



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00153

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

ढेबर सिटी रेसीडेंशियल वेलफेयर सोसायटी,  
पता—बी-7/14, ढेबर सिटी,  
भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स ए. ढेबर बिल्डकॉन,  
द्वारा भागीदार—श्री अनवर ढेबर, पिता—श्री हाजी जिकर भाई,  
पता—बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—ढेबर सिटी होम्स, मठपुरैना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000377

### आदेश

(दिनांक— 07/03/2019)

आवेदक ढेबर सिटी रेसीडेंशियल वेलफेयर सोसायटी, पता— बी-7/14, ढेबर सिटी, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगभग 900 प्लॉट हैं। वर्तमान में यहाँ लगभग 50 से 60 परिवार निवासरत हैं। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बुनियादी सुविधाओं का नितांत अभाव है। आवेदक ने कथन किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ओवरहेड वॉटर टैंक, मंदिर, सामुदायिक भवन व क्लब हाऊस और स्वीमिंग पुल का निर्माण अब तक नहीं किया गया है। साथ ही उसके द्वारा सड़को व नाली का निर्माण भी पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा बगीचे के रख-रखाव की ओर भी ध्यान नहीं दिया जा रहा है और उसने खेल मैदान की प्रस्तावित जगह पर मजदूरों के ठहरने की अस्थाई व्यवस्था की है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा कॉलोनी के रख-रखाव हेतु रूपये 800/- मासिक शुल्क लिया जा रहा है, पर रख-रखाव पर ध्यान नहीं दिया जा रहा है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी भूमि पर अनावेदक द्वारा अनुमोदित ले-आऊट के विपरीत जाकर "लोटस टॉवर" नामक बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण करने का भी उल्लेख किया है।

Gwen



आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ओवरहेड टैंक, नालियों, सड़को, मंदिर, सामुदायिक भवन, क्लब हाऊस, बाउंड्रीवाल आदि के निर्माण, गार्डन का नवीनीकरण तथा खेल मैदान की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु अनावेदक को आवश्यक निर्देश प्रदान करने का प्राधिकरण से अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास में ओवरहेड टैंक का प्रावधान नहीं है, किंतु उसके द्वारा पाईपलाईन बिछाकर पानी की सप्लाई की जा रही है। अनावेदक के अनुसार जल निकासी हेतु उसके द्वारा समुचित लेवल पर नालियों का निर्माण किया गया था, किंतु भूखण्ड धारकों द्वारा नाली के लेवल का ध्यान न रखकर मकान निर्माण किया है, इसलिए उन्हें समस्या हो रही है। इसी तरह उसके द्वारा कॉलोनी के चारों तरफ बाउंड्रीवाल का निर्माण किया गया है, साथ ही कॉलोनी की सुरक्षा हेतु दो शिफ्ट में 4-4 चौकीदार रखे गए हैं। बगीचे का निर्माण कर इसके रख-रखाव का कार्य संविदा पर दिया गया है, जिसका भुगतान अनावेदक द्वारा किया जाता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्डधारकों द्वारा भवन निर्माण सामग्री रखकर इसे क्षतिग्रस्त किया गया है। अनावेदक ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि वर्तमान में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग है तथा रेरा में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA280618000381 के रूप में रजिस्टर्ड है। उक्त प्रोजेक्ट में सामुदायिक भवन व क्लब हाऊस तथा मंदिर आदि निर्माण हेतु जगह आरक्षित है तथा वह इसमें निर्माण हेतु तत्पर है। अनावेदक ने कथन किया है कि कॉलोनी में कचरा एकत्र करने हेतु नगर पालिक निगम की गाड़ियाँ प्रतिदिन आती हैं, पर इसके बावजूद कॉलोनीवासियों द्वारा अनावेदक के विरुद्ध शिकायत के दृष्टिकोण से जानबूझकर कचरा इधर-उधर फेंका जाता है। अनावेदक ने, आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर का खंडन करते हुए उल्लेख किया है कि यह अनावेदक द्वारा तैयार ब्रोशर नहीं है। अनावेदक के अनुसार, उसके द्वारा उक्त ब्रोशर के आधार पर विज्ञापन नहीं किया गया है। अनावेदक ने स्वीकृति अभिन्यास में स्वीमिंग पुल का प्रावधान न होने का कथन किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लगी भूमि पर निर्मित अन्य प्रोजेक्ट "लोटस टॉवर" के संबंध में कथन किया है कि "लोटस टॉवर" का अभिन्यास नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा पृथक से स्वीकृत किया गया है। कॉलोनी में निर्मित सड़को के आवश्यक सुधार हेतु स्वयं तत्पर होने का कथन अनावेदक ने अपने जवाब की कंडिका-12 में किया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा कॉलोनी के रख-रखाव हेतु रहवासियों से मात्र रूपये 800/- प्रतिमाह लिया जाता है, लेकिन अनावेदक का वास्तविक व्यय संग्रहित राशि से अधिक होता है। उसका कथन है कि कॉलोनीवासियों ने कभी भी मेंटनेंस संबंधी खर्च का ब्यौरा अनावेदक से नहीं मांगा है।

Gum

वे जब चाहें, इसका ब्यौरा देख सकते हैं। अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वस्तुस्थिति के संबंध में आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर से रिपोर्ट भी प्राप्त की गई। सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक/रहवासियों द्वारा कॉलोनी के रख-रखाव हेतु मासिक राशि रूपये 800/- का भुगतान अनावेदक को नहीं किया जा रहा है। इस पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक को समझाईश दी गई कि सभी रहवासी रखरखाव हेतु निर्धारित शुल्क का नियमित रूप से भुगतान सुनिश्चित करें, क्योंकि इसके अभाव में रहवासियों को ही असुविधा होगी। प्रकरण में उभय पक्षों को उनके आग्रह पर लिखित तर्क प्रस्तुत करने का भी अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—

1. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सामुदायिक भवन व क्लब हाऊस, मंदिर, नाली व सड़को आदि के निर्माण का कार्य शेष है ? और क्या अनावेदक इसे पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है ?
2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु नियत मासिक शुल्क के भुगतान हेतु आवेदक/रहवासी उत्तरदायी हैं ?
3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी हुई भूमि पर निर्मित प्रोजेक्ट 'लोटस टॉवर' के निर्माण हेतु अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृति ली गई है ?
4. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में "आवेदक सोसायटी के सदस्यों" द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत अतिरिक्त निर्माण किए गए हैं ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सामुदायिक भवन व क्लब हाऊस तथा मंदिर का निर्माण शेष है। अनावेदक ने भी अपने जवाब में इसे स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है। यद्यपि अनावेदक का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के रूप में रेरा में रजिस्टर्ड है। जिसका रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA280618000381 है। रेरा रजिस्ट्रेशन के दौरान प्रस्तुत शपथ-पत्र सह घोषणा के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समस्त विकास कार्य माह-मई 2020 तक पूर्ण किए जाने हैं। अनावेदक ने भी उक्त वर्णित समयावधि तक उक्त समस्त कार्यों को पूर्ण करने का कथन किया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा ओवरहेड वाटर टैंक का निर्माण नहीं किया गया है, जबकि अनावेदक का तर्क है कि नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास में इसका प्रावधान नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा ज्ञापन क्रमांक-3589, दिनांक 18.05.2006 के तहत स्वीकृत अभिन्यास के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि

Guru

इसमें उक्त कॉलोनी हेतु बोरवेल्स एवं सम्पवेल का प्रावधान किया गया है। उक्त स्वीकृत अभिन्यास में उच्च स्तरीय जलागार (OHT) प्रावधानित नहीं है।

7. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा अब तक किए गए व शेष विकास कार्यों के संबंध में आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा दिनांक 12.12.2018 को प्रेषित रिपोर्ट के अवलोकन से निम्न तथ्य प्रमाणित है :-

1. स्वीकृत अभिन्यास अनुसार प्रस्तावित सड़क की कुल लंबाई 15,070 फीट के स्थान पर, अनावेदक द्वारा अब तक कुल 14,531 फीट लंबी सड़क का निर्माण किया गया है। 539 फीट सड़क निर्माण का कार्य अब भी शेष है।
2. स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार प्रस्तावित नाली की कुल लंबाई 30,140 फीट के स्थान पर अब तक कुल 9,474 फीट लंबी नाली का निर्माण किया गया है और लगभग 20,666 फीट नाली का निर्माण कार्य शेष है।
3. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कम्युनिटी हॉल, क्लब हाऊस एवं हेल्थ क्लब का निर्माण अब तक नहीं किया गया है।
4. पेयजल आपूर्ति हेतु परिसर के केवल एक छोटे से हिस्से में पाईप लाईन बिछायी गई है। सभी भूखण्डों हेतु पाईप लाईन नहीं बिछायी गई है।
5. परिसर में केवल निर्मित भवनों के आस-पास ही स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था की गई है। शेष स्थानों के लिए स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था नहीं है।

आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर की उक्त रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा सड़क, नाली, पाईप लाईन, स्ट्रीट लाईट, कम्युनिटी हॉल व क्लब हाऊस आदि संबंधी कार्य किए जाने शेष हैं, जिन्हें अनावेदक को शीघ्रता से पूर्ण करना चाहिए।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में अनावेदक द्वारा सुनवाई के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि आवेदक एवं अन्य रहवासियों द्वारा कॉलोनी के रख-रखाव हेतु निर्धारित मासिक शुल्क रुपये 800/- का भुगतान करना बंद कर दिया गया है। आवेदक ने भी प्राधिकरण के समक्ष यह स्वीकार किया है कि रख-रखाव हेतु नियत उक्त मासिक शुल्क रुपये 800/- का उल्लेख रजिस्ट्री के पेपर में भी वर्णित है और वर्तमान में उनके द्वारा उक्त रख-रखाव शुल्क का भुगतान करना बंद कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान आवेदक को समझाईश दी गई कि उक्त रख-रखाव शुल्क के बिना कॉलोनी का रख-रखाव संभव नहीं होगा, अतः वे इसका नियमित भुगतान करें। किंतु प्राधिकरण की समझाईशों के बाद भी आवेदक द्वारा, अनावेदक को रख-रखाव शुल्क का भुगतान न करने की, हठधर्मिता नहीं छोड़ी गई। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 19 (6) के अनुसार-“प्रत्येक आबंटिती विक्रय करार के अनुसार उसके द्वारा देय अनुरक्षण प्रभारों व अन्य प्रभारों के संदाय के लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।” स्पष्ट है कि अधिनियम में वर्णित आबंटितियों के कर्तव्यों संबंधी उक्त प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में आवेदक व अन्य

रहवासी रख-रखाव हेतु नियत मासिक शुल्क का भुगतान करने हेतु पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

9. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी भूमि पर अनुमोदित ले-आऊट के विपरीत जाकर "लोटस टॉवर" नामक बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण कर लिया है। जबकि अनावेदक का कथन है कि "लोटस टॉवर" एक पृथक प्रोजेक्ट है, जिसका अभिन्यास नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा पृथक से स्वीकृत किया गया है। अनावेदक के कथन के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के समक्ष रजिस्टर्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का अवलोकन करने पर यह तथ्य प्राप्त हुआ कि "लोटस टॉवर" एक पृथक प्रोजेक्ट है। जिसके अभिन्यास की स्वीकृति अनावेदक द्वारा समक्ष प्राधिकारी से प्राप्त की गई है। साथ ही यह प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीकृत है।
10. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में अनावेदक ने सुनवाई के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया कि आवेदक सदस्यों द्वारा प्रश्नाधीन कॉलोनी में निर्मित किए गए भवन, स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप नहीं बनाए गए हैं। प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर से रिपोर्ट प्राप्त की गई। जिसमें यह उल्लेखित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्मित निर्माणाधीन सभी 87 भवनों का निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप नहीं किया गया है। आवेदक सदस्यों द्वारा भवन निर्माण संबंधी उक्त विसंगतियों के विरुद्ध विधिसम्मत कार्यवाही हेतु आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर सक्षम प्राधिकारी हैं।
11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास तथा उसके द्वारा किए गए वायदों के अनुसार सड़क, नाली, बिजली, पेयजल आपूर्ति, सामुदायिक भवन व क्लब हाऊस आदि सभी शेष कार्यों को माह-मई 2020 तक अनिवार्य रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  2. आवेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रख-रखाव हेतु नियत मासिक शुल्क की बकाया राशि सहित, आगामी मासिक किश्तों के नियत समय पर भुगतान हेतु आदेशित किया जाता है।
  3. अनावेदक को अधिनियम की धारा 11(1) के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण की वेबसाइट पर सार्वजनिक अवलोकन के लिए तत्काल अपना वेबपेज सृजित करने तथा प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति अद्यतन करने हेतु आदेशित किया जाता है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर