



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02703

— समक्ष —

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

श्री लक्ष्मी प्रसाद बघेल, पिता—स्व. श्री फूलसाय बघेल,
पता—प्लॉट क्रमांक—35, वार्ड क्रमांक—48,
एग्रीकल्चर फार्म रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

आशियाना इस्टेट, रायगढ़,
द्वारा—पार्टनर श्री अनिल गोयल,
पता—गाँधी गंज, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री मयंक सर्राफ, सी.ए. वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“श्री कुंज कॉलोनी”, ग्राम—बोईरदादर, जिला—रायगढ़)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA040718000449

आदेश

(दिनांक—16 / 05 / 2025)

आवेदक श्री लक्ष्मी प्रसाद बघेल, पिता—स्व. श्री फूलसाय बघेल, पता—प्लॉट क्रमांक—35, वार्ड क्रमांक—48, एग्रीकल्चर फार्म रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आशियाना इस्टेट, जिला—रायगढ़ रेरा में पंजीकृत है, जो कि अनावेदक क्रमांक—01 के हक एवं स्वामित्व का ग्राम—बोईरदादर, जिला—रायगढ़ स्थित खसरा नं.—9/3/1 शामिल खसरा नं.—9/5, 13/14, 14/2, 14/3, 14/7, 15, 16, 17, 18/5 रकबा—8.325 हेक्टेयर, परिवर्तित रकबा—331245 वर्गफुट 139.405 वर्गमीटर में आशियाना इस्टेट के द्वारा आवेदक को दिनांक 12.11.2018 को 1500 वर्गफुट विक्रय किया गया था, जिस पर आशियाना इस्टेट के प्रमोटर द्वारा आवेदक से जो वचन दिया गया था, वह पूरा नहीं किया गया है :-

श्री कुंज कॉलोनी प्रथम फेस बाउंड्रीवाल की जमीन को तृतीय फेस कॉलोनी में मिलाकर उसे विक्र किये जाने की योजना है, जिसका उन्होंने ले-आउट तैयार कर लिया है। बाउंड्रीवाल को तोड़े जाने से बारिश के दिनों में सड़क में और ज्यादा पानी भरने की संभावना है, अतः प्रथम फेस की तोड़ी गई बाउंड्रीवाल को दस दिवस के भीतर पुनः यथावत स्थिति में बनवायी जाये, रजिस्ट्री पेपर में श्री कुंज कॉलोनी प्रथम फेस की उत्तर दिशा में बाउंड्रीवाल का उल्लेख है, बाउंड्रीवाल को तोड़कर आम रास्ता दिये जाने से ट्राफिक दबाव पड़ेगा, घर के सामने छोटे-छोटे बच्चे खेलते रहते हैं। ऐसी स्थिति में घर से बाहर निकलना मुश्किल हो जायेगा एवं रहवासियों का भविष्य संकटमय हो जायेगा।

प्रथम फेस कॉलोनी के प्लॉट नंबर-31, 32, 33, 34, 35, 36 एवं मंदिर परिसर के पास बरसात के दिनों में तेज बारिश होने पर सड़क में लगभग 3 फुट पानी भर जाता है, जिसकी निकासी की परवाह कॉलोनाईजर को नहीं है। नाली का पानी किसी अन्यत्र व्यक्ति के निजी जमीन पर निकाला जा रहा है, यदि उक्त व्यक्ति निकासी से मना कर दे, तो कॉलोनी में गंदगी एवं बदबू फैल जायेगी। इसके साथ-साथ कॉलोनीवासियों को संक्रामक बीमारी होने की आशंका है। कॉलोनी की नाली को नगर निगम की नाली से जोड़ा जाना है। जबकि कॉलोनाईजर द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। कॉलोनाईजर द्वारा प्रथम फेस के साथ-साथ द्वितीय एवं तृतीय फेस कॉलोनी विकसित की जा रही है, अतः सभी फेस में बाउंड्रीवाल व प्रवेश द्वार पृथक-पृथक बनवाया जाये, जबकि कॉलोनाईजर द्वारा ऐसा करने से इंकार कर रहे हैं। कॉलोनाईजर द्वारा विद्युत ट्रांसफार्मर के नाम से रुपये 15,000/- एवं कॉलोनी सदस्यता के नाम पर रुपये 10,000/- प्रत्येक क्रेता से लिया गया है, जिसकी कोई पावती नहीं दी गई है, इस राशि को वापस करायी जाये। कार्यालय सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, रायगढ़ का विकास अनुज्ञा दिनांक 24.04.2010 के तहत सेप्टिक टैंक, वाटर हार्वैस्टिंग, सोकपीट, झूलाघर, दूध वितरण केन्द्र, कचरा घर का निर्माण नहीं कराया गया है, इन्हें भी निर्माण कराया जाना उचित होगा। सड़क एवं खुले क्षेत्र में प्रकाश की व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौर पथ प्रकाश संयंत्र की व्यवस्था किया जाना है, इसकी भी व्यवस्था उन्होंने नहीं किया है। रेरा के मापदण्डों अनुसार जब तक प्रथम एवं द्वितीय फेस में कॉलोनाईजर द्वारा सुविधायें मुहैया नहीं करायी जायेंगी तब तक तृतीय फेस विकसित करने की अनुमति प्रदान न की जाये। तृतीय फेस में रेरा के मापदण्डों के अनुसार समस्त सुविधायें विकसित करने के पश्चात् ही प्लॉट का विक्रय एवं पंजीयन की अनुमति प्रदान की जाये। श्री कुंज कॉलोनी फेस-01, 02 एवं 03 के विकास हेतु कॉलोनाईजर द्वारा जो रेरा में Discription प्रस्तुत किया गया है, उसी के अनुरूप कॉलोनी का विकास सुनिश्चित करायी जाये। रेरा कानून का उल्लंघन की स्थिति में पंजीयन निरस्त कर कठोर वैधानिक कार्यवाही की जावे।

श्री कुंज कॉलोनी फेस-03 के रहवासियों के आवागमन हेतु गेट नंबर-02 उपलब्ध है, इसमें आवागमन करने पर उन्हें सुविधा होगी। फिर भी फेस-01 की बाउंड्रीवाल को तोड़कर उसमें रास्ता देना न्याय संगत नहीं है। आवेदक के घर के सामने से भरी वाहन ट्रक, ट्रैक्टर एवं पिकप से निर्माण सामग्री परिवहन किया जा रहा है। 03-10 वर्ष आयु बच्चे घर के सामने खेलते रहते हैं। इससे कभी भी दुर्घटना घटित होने की संभावना बनी रहती है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि श्रीकुंज कॉलोनी प्रथम फेस की तोड़ी गई बाउंड्रीवाल को पूर्ववत् यथास्थिति बनावायी जाये। कॉलोनी की नाली को नगर निगम, रायगढ़ की नाली से जोड़ा जाये। श्रीकुंज कॉलोनी तृतीय फेस के भूखण्डों के क्रय-विक्रय पर रोक लगायी जाये। कॉलोनाईजर द्वारा रेरा में प्रस्तुत डिस्क्रीप्शन के अनुसार प्रथम फेस, द्वितीय फेस एवं तृतीय फेस कॉलोनी का विकास करवाया जाये।

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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आपेक्षित परिवाद में किये गये सभी कथनों को अस्वीकार किया गया है। आशियाना इस्टेट एक भागीदार फर्म है, जो अपने भागीदार श्री अनिल गोयल के साथ भू-संपदा क्षेत्र में कार्य करते हैं। अनावेदक क्रमांक-01 के हक एवं स्वामित्व का ग्राम-बोर्डरदादर, जिला-रायगढ़ स्थित खसरा नं.-9/3/1 शामिल खसरा नं.-9/5, 13/14, 14/2, 14/3, 14/7, 15, 16, 17, 18/5 रकबा-4.325 हेक्टेयर क्षेत्र भूमि का मालिक थे, उस पर आवासीय कॉलोनी विकसित करने के प्रायोजनार्थ अनावेदक द्वारा नगर एवं ग्राम निवेश, रायगढ़ के पत्र दिनांक 24.04.2010 से विधिवत् विकास अनुमति/विकास अनुज्ञा प्राप्त किये गये थे। अनावेदक पूर्वकथित भूमि पर सभी अपेक्षित अनुमतियों एवं अनुमोदनों को प्राप्त करने के पश्चात् "श्री कुंज कॉलोनी" नामक प्रोजेक्ट विकसित किया गया है। छ.ग. राज्य में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 लागू होने पर अनावेदक द्वारा सभी आवश्यक दस्तावेजों को प्रस्तुत करके "श्रीकुंज कॉलोनी" प्रोजेक्ट को विधिवत् पंजीकृत किया गया एवं रेरा पंजीकरण नंबर-PCGRERA040718000449 प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को सफलतापूर्वक पूर्ण किया गया है तथा नगरपालिका निगम कार्यालय, रायगढ़ से पत्र दिनांक 24.07.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जिसे प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया गया है। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-35 क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट को रुपये 10,74,000/- में बुक किया गया था और विक्रय अनुबंध दिनांक 17.10.2018 को निष्पादित किया गया था,

जिसके अनुसरण में दिनाँ 12.11.2018 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत प्रोजेक्ट में कुछ कमियों को अभिकथित करते हुये प्रस्तुत किया गया है, जिसे एतद् पश्चात् लिखित कारणों से अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा नये प्रोजेक्ट को आंतरिक सड़क पहुँच प्रदान किया गया है एवं फेस-01 की बाउंड्रीवाल को स्वीकृत ले-आउट के अनुसार फेस-03 में विलय कर दिया गया है। आवेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4.1, 4.12 एवं 4.13 में अभिकथित किया गया है कि अनावेदक द्वारा "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-03" के नये प्रोजेक्ट के रहवासियों को "श्रीकुंज कॉलोनी" की आंतरिक सड़क पहुँच को अनुचित रूप से प्रदान किया गया है। अनावेदक का कथन है कि "श्रीकुंज कॉलोनी" का ले-आउट दिनाँक 24.04.2010 को स्वीकृत किया गया था। स्वीकृत ले-आउट के सतर्क परीक्षण से स्पष्ट है कि सड़के संलग्न भूमि को जोड़ते हुये डाटेड लाईन द्वारा स्पष्ट रूप से विस्तारित की गई थी, इसलिये सड़कों का विस्तार पूरी तरह स्वीकृत नक्शा के अनुसार है तथा अनावेदक द्वारा कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट छ.ग. के साथ विधिवत् पंजीकृत है। "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-03" के अनुमोदित ले-आउट से "श्रीकुंज कॉलोनी" की आंतरिक सड़कों को जोड़ती हुई डाटेड लाईने दर्शित होती है, जिससे सड़क संयोजन की वैधानिकता की पुष्टि होती है। आवेदक द्वारा भूखण्ड नंबर-35 के प्राप्त करने पर, अनावेदक हस्तांतरण विलेख के अभिन्न अंग के रूप में विधिवत् स्वीकृत ले-आउट नक्शा की प्रति प्रदान किया गया था, जो असंदिग्ध रूप से सड़क के अस्तित्व को निरूपित करता है। परिणामस्वरूप निर्विवादित रूप से स्थापति होता है कि अनावेदक संव्यवहार को करने के पूर्व आवेदक को उक्त तात्विक तथ्यों का पूर्ण प्रकटीकरण किया गया था। इसके अतिरिक्त "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-03" के लिये भूमि का मुख्य सड़क के साथ कोई सीधी पहुँच नहीं है, जिसे "श्रीकुंज कॉलोनी" के आंतरिक सड़क के माध्यम से जोड़ने की आवश्यकता हुई है, ताकि नागरिकों के सुविधा अधिकारों का बाधित न होना सुनिश्चित किया जा सके। भूखण्ड क्रमांक-35 से संलग्न आंतरिक सड़कों के अतिरिक्त "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-03" को जोड़ते हुये प्रवेश द्वारा क्रमांक-02 से उद्भूत 30 मीटर चौड़ी दूसरी सड़क विद्यमान है। आवेदक द्वारा लगाये आरोपों के विरुद्ध सभी भारी कार्यभार के वाहन चौड़ी सड़क का उपयोग करते हैं। आवेदक द्वारा वर्ष 2018 से भूखण्ड के आधिपत्य में बना हुआ है तथा लगभग 07 वर्षों में कोई आपत्तियाँ खड़ा नहीं किया गया है, जिससे वर्तमान परिवाद के तुच्छ एवं निरर्थक स्वरूप का प्रदर्शन होता है। अनावेदक पूर्ण विकास प्रक्रिया जिसमें भूमि अधिग्रहण, आवश्यक अनुमोदनों का प्राप्त किया जाना एवं रेरा पंजीयन शामिल है, में विधिक कार्यवाहियों का सतत् पालन किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि "श्रीकुंज कॉलोनी" के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बावजूद अनावेदक प्रोजेक्ट को रेरा के साथ पंजीकृत किया गया, जिससे उनकी

विधि आबद्धकारी प्रवृत्ति दर्शित होती है। आवेदक नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत ले-आउट को प्रभावी रूप से चुनौती दे रहा है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर आता है। रेरा अधिनियम का समादेश स्वीकृत नक्शा का अनुपालन सुनिश्चित करने तक सीमित है, न कि उसकी सव्यता की परीक्षा करना। परिवाद स्पष्ट रूप से समय बाधित है। क्योंकि आधिपत्य दिनांक से लगभग 07 वर्षों के सारभूत चूक के बाद प्रस्तुत किया गया है। आरोपों से न केवल अनावेदक की सव्यनिष्ठा को प्रश्नगत किया गया, अपितु कई सरकारी विभागों की बदनामी भी हुई है, जिन्होंने आवश्यक अनुमोदनों को प्रदान किया गया है। उपरोक्त आधारों को विचार में लेते हुये अनावेदक पर लगाये गये सभी आरोप आधारहीन है। भूखण्ड क्रमांक-31, 32, 33, 34, 35, 36 एवं मंदिर क्षेत्र के समीप कोई तीव्र जलभराव नहीं है। आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 में अभिकथन किया गया है कि प्रोजेक्ट के कई भागों में तीव्र जलभराव की समस्यायें हैं। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक स्वीकृत नक्शा के अनुरूप उचित निकास प्रणाली को विकसित किया गया है। नगर एवं ग्राम निवेश विभाग से प्राप्त अनुमोदन पत्र के शर्त 11 के अनुसार 0.5 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई की नालियाँ निर्मित की गई है। अनुमोदन पत्र की शर्त क्रमांक-11 के अनुपालन में प्राकृतिक भू-संरचना एवं भूदाल पर विचार करते हुये अपने स्वभाविक दिशा में पानी के बहाव को सुकर बनाने के लिये नालियों की सतह को बनाया गया है। अनावेदक प्रोजेक्ट में जलभराव को समाप्त करने के लिये सभी आवश्यक उपायों को लागू किया गया है। कथित जलभराव उतना तीव्र नहीं है यथा आवेदक द्वारा चित्रित किया गया है। भारी वर्षा के दौरान 2-3 घरों के लिये कभी-कभी अस्थायी जलभराव का उदाहरण अधिकांश आवासीय क्षेत्रों में एक सामान्य घटना है और सेवा में कमी के रूप में अर्थाव्यन नहीं किया जा सकता है। आवेदक आवश्यक रूप से समस्या को बढ़ा-चढ़ाकर प्रस्तुत कर रहा है और वास्तविक तथ्यों से विचलन कर रहा है, इसलिये अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से आपेक्षित परिवाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 में अभिकथित किया गया है कि सीवेज लाईन का गंदा पानी दूसरे व्यक्ति की भूमि पर गिराया जा रहा है। यह आरोप स्पष्ट रूप से अस्वीकार है ड्रेनेज लाईन का गंदा पानी पूरी तरह विहित सोखने वाले गड्ढों में गिराया जा रहा है, जो मानक जल निकास प्रणाली प्रथाओं के अनुरूप है। इसके अतिरिक्त अनावेदक "श्रीकुंज कॉलोनी" प्रोजेक्ट के लिये एस.टी.पी. संस्थापित करने हेतु समादेशित नहीं है। अनावेदक स्वेच्छा से 200 के.एल.डी. सीवेज उपचार संयंत्र कार्यान्वित किया जा रहा है, जो विकास के सभी फेसों के लिये होगा। माँ एन्वायरमेंटल को एक संविदा अधिनिर्णीत की गई है, जो पर्यावरणीय उत्तरदायित्व के प्रति अनावेदक की प्रतिबद्धता को दर्शाता है। उपचारित जलभराव एवं अन्य समुचित प्रयोजनार्थ उपयोग किया जायेगा। आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 में अभिकथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा जल निकास लाईनों को स्थानीय

प्राधिकरण के मुख्य सीवर लाईनों से नहीं जोड़ा गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा सीवर लाईनों को अनुमोदित नक्शा के अनुसार विकसित किया गया है, जिससे उसे विहित सोखता गड्ढे में गिराया जा सके। मुख्य सीवर लाईन से संयोजन इस समय असंभव है। क्योंकि स्थानीय प्राधिकरण इसके आस-पास आधारित संरचना अभी तक संनिर्मित नहीं किया गया है। यदि सीवेज प्रबंधन अपेक्षाओं का अनुपालन हुआ होता, तो स्थानीय प्राधिकरण पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया होता। आवेदक द्वारा अनावेदक द्वारा अन्य परियोजनाओं के विक्रय एवं विकास के संबंध में कंडिका-4.5, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11 एवं 4.12 में कई आरोप लगाये गये हैं। अनावेदक स्पष्ट रूप से प्रत्येक फेस के लिये पृथक बाउंड्रीवाल एवं प्रवेश द्वारों की आवश्यकता के संबंध में आरोपों को अस्वीकार किया जाता है। इस अभिनिश्चय को खारिज किया जाता है कि फेस-03 का विकास पूर्व के फेसों की पूर्णता पर आश्रित है, इस दावा को विवादित किया जाता है कि लंबित सुविधाओं की पूर्णता तक विक्रय प्रतिबंधित हो एवं सभी तीनों प्रोजेक्ट फेसों के लिये पंजीयन के निलंबन हेतु अनौचित्यपूर्ण मांग का विरोध किया जाता है। बाउंड्रीवाल एवं प्रवेश द्वारों का संनिर्माण एवं विन्यास स्वीकृत नक्शों के अनुपालन के अधीन अनावेदक के विवेकाधिकार के भीतर निर्णय द्वारा बनाया जाता है। आवेदक "श्रीकुंज कॉलोनी" में केवल आबंटिती होने से अन्य परियोजनाओं के लिये विकास मानकों को आदेशित करने का अधिकार नहीं रखता है। अनावेदक "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-3" के सुसंगत प्राधिकारी से सभी आवश्यक स्वीकृतियों को प्राप्त कर चुका है तथा विधिक अपेक्षाओं के अनुपालन में छ.ग. रेरा के साथ पंजीकृत कर चुका है। अनावेदक प्रोजेक्ट विकास एवं विक्रय गतिविधियों को प्रसारित करने वाले सभी प्रयोज्य नियमों एवं विनियमों का पालन कर चुका है। परिणामस्वरूप "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-3" के विक्रय में प्रतिबंध लगाने का कोई विधिक आधार नहीं है। अधिनियम के किस विशिष्ट प्रावधानों के अंतर्गत आवेदक नये प्रोजेक्ट के विक्रय पर रोक लगाने की याचना कर रहा है। "श्रीकुंज कॉलोनी" पूर्व ही पूर्ण हो चुका है यथा प्रस्तुत पूर्णता प्रमाण पत्र से सिद्ध है। "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-2" एवं "श्रीकुंज कॉलोनी फेस-3" के संबंध में प्रस्तावित पूर्णता दिनांक क्रमशः 05.09.2028 एवं 16.05.2029 है और अनावेदक इन समय सीमा के भीतर दोनों परियोजनाओं का पूरा करने की अपनी वचनबद्धता का अभिवचन करता है, इसलिये सभी आरोप आधारहीन हैं एवं आवेदक द्वारा केवल विधि के अनुरूप लाभ लेने के लिये उपयोग किया गया है। संधारण के लिये शुल्कों एवं सोसायटी हेतु जमा किया जाना अनावेदक द्वारा विधिवत अभिस्वीकृति किया गया है। आवेदक द्वारा कंडिका-4.6 में अभिकथन किया गया है कि अनावेदक ट्रांसफार्मर शुल्क के रूप में रुपये 15,000/- तथा रुपये 10,000/- सोसायटी निक्षेप के रूप में बिना पावती जारी किये हुये संग्रहित किया गया है। अनावेदक पूर्व उल्लेखित राशि की पावती को अभिस्वीकृति किया जाता है। ट्रांसफार्मर को उस उद्देश्यार्थ संग्रहित शुल्कों का उपयोग करके संस्थापित

कर दिया गया है और अनावेदक द्वारा संधारित किया जा रहा है। रूपये 10,000/- सोसायटी निक्षेप न्यास में रखा गया है एवं रहवासियों द्वारा इसके निर्माण एवं संगठन पर सोसायटी के बैंक खाता में अंतरित किया जायेगा। अनावेदक द्वारा रहवासियों से सोसायटी बनाने के लिये एवं प्रबंधन को लेने हेतु बार-बार निवेदनों के बावजूद इस संबंध में कोई कदम नहीं उठाया गया है। अनावेदक सोसायटी को निक्षेपित राशि अंतरित करने के अपने प्रतिबद्धता को दोहराता है, जब तक विधिवत् गठित हो जाती है। आवेदक द्वारा कंडिका-4.7 में अभिकथन किया गया है कि अनावेदक कई सामान्य सुविधाओं यथा सेप्टिक टैंक, जल संवर्धन प्रणाली, सोखता गड्ढे, झूले का जोड़ा, दुग्ध वितरण केन्द्र एवं कचरा निस्तारण सुविधाओं को पूरा नहीं किया गया है। यह आरोप प्रभावी ढंग से अस्वीकार किया जाता है। सभी वचनबद्ध सामान्य सुविधायें अनावेदक द्वारा विधिवत् पूरी कर दी गई है। सेप्टिक टैंक के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि ले-आउट के नक्शा के अनुसार स्पष्ट किया जाता है कि व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक संबंधित आबंटितियों द्वारा प्रत्येक भूखण्ड के भीतर संनिर्मित किये जाने के लिये निर्दिष्ट थे। स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना निर्णायक साक्ष्य गठित करता है कि सभी विकास संकर्म स्वीकृत नक्शा तथा प्रयोज्य विनियमों के अनुसार पूर्ण किये गये हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज किया जावे। आवेदक द्वारा तुच्छ परिवाद प्रस्तुत करने के कारण वित्तीय हानि एवं प्रतिष्ठा को क्षति होने के लिये अनावेदक को प्रतिकर प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा 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 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट श्रीकुंज कॉलोनी, आशियाना एस्टेट, रायगढ़ का अनावेदक श्री अनिल गोयल संप्रवर्तक है, उक्त प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक- PCGRERA040718000449 द्वारा पंजीकृत है, उक्त प्रोजेक्ट में आवेदक दिनांक 12.11.2018 को 1500 वर्गफीट भूमि आवास हेतु रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है, कतिपय विकास कार्य को लेकर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसका अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि

उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, विकास कार्य को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है व आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा प्रकरण कालसीमा बाह्य बताते हुए आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि आवेदक प्लॉट नंबर-35 पर विक्रय विलेख दिनांक 12.11.2018 निष्पादित करते हुए तब से आधिपत्य में है, 07 वर्ष पश्चात् शांति पूर्ण रहवास करने के बाद फरवरी, 2025 में आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि कालसीमा बाह्य है, इस संबंध में नीलकमल रियलटर्स सब अरबन प्रा.लि. विरुद्ध यूनियन ऑफ इंडिया(2018) 4SCC 36 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है, कि बासी प्रकरणों को सुनवाई में नहीं लिया जाना चाहिये जो कि समय पर शिकायत के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया है, 07 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत प्रकरण कालसीमा बाह्य है, अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय का न्याय दृष्टांत मेसर्स फॉरचून इंफ्रास्ट्रक्चर्स विरुद्ध ट्रेवर डी लिमा एंड ऑर्गनाइजेशन 2018 SCC online MahaRERA 5 प्रस्तुत किया गया है कि बिना युक्तियुक्त कारण के जिसमें शिकायतकर्ता कई वर्षों से निवास कर रहा हो, शिकायत सुनवाई हेतु ग्रहण नहीं किया जाना चाहिए।

प्राधिकरण द्वारा कालसीमा पर विचार किया गया, आवेदक द्वारा शिकायत की गई है, कि संप्रवर्तक द्वारा बाउंड्रीवॉल को तृतीय फेस कॉलोनी में मिलाकर उसे विक्रय किये जाने की योजना है, जिसका ले-आउट तैयार किया गया है और उक्त बाउंड्रीवॉल को तोड़ा जा रहा है। चूंकि आवेदन अनुसार स्वीकृत अभिन्यास के विरुद्ध कोई नई परिवेदना का कारण संप्रवर्तक के कृत्य से उत्पन्न होना आवेदन का तथ्य है, अतः नये Cause of Action के कारण यह आवेदन कालसीमा के भीतर विचारणीय है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03** 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।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या बाउंड्रीवॉल संप्रवर्तक द्वारा फिर से बनवाए जाने का अनुतोष दिया जाए, **के विनिश्चयन का आधार:-**

आवेदक का आवेदन है, कि प्रथम फेस के बाउंड्रीवॉल को संप्रवर्तक द्वारा तृतीय फेस से मिलाया जाकर विक्रय किए जाने की योजना है, जिससे प्रथम फेस में पानी भरने की संभावना है अतः तोड़े गए बाउंड्रीवॉल को दस दिवस के भीतर यथावत् स्थिति में बनवाए जाने का आदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जाए।

अनावेदक द्वारा इस संबंध में तर्क प्रस्तुत किया गया कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश M/s Supertech Ltd. V. Emerald Court

Owner Resident Welfare Association & Ors., (2021) 10 SSC 1, के अनुसार 01 बार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अभिन्यास स्वीकृत किए जाने के उपरांत आबंटितियों के द्वारा सुविधा अनुसार स्वीकृत अभिन्यास में परिवर्तन नहीं किया जा सकता है, "dotted lines in a sanctioned plan, indicating future connectivity, constitute an integral part of the approved layout."

आवेदक एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन किया गया, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट में प्रश्नगत आवेदन अधीन सड़क कोऑर्डिनेटेड सड़क है, जिसके लिए विधिवत् सक्षम प्राधिकारी नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अभिन्यास स्वीकृत किया गया है, चूंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में कोऑर्डिनेटेड सड़क है, जो कि प्रथम फेस से तृतीय फेस में जा रही है, अस्तु संप्रवर्तक द्वारा तोड़े गए बाउंड्रीवॉल जो कि सड़क निर्माण के लिए है के विरुद्ध आवेदनानुसार दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि बाउंड्रीवॉल कोऑर्डिनेटेड सड़क के लिए तोड़ी गई है, आवेदक द्वारा ऐसा कोई ब्रोशर प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसमें उनके निवास प्रयोजन के लिए फेस को संप्रवर्तक द्वारा सुरक्षित क्लोस्ड प्रीमाईसेस दिखाया गया हो, अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष की पात्रता अनावेदक को नहीं ठहरती है। अलग-अलग फेस के लिए अलग-अलग प्रवेश द्वार दिए जाने की याचना भी अनुतोष योग्य नहीं है, क्योंकि स्वीकृत अभिन्यास में ऐसी कोई शर्त नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) आवेदक द्वारा पानी निकासी के लिए व्यवस्था करने का निदेश दिया जाए, के विनिश्चयन का आधार:-

संप्रवर्तक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी, रायगढ़ द्वारा दिनांक 28.07.2010 द्वारा प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति के अधीन प्रोजेक्ट को विकसित किया गया तथा संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण किए जाने के उपरांत सक्षम प्राधिकारी आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायगढ़ द्वारा दिनांक 24.07.2017 को आंतरिक कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, नीलकमल रियलटर्स सब अरबन प्रा.लि. विरुद्ध यूनियन ऑफ इंडिया(2017) SCC online Bom 9302 में पारित माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र अंतिम प्रकृति का दस्तावेज है, जिसके विरुद्ध रेरा को अनवेषण का अधिकार नहीं है, कि जारी प्रमाण पत्र अनुसार कार्य पूर्ण हुआ है या नहीं।

Babuji Realtors Pvt. Ltd. V. Manjula Agrawal & Ors., (2019) Supreme Court Cases Online MahaRERA 1487, के न्याय दृष्टांत अनुसार जब तक ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जाए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्यपूर्णता

प्रमाण पत्र को प्रश्नगत नहीं किया जा सकता है, आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किए जाने हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतः सेप्टिक टैंक, सोक पीट, झूला घर, दूध वितरण केन्द्र, कचरा घर निर्माण के संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना विचारणीय योग्य नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) कॉलोनाईजर द्वारा ट्रांसफार्मर एवं कॉलोनी सदस्यता के नाम पर क्रमशः 15,000/-रूपये एवं 10,000/-रूपये की राशि ली गई है, जिसके लिए पावती नहीं दी गई है? अतः उक्त राशि प्राधिकरण द्वारा वापिस दिलाई जाए, के विनिश्चयन का आधार:-

अनावेदक द्वारा उक्त राशि लिया जाना स्वीकार्य किया गया है, किंतु जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु 15,000/-रूपये लिया गया था जिसकी पावती दी गई थी एवं 10,000/- रूपये सोसायटी डिपोजिट के रूप में लिया गया था, जो कि सोसायटी निर्माण पश्चात् हस्तांतरित कर दी जाएगी। चूँकि 15,000/- रूपये लेना एवं ट्रांसफार्मर स्थापित करना स्वीकार किया गया है। आवेदक वर्ष 2018 से उक्त प्रोजेक्ट में निवास भी कर रहा है, अतः अनावेदक के कथन पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। अनावेदक यथाशीघ्र रहवासियों की सहकारी समिति गठित करवाकर उक्त प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र एवं अनुरक्षण दायित्व विधि के अनुक्रम में गठित रहवासियों की सहकारी समिति को अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरित करें।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) आवेदक द्वारा तृतीय फेस विकसित करने में प्रतिबंध लगाने एवं विक्रय प्रतिबंधित करने के अनुतोष की माँग की गई है, के विनिश्चयन का आधार:-

चूँकि अनावेदक द्वारा विकसित भू-संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राप्त किया गया है एवं आगामी फेस हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् अभिन्यास अनुमोदन कराया गया है, अतः बिना किसी विधिक आधार के इस संबंध में आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किए जाने की पात्रता नहीं ठहरती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में आवेदक का आवेदन अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य नहीं होने से निरस्त किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष