्ट्रीट लाईट चालू हालत में रखी जाए। आवेदिका की यह माँग भी उचित है कि पेयजल आपूर्ति एवं निस्तारी पानी पर्याप्त मात्रा में संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराया जाए इस संबंध में प्राधिकरण दिनांक 24.05.2024 को अंतरिम आदेश पारित करते हुए पेयजल एवं निस्तारी जल की आपूर्ति प्रारंभ करने का निर्देश अनावेदकगण को दिया गया था, जिसे उभय पक्ष की सुनवाई के पश्चात् अंतिम किया जाता है एवं पर्याप्त पेयजल आपूर्ति का निर्देश युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार तक निर्देशित किया जाता है। किंतु प्राधिकरण आवेदिका के इस माँग से सहमत नहीं है कि नगर निगम से पानी का कनेक्शन सोसायटी में उपलब्ध कराया जाए। इस हेतु सोसायटी द्वारा नगर निगम से पृथक से कार्यवाही की जा सकती है।

प्राधिकरण का यह भी अभिमत है युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार पर सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी की नियुक्ति की जाए। सिवेज ट्रीटमेंट प्लांट के संबंध में स्वीकृत अभिन्यास, स्थानीय निकाय की भवन अनुज्ञा अथवा संप्रवर्तक के ब्रोशर में कही भी आवेदिका द्वारा उल्लेख उपलब्ध नहीं कराया जा सका, अतः इस संदर्भ में आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।

आवेदिका की यह माँग भी प्राधिकरण के अभिमत में सर्वथा उचित है कि संप्रवर्तक द्वारा एकत्रित की जा रही अनुरक्षण राशि की लिखित रसीद आबंटिती रहवासियों को प्रदान की जाए।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. आवेदिका के पक्ष में अनावेदकगण द्वारा स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु बिना किसी अनावश्यक शर्तों के अनापत्ति प्रमाण पत्र 45 दिवस के भीतर जारी की जाये।

2. अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि 45 दिवस के भीतर कॉलोनी में लगे संपूर्ण स्ट्रीट लाईट को रात्रि में चालू रखा जाए।
3. अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि तत्काल पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पीने की पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध करावें।
4. अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि परिसर की सुरक्षा हेतु युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार पर सुरक्षाकर्मी रखा जाए।
5. अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि परियोजना में निर्मित रेनवाटर हार्वेस्टिंग का सुधार किया जाए।
6. अनावेदकगण को निर्देशित किया जाता है कि आवेदिका द्वारा भुगतान की गई मेन्टेनेन्स राशि की रसीद उन्हें प्रदान की जाए।
7. अनावेदकगण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधि के अधीन पंजीकृत एवं गठित रहवासीयों की सहकारी समिती को 45 दिवस के भीतर दायित्व एवं हकदारी का हस्तांतरण किया जाए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष