छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02751**

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

श्री शैलेन्द्र प्रसाद, पिता–स्व. जे. राव,
पता–जुनियर एम.आई.जी.–01,
अटल विहार योजना, चिल्हाटी हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
मोपका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

(1) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पर्यावास भवन,
सेक्टर–19, नार्थ ब्लॉक, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(2) अध्यक्ष,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता– छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, डिवीजन–बिलासपुर,
न्यू बस स्टैण्ड, अभिलाषा परिसर,
तिफरा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना'', चिल्हाटी, जिला–बिलासपुर)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–23/06/2025)</u>

आवेदक श्री शैलेन्द्र प्रसाद, पिता–स्व. जे. राव, निवासी– जुनियर एम. आई.जी.–01, अटल विहार योजना, चिल्हाटी हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, मोपका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवासीय प्रोजेक्ट वर्ष 2013–2014 में प्रारंभ किया गया, आबंटन वर्ष 2014–2015 तक पूरा किया गया था और आधिपत्य रहवासियों को वर्ष 2020–2023 के मध्य दिया गया। छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा आवश्यक सुविधाओं को प्रदान करने में

असफल हुआ है। प्रोजेक्ट का ब्रोशर एवं विज्ञापनों के अनुसार अपना प्रतिबद्धता का उल्लंघन किया गया है। संपूर्ण कॉलोनी का मलजल खुले सेप्टिक टैंक में गिरता है। आवासीय मकानों से बहुत निकट अवस्थित है। जहरीली गैसों का उत्सर्जन होने से हवा सांस लेने के अयोग्य है। अस्वास्थ्य एवं असुरक्षित वातावरण निर्मित होने से रहवासियों के लिये स्वास्थ्य जोखिम बढ़ रहा है। सूचना के अधिकार जवाब से अभिपुष्ट हुआ है कि सेप्टिक टैंक की अवस्थिति अनुमोदित नक्शा से भिन्न है तथा बिना समुचित अनुमोदन के संनिर्मित किया गया है, जिससे मलजल प्रणाली गैरकानूनी हो गई है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल एवं नगर निगम को कई शिकायतों जिसमें विधिक सूचनायें शामिल है, के बावजूद कोई सुधारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनुमोदित ले–आउट नक्शा के अनुपालन में खतरनाक और गैर कानूनी सेप्टिक टैंक को हटाये जाने तथा तत्काल सुधारने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। वातावरणीय एवं स्वास्थ्य मानकों के अनुरूप उचित एवं आरोग्य मलजल प्रणाली का संनिर्माण किया जाये। अनावेदकगण के विरूद्ध क्षतिपूर्ति या शास्ति अधिरोपित किया जाये। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को अपनी वचनबद्धता पूरी करने जिसमें बाउंड्रीवाल, मुख्य द्वार, बगीचा तथा अन्य अधूरी सुविधाओं को पूरा करने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदन की कंडिका–3 की विषयवस्तु के संबंध में कथन किया गया है कि वर्तमान प्रकरण की विषयवस्तु प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। आवेदक द्वारा दावाकृत अनुतोष प्राधिकरण के क्षेत्र के बाहर है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रारंभिक स्तर में ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका–4.1 की विषयवस्तु के संबंध में कथन किया गया है कि आवासीय प्रोजेक्ट जिसे प्रारंभ किया गया था, अनुमोदन एवं आधिपत्य के संबंध में जानकारी इस प्रकार है :–

प्रशासनिक अनुमोदन दिनाँक 18.09.2013 (फेस–1)

कार्य प्रारंभ होन की दिनाँक 30.07.2014

पूर्णता दिनाँक 30.03.2014

विकास प्रारंभ करने की दिनाँक 04.03.2014

पूर्णता दिनाँक 24.04.2018

आबंटन दिनाँक 17.06.2015

पंजीयन दिनाँक 06.02.2018

आधिपत्य आदेश दिनाँक 29.12.2021

भौतिक आधिपत्य दिनाँक 20.01.2022

आवेदन की कंडिका–4.2 की विषयवस्तु अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि प्रोजेक्ट में बुनियादी सुविधायें प्रशासनिक अनुमोदन के अनुसार प्रदान की गई है। आर.सी.सी. सड़क, आर.सी.सी. निकास नाली, फेस–1 क्षेत्र में कम्पाउण्ड वाल, समुदाय के लिये खुला स्थान, स्वास्थ्य केन्द्र हेतु आरक्षित खुला भूखण्ड, विद्यालय का भूखण्ड, व्यवसायिक भूखण्ड, स्वास्थ्य केन्द्र के लिये खुला भूखण्ड, विद्यालय भूखण्ड तथा व्यवसायिक भूखण्ड विक्रय हेतु विज्ञापित किया गया है। आवेदन की कंडिका–4.3 की विषयवस्तु मिथ्या होने से अस्वीकार है। यह स्पष्ट किया जाता है कि सेप्टिक टैंक को स्वभाविक ढलान वाले निम्न/नीचे क्षेत्र के स्थान में बनाया गया है और वर्तमान प्रकरण में भी उसे उक्त नक्शा के अनुसार बनाया गया है, जहाँ से इसका पूर्णतया निस्तारण सुगम है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल ग्रीन हाउस एक्वाटेक 304, ए.एस.के. बिजनेस, ट्रिंगल, भाठागांव, रायपुर में एस.टी.पी. संनिर्माण होने तक दुर्गंध को नियंत्रित करने के लिये रसायन का छिड़काव कर रहा है, जो फेस–2 में प्रस्तावित है और 200 के.एल.डी. क्षमता के निर्मित एस.टी.पी सीवरेज उपचार संयंत्र के लिये प्रस्ताव तैयार कर रहा है। आवेदन की कंडिका–4.4 की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि सीवरेज प्रणाली समुचित योजना और स्थल की दशा के अनुसार संनिर्मित किया गया है। आवेदक उक्त कंडिका में गलत तथ्यों को अनावश्यक रूप से कथन किया गया है। आवेदन की कंडिका–4.5 की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि कॉलोनी अगस्त, 2022 में नगर निगम, बिलासपुर को सुपुर्द कर दी गई है और अनुरक्षण कार्य नगर निगम, बिलासपुर द्वारा नवम्बर, 2022 में प्रारंभ कर दिया गया है। आवेदक बिना किसी आधार के अनावेदकगण के विरूद्ध आरोप लगा रहा है। आवेदक का परिवाद मिथ्या आधार पर आधारित है। आवेदन की कंडिका–5.1, 5.2, 5.3 एवं 5.4 की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक द्वारा मिथ्या आरोप किये गये हैं। सभी बुनियादी सुविधायें उपलब्ध हैं और कॉलोनी नगर निगम, बिलासपुर को सुपुर्द कर दी गई है। आवेदक का परिवाद प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा समुचित पक्षकार नहीं बनाया गया है और आवेदक द्वारा दावाकृत अनुतोष प्राधिकरण के परिधि में नहीं आता है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट योजना के अनुसार कार्य किया गया है, जिसे अनुमोदित किया गया है। इस कंडिका की सभी आरोप मिथ्या होने से अस्वीकार है। आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप सत्य नहीं है और पक्षकारो का असंयोजन है। क्योंकि

कॉलोनी पूर्व ही नगर निगम, बिलासपुर को सुपुर्द किया जा चुका है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद न्यायहित में खारिज किया जाये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण 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** :– उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, अनावेदक क्रमांक–01 ''अटल विहार योजना'' चिल्हाटी हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी मोपका, जिला–बिलासपुर का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में जूनियर एम.आई.जी.–01 का आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन नियम–35 के अधीन अनावेदक द्वारा ब्रोशर एवं प्रज्ञापना में दिए गए प्रज्ञापना के वचन के अनुरूप विकास कार्य नहीं किए जाने एवं खुला सेप्टिक टेंक रखने व आवासीय भूखंडों के समीप सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट बनाए जाने से क्षुब्ध होकर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिससे अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं श्रवण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– यद्यपि अनावेदक द्वारा यह आपत्ति की गई है कि प्रांरभिक स्तर पर प्रकरण निरस्त किए जाने योग्य है एवं प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि कॉलोनी स्थानीय निकाय नगर निगम, बिलासपुर को हस्तांतरित हो चुकी है, अतः प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार नहीं है।

इस विषय पर प्राधिकरण द्वारा विचारण किया गया। जवाब की कंडिका–05 में अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया है कि सेप्टिक टेंक प्रोजेक्ट के भूमि के प्राकृतिक ढाल के अनुरूप निचली भूमि पर बनाया गया है, जिससे सिवेज का अंतिम डिस्पोजल संभव हो सकेगा। अनावेदक द्वारा ग्रीन हॉउस एक्वा टैंक 304, ए.एस.के. बिजनेस ट्रैगंल भाठागाँव, रायपुर से रसायन बिखराव एवं दुर्गंध नियंत्रण के लिए संपर्क किया जा रहा है और फेस–02 में 200 के.एल.डी. क्षमता

का सिवेज ट्रीटमेंट प्लांट बनाया जाना प्रस्तावित है। उपर्युक्त उत्तर से स्पष्ट है कि आवेदक की पीड़ा का स्त्रोत निरंतर बना हुआ है, यह अनावेदक द्वारा स्वीकार किया जा रहा है व फेस–2 में जब तक सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट बनाने की कार्यवाही नहीं हो जाती, परिवेदना का कारण बना हुआ है, यह अनावेदक की स्वयं की संस्वीकृति है। अतः समय–सीमा का प्रश्न नहीं उठता है एवं आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में तत्काल अवैधानिक सेप्टिक टेंक को हटाये जाने अथवा सुधार किए जाने की याचना की गई है कि स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार सेप्टिक टेंक नहीं बनाया गया है। यद्यपि अनावेदक द्वारा इनसे इंकार किया गया है, किंतु जवाबदावा की कंडिका–05 में यह स्वीकार किया गया है, कि सेप्टिक टेंक प्रोजेक्ट के प्राकृतिक ढाल के अनुरूप निचली में बनाया गया है, जिससे सीवेज का अंतिम डिस्पोजल संभव हो सकेगा और उसके लिए फेस–02 में 200 के.एल.डी. का सेप्टिक टैंक बनाया जाना प्रस्तावित है। आवेदक का तर्क है कि फेस–02 में अभी निर्माण कार्य नहीं हुआ है। आवेदक के अनुसार स्वीकृत अभिन्यास में दर्शित सेप्टिक टैंक से परे हटकर अन्य स्थान पर बनाया गया है। आवेदक द्वारा बनाए गए सेप्टिक टैंक का स्थल एवं नगर तथा ग्राम निवेश स्वीकृत अभिन्यास में दर्शित एस.टी.पी. का नक्शा प्रस्तुत किया गया है। अधिनियम की धारा–14 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांक में और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना अनिवार्य है, किंतु अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में अनुमोदित एस.टी.पी. स्थल से हटकर अन्य स्थान पर एस.टी.पी. बनाया गया है, जो कि अधिनियम की धारा–14(1) का उल्लंघन है।

प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय विषय यह है कि बने हुए सेप्टिक टैंक को हटाने का आदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जा सकता है अथवा सुधार किए जाने का आदेश दिया जा सकता है? यह स्वीकृत तथ्य है, कि कॉलोनी अनुरक्षण के लिए स्थानीय निकाय निगम बिलासपुर को हस्तांतरित हो चुका है। एस.टी.पी. सही स्थान पर बना है अथवा नहीं स्वास्थ्य के लिए दूष्प्रभावकारी है अथवा नहीं यह देखने का दायित्व नगर पालिक निगम, बिलासपुर का है। इसमें प्राधिकरण का हस्तक्षेप एवं अधिकारिता उचित नहीं है। किंतु यह सही है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–14(1) का उल्लंघन किया गया है, जिससे आवेदक परिवेदित है, अतः आवेदक को अधिनियम की धारा–71 के अधीन क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारिता है।

आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में यह भी याचना की गई है, कि ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप बाउंड्रीवॉल, मुख्य प्रवेश द्वार, उद्यान एवं अन्य

सुविधाएँ उपलब्ध कराने का निदेश अनावेदक को दिया जाए। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए अटल विहार योजना में दर्शित सुविधाओं में बाउंड्रीवॉल एवं मुख्य प्रवेश द्वारा का कोई उल्लेख नहीं है तथा उक्त कॉलोनी नगर पालिक निगम को हस्तांतरित हो चुकी है, अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा यह स्वतः स्वीकार किया गया है कि सीवेज का अंतिम डिस्पोजल फेस–02 में एस.टी.पी. बनाया जाकर हो सकेगा एवं इस संबंध में अनावेदक का प्रस्ताव है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह निर्देश दिया जाता है कि आगामी 06 माह के भीतर फेस–02 में प्रस्तावित एस.टी.पी. उत्कृष्ट गुणवत्ता के साथ अनावेदक द्वारा बनवाया जाए।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

– अनावेदक क्रमांक–01 आदेश पारित दिनाँक से 06 माह के भीतर फेस–02 में प्रस्तावित एस.टी.पी. का निर्माण तकनीकी मापदंड के अनुरूप उत्कृष्ट गुणवत्ता के साथ करें।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष