



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03030

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

क्रेस्ट ग्रीन्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड,
द्वारा—डायरेक्टर श्री योगेश अग्रवाल,
पता—दिशा कॉलेज, गीता अंडरब्रिज के सामने,
राम नगर, कोटा रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

रामायणा रियलटर्स प्रा.लि.,
पंजीकृत कार्यालय—111, मेकर चेम्बर—04,
11वाँ तल, नरिमन पार्क, मुंबई (महाराष्ट्र)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सुमंत गिदरोनिया, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“क्रेस्ट ग्रीन्स”, रामनगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA25051800013

आदेश

(दिनांक—23 / 01 / 2026)

आवेदक क्रेस्ट ग्रीन्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड, द्वारा—डायरेक्टर श्री योगेश अग्रवाल, पता— दिशा कॉलेज, गीता अंडरब्रिज के सामने, राम नगर, कोटा रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक रामायणा रियलटर्स लिमिटेड नाम से एक प्राइवेट कंपनी है। अनावेदक क्रेस्ट ग्रीन्स प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है, जो प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA 25051800013 के साथ विधिवत् रूप से रera में पंजीकृत है। अनावेदक प्रोजेक्ट में भूखण्ड की विक्रय करते समय आबंटिगीण को प्रदर्शित किया गया था, कि प्रोजेक्ट में बंद बाउंड्रीवाल है और सभी सुविधाओं के साथ अच्छारित कैम्पस प्रोजेक्ट है। इस प्रदर्शन पर कृत्य करते हुये आबंटितियों द्वारा प्रोजेक्ट में भूखण्डों को क्रय किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदन पर सामान्य सुख सुविधाएँ देने का वचन

दिया गया था यथा बाउंड्रीवाल, कचरा शोधन संयंत्र, सामुदायिक भवन, क्लब हाउस, मंदिर, ठोस कचरा प्रबंधन एवं निस्तारण सभी अन्य दूसरी सुविधाओं सहित। अनावेदक द्वारा हाल में ही क्रैस्ट ग्रीन फेस-2 एवं क्रैस्ट ग्रीन फेस-03 नाम से नये प्रोजेक्ट का संनिर्माण एवं विकास प्रस्तावित किया गया था और आवेदक के वर्तमान प्रोजेक्ट क्रैस्ट ग्रीन फेस-1 के रूप में नाम दिया गया है। प्रस्तावित नया प्रोजेक्ट वर्तमान प्रोजेक्ट के संलग्न भूमि पर बनाया जायेगा, जिसमें आवेदक सोसायटी के सदस्य निवास करते हैं। अनावेदक अपने भूमि के विकास के छद्मभावरण के अंतर्गत मूल ले-आउट नक्शा दिनांक 04.03.2014 को बदलने तथा संशोधित करने का प्रयत्न कर रहा है, जो नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित था।

अनुमोदित नक्शा एवं स्वीकृत ले-आउट के अनुसार प्रोजेक्ट को रूपये 1,54,822.93 वर्गमीटर के भूमि क्षेत्र में विकसित किया गया है और बाउंड्रीवाल से आच्छारित है। अनावेदक द्वारा अपने नये प्रोजेक्ट के संनिर्माण के लिये विद्यमान बाउंड्रीवाल को गिराने का प्रस्ताव किया गया है, इसलिये मूल ले-आउट तथा स्वीकृत नक्शा को संशोधित कर रहा है, जिस पर आधारित होकर आवेदक सोसायटी के सदस्य भूखण्डों का क्रय किये थे और अपनी श्रमार्जित धन का निवेश कर दिया गया था। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा यह कथन करते हुये प्रतिरूपण भी किया गया था कि नये प्रोजेक्ट क्रैस्ट ग्रीन फेस-02 एवं फेस-03 को वर्तमान आवेदक सोसायटी क्रैस्ट ग्रीन फेस की विद्यमान सामान्य सुख सुविधाओं को साझा किया जायेगा। उल्लेखित ले-आउट नक्शा के अनुसार भविष्य के विकास के लिये चिन्हित क्षेत्र जो रेरा अनुमोदित प्रोजेक्ट के अंतर्गत नहीं था, जो कई प्रवेश सड़के हैं तथा नये प्रस्तावित प्रोजेक्ट से वर्तमान प्रोजेक्ट को पृथक करने वाल बाउंड्रीवाल थी। इसके अतिरिक्त सामान्य सुख सुविधायें यथा क्लब हाउस, सामुदायिक हाल, कचरा शोधन संयंत्र, आंतरिक सड़के इत्यादि पूरी तरह विद्यमान अनुमोदित प्रोजेक्ट में रहने वाले आवेदन सोसायटी के आबंटितियों के उपयोग के लिये थी। अनावेदक के गैरकानूनी एवं मनमाना कृत्यों से व्यथित होकर आवेदक द्वारा अनावेदक को कई पत्र प्रेषित किये गये थे, जिसके पश्चात् अनावेदक पत्र दिनांक 18.12.2024 के माध्यम से परवर्ती फेसों के विकास के विषय में वर्तमान करने तथा उसके संबंध में आबंटितियों की सहमति लेने के लिये बैठक बुलाया गया था। आवेदक सोसायटी के 2/3 आबंटितियों से अधिक द्वारा अनावेदक ने परवर्ती फेसों की आड़ में अपने नये प्रोजेक्ट को विकसित करने के गैर-कानूनी एवं अविधिक कृत्य में अपनी सहमति प्रदान करने से असहमति दिया गया है और अस्वीकार कर दिया गया है, जिसमें पूर्व में विद्यमान बाउंड्रीवाल को गिराकर तथा विद्यमान प्रोजेक्ट की आंतरिक सड़कों तथा सामान्य सुविधाओं में पहुँच बनती है, जिससे उनकी सहमति के बिना सोसायटी की सामान्य सुविधाओं में आवेदक के अधिकारों का उल्लंघन होता है। अनावेदक, आवेदक सोसायटी के आबंटितियों द्वारा असहमति के बावजूद आवेदक सोसायटी की

सामान्य सुविधाओं को उपयोग करके एवं पहुँच प्राप्त करके प्रोजेक्ट की आंतरिक सड़कों में पहुँच सुनिश्चित करते हुये नये संनिर्माण को शुद्ध करने और सीमांकित बाउंड्रीवाल को गिराने की योजना बनाते हुये परवर्ती फेसों के गैर-कानूनी एवं अविधिक विकास के लिये आगे बढ़ गया है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14 का घोर उल्लंघन है, जिसमें ले-आउट नक्शा में किसी संशोधन के लिये आबंटितियों के 2/3 सहमति को समादेशित करती है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक, आवेदक सोसायटी के आंतरिक सड़कों में परिवर्ती फेसों के भविष्य के आबंटितियों को पहुँच की प्रतिज्ञा करना और प्रदर्शन करना विधि के प्रावधानों का घोर उल्लंघन है तथा स्वीकृत ले-आउट नक्शा की अनभिज्ञता है, जिसमें भविष्य के विकास हेतु चिन्हित क्षेत्रों के लिये संनिर्मित होने वाली पृथक सड़कें स्पष्ट रूप से दर्शित है। माननीय मद्रास उच्च न्यायालय के चेन्नई हीरानन्दानी रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन विरुद्ध सचिव, हाउसिंग एण्ड अर्बन डेव्हलपमेंट डिपार्टमेंट, तामिलनाडू राज्य एवं अन्य W.A.No. 3328 of 2023 में खण्डपीठ के निर्णय अनुसार यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि स्वीकृत ले-आउट नक्शा एक बार प्रकट कर दिया गया है, तो 2/3 आबंटितियों के विशिष्ट सहमति के बिना कोई बदलाव इसमें नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त निर्णय का सुसंगत सार दिया गया है :-

“ अतः रेरा अधिनियम की धारा-14(2) के सतर्क पाठन से जो कहती है कि एक बार संप्रवर्तक स्वीकृत नक्शा तथा ले-आउट नक्शा को प्रकट कर देता है, तो उस व्यक्ति के पूर्व सहमति के बिना अधिनियम की धारा-14(2)(i) के अंतर्गत उस विशिष्ट व्यक्ति के इमारत में कोई संवर्धन या परिवर्तन नहीं किया जा सकता है।”

आवेदक द्वारा अनावेदक के विकास योजना से व्यथित होकर अनावेदक के प्रस्तावित संशोधित ले-आउट नक्शा के अनुमोदन के संबंध में संयुक्त निदेशक, ग्राम एवं नगर निवेश, रायपुर को लिखित परिवाद भी प्रस्तुत किया गया था। आवेदक के लिये अवाक् करने वाला आश्चर्य तब हुआ, जब इसके जानकारी में यह आया कि ले-आउट में संशोधन के लिये 2/3 आबंटितियों की सहमति पहले ही प्रदान कर दी गई थी और उक्त सहमति के आधार पर ले-आउट नक्शा दिनांक 03.01.2020 को संशोधित किया गया था। आवेदक का कथन है कि ऐसी कोई सहमति आबंटितियों द्वारा जो आवेदक सोसायटी के सदस्यगण है, अनावेदक को मूल अनुमोदित ले-आउट नक्शा दिनांक 04.03.2014 के संशोधन के लिये कभी कोई सहमति प्रदान नहीं की गई है और अनावेदक इस प्रभाव के आबंटितियों की कोई सहमति प्राप्त किये बिना ले-आउट नक्शा में फलपूर्वक संशोधन कर दिया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकारियों से पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 30 दिनों के अवधि के भीतर सोसायटी

के सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने का दायित्व रखता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक विक्रय विलेख में खण्ड-5 सम्मिलित किया गया है, जो रेरा अधिनियम का घोर उल्लंघन है, जो कथन करता है कि संप्रवर्तक आवेदक सोसायटी को सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द नहीं करेगा। भारत के उच्चतम न्यायालय द्वारा न्यूटेक प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.(2021) 18 एस.सी.सी 1 में अपने निर्णय के माध्यम से अवधारित किया गया कि रेरा अधिनियम प्रावधान पक्षकारों के मध्य हुये संविदा के प्रावधानों पर अधिभावी प्रभाव रखेगा। माननीय उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय का सुसंगत दिया गया है :-

“40. सांविधि की स्पष्ट एवं असंदिग्ध भाषा प्रवर्तन में पूर्व प्रभावी है और सांविधिक व्याख्या के उद्देश्यमूलक निर्वचन नियम का लागू करने से केवल एक परिणाम संभावित है अर्थात् विधायिका द्वारा आशयपूर्वक इमारत या अपार्टमेंट या भूखण्ड का विक्रय सुनिश्चित करने के लिये पूर्व प्रभावी सांविधि अधिनियमित किया गया था। भू-संपदा परियोजना प्रभावी एवं पारदर्शी रीति से की जाती है, जिससे भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित सभी साधनों से संरक्षित हो और उपभोक्ताओं/आबंटितियों को आर्थिक हित के रक्षोपाय धारा-13, धारा-18(1) तथा 19(4) सभी उपयोगी प्रावधान है। दिये हुये परिस्थितियों में यदि अधिनियम को भविष्यलक्षी रखा जाता है, तो धारा-31 के अंतर्गत न्याय निर्णायक तंत्र ऑनगोईंग परियोजना हेतु किसी आबंटितियों को उपलब्ध नहीं होगा। अतः यह इस प्रकरण के तथ्यों में भी अधिनियम के पूर्व प्रभावी प्रयोज्यता पर संविदात्मक निर्बंधनों के अधिभाषी प्रभाव के संबंध में संप्रवर्तक को दावे का निषेध करती है।”

सोसायटी द्वारा वचनबद्ध सामान्य सुविधाओं में बाउंड्रीवाल, क्लब हाउस, सामुदायिक भवन, सीवेज उपचार संयंत्र इत्यादि सम्मिलित है, जो अधिनियम की धारा-17 के अनुसार आवेदक सोसायटी को अंतरित किया जाना है और अनावेदक द्वारा अधिनियम के घोर उल्लंघन में न केवल आवेदक को सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने से अस्वीकार कर दिया गया था, अपितु सदस्यों की सहमति के बिना सामान्य क्षेत्रों में हस्तक्षेप भी किया गया है, जो आवेदक की संपत्ति है। मूल ले-आउट नक्शा के अनुसार भूखण्ड क्रमांक-66 के बगल में सामान्य हरित क्षेत्र होना था, जो प्रोजेक्ट के आबंटितियों के उपयोग के लिये था। फिर भी उक्त रित क्षेत्र को बदल दिया गया तथा भूखण्ड क्रमांक-66ए इसके स्थान पर रख दिया गया; तद्वारा मूल ले-आउट द्वारा आबंटितियों को वचनबद्ध हरित क्षेत्र से गैर-कानूनी रूप से विचलन किया गया। स्वीकृत ले-आउट के अनुसार सीवेज उपचार संयंत्र सोसायटी परिसर में बनाया जाना था और उसे आवेदक के आबंटितियों द्वारा उपयोग किया जाना था। किन्तु अनावेदक द्वारा सोसायटी परिसर के बाहर संयंत्र निर्मित किया गया, जो स्वीकृत नक्शा का पूरी तरह उल्लंघन है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक निम्न क्षमता की एस.टी.पी. संस्थापित कर सीवेज

उपचार संयंत्र बनाये रखने तथा समुचित रूप से संचालित करने में असफल हुआ है, तो भूखण्ड मालिकों एवं क्लब हाउस द्वारा उत्पन्न कचरे को प्रसंस्कृत करने के लिये अपर्याप्त है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के जल टैंक/संयंत्र में प्रावधान किये गये मीठा जल बनाने का संयंत्र जल टैंक की वास्तविक क्षमता से पूरी अपर्याप्त है और इस प्रकार से आबंटिगीण अपने उपयोग के लिये कठोर जल उपयोग करने को मजबूर है, जिससे उनको स्वास्थ्य समस्याएँ हो रही है। इसके अतिरिक्त सीवेज उपचा संयंत्र की दैनिक अपेक्षित उपयोग की क्षमता लगभग 5-6 लाख लीटर है, जो समयावधि के साथ बढ़ेगी। जबकि अनावेदक द्वारा प्रदान की गई सीवेज उपचार संयंत्र की वर्तमान क्षमता केवल लगभग 50,000 लीटर है, जो महत्वपूर्ण रूप से वर्तमान अपेक्षित दैनिक क्षमता से 90 प्रतिशत कम है। जबकि अनावेदक विनिर्माता द्वारा संनिर्मित की आदर्श क्षमता सुसंगत विनियमों के अनुसार 10 लाख लीटर होना चाहिये। परिणामस्वरूप सोसायटी द्वारा पैदा किये गये सीवेज का प्रभावी रूप से एवं पूरी तरह उपचार नहीं हो रहा है, इसलिये सीवेज का बर्हिसाव हो रहा है तथा सीवेज का पाईप लाईन बंद हो रहा है। आवेदक के कथन अनुसार प्रश्नगत प्रोजेक्ट में नये क्षेत्रों को जोड़ने से जलापूर्ति की कमी होगी एवं पूर्व से ही बदत्तर सीवेज उपचार संयंत्र और जल संग्रहण टैंक की स्थिति और खराब हो जायेगी। इस मुद्दे को बैठक के दौरान अनावेदक के समक्ष आवेदक द्वारा कई बार उठाया गया है, तथापि आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा कोई निश्चित उत्तर नहीं प्रदान किया गया है। अनावेदक मान्यता प्राप्त विकासकर्ता होने के बावजूद ऐसे नियमों एवं विनियमों की अनदेखी किया गया और विद्वेषपूर्ण आशय से अधिक इकाईयों को बेचने के लिये अपने लाभ हेतु परिस्थितियों का उपयोग किया गया। अपने कार्यों की जटिलताओं से अवगत होने के बावजूद अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत समुचित रूप से प्रोजेक्ट पूरा करने के लिये अनावेदक द्वारा आवश्यक कदम नहीं उठाये गये। इसके अतिरिक्त कई विधियों के भिन्न प्रावधानों के घोर उल्लंघन करने के बावजूद अनावेदक द्वारा किये गये गलत कार्यों सही कराने का कोई आशय दर्शित नहीं किया गया है, जिससे इसका अक्षम्य एवं असद्भाविक आशय पुष्ट होता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। विक्रय विलेख एवं सुविधाओं की सूची में परिलक्षित सभी सुख सुविधाओं को आबंटिगीण को प्रदान करें। आवेदक सोसायटी को क्लब हाउस तथा अन्य सामान्य सुविधाओं के साथ हस्तांतरण विलेख द्वारा पूर्ण प्रोजेक्ट को सुपुर्द करें। आवेदक सोसायटी को प्रोजेक्ट अंतरित करने के पूर्व बहुल संसूचनाओं में यथा सहमत गुणवत्तापूर्ण में सभी लंबित संकर्म पूर्ण करें एवं प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करें। अनावेदक द्वारा अनुमोदित स्वीकृत नक्शा से किसी विचलन को या उसके द्वारा किये जा रहे किसी दूसरे अनाधिकृत संनिर्माण को तुरंत रोका जाये। सोसायटी की सुख सुविधाओं में बाहरी, अनिवासीगण या किसी तृतीय पक्षकार को प्रदान की गई पहुँच को अभिखंडित किया जाये,

जिससे यह सुनिश्चित हो सके कि इन सुख सुविधाओं को पूरी तरह आबंटितियों के विधिपूर्ण उपयोग के लिये आरक्षित किया गया। सीमांकित बाउंड्रीवाल को गिराने पर स्थगन दिया जाये। बाउंड्रीवाल आंतरिक सड़कों सहित प्रोजेक्ट का भाग है तथा धारा-14(2) के उल्लंघन में कोई संशोधन नहीं किया जा सकता 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकार पत्र दिनांक 02.03.2025 प्रस्तुत किया गया है, जो कथित रूप से श्री योगेश अग्रवाल को आवेदक का प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के रूप में नियुक्त करता है, परन्तु उक्त पत्र के अनुशीलन मात्र से पता चलता है कि यह आवेदक सोसायटी के कतिपय "संचालकों" द्वारा पारित किया जाता है। जबकि आवेदक एक सहकारी सोसायटी है, इसलिये उक्त सोसायटी में कोई "संचालक" का पद नहीं है, जिस कारण से उक्त पत्र स्वतः संदिग्ध एवं अवैध है तथा वर्तमान आवेदन को प्रस्तुत करने हेतु श्री योगेश अग्रवाल को कोई प्राधिकार प्रदत्त नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 एवं 4.4 की विषयवस्तु इस संशोधन के साथ स्वीकृत किया जाता है कि अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट को पहले ही पूर्ण कर चुका है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 20.10.2020 को प्राप्त कर चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.5 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक प्रोजेक्ट में भूखण्डों के विक्रय के समय आबंटितीगण को दर्शित किया गया था कि प्रोजेक्ट में बंद बाउंड्रीवाल एवं बंद परिसर है तथा आबंटितीगण इस विश्वास के अंतर्गत कार्य करते हुये सोसायटी में भूखण्डों को क्रय किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषयवस्तु के जवाब में यह उल्लेख करना आवश्यक है कि अनावेदक अपने रहवासियों को वचनबद्ध सुख सुविधाओं को पहले ही प्रदान कर चुका है और केवल इस भूमि पर विकास कर रहा है, जो भविष्य के विकास के रूप में पहले ही चिन्हित है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सोसायटी के क्रेताओं को यथा प्रदत्त ले-आउट की प्रति में भी भविष्य के विकास के लिये चिन्हित क्षेत्र उल्लेखित और आवेदक को भविष्य के विकास हेतु पूर्व में चिन्हित एवं दर्शित क्षेत्र के विकास में आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। अनावेदक अपने भूमि के विकास के बहाने मूल ले-आउट नक्शा दिनांक 04.03.2014 नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर संचालक द्वारा बाद में विधिवत्

संशोधित किया गया था। अनावेदक के पूर्ण अनुमोदित ले-आउट नक्शा से अनावेदक का भविष्य का विकास क्षेत्र एवं संयोजन कारी सड़क दर्शित होता है, इसलिये अनावेदक को अपनी स्वयं की भूमि को आगे विकसित करने तथा संलग्न भूमि को विकसित करने का प्रत्येक अधिकार एवं प्राधिकार है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। क्योंकि यह मिथ्या, असत्य निरूपण और भ्रामक है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक अपने नये प्रोजेक्ट के संनिर्माण के लिये इस प्रकार मूल ले-आउट तथा स्वीकृत नक्शा में संशोधन करने के लिये विद्यमान बाउंड्री को गिराने का प्रस्ताव किया गया है, जिसमें आधारित होकर आवेदक सोसायटी के सदस्यों द्वारा भूखण्डों को खरीदा था। अनावेदक का प्रोजेक्ट अभी भी बाउंड्रीवाल से आच्छादित रहेगा, जबकि आवेदक प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न कर रहा है कि अनावेदक उक्त बाउंड्रीवाल को गिरा रहा है। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि परवर्ती के ले-आउट भी संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.08.2025 से अनुमोदित किया गया है, जिसे प्राधिकरण के समक्ष पृथक प्रोजेक्ट के रूप में पंजीकृत किया जायेगा, इसलिये आवेदक को आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं है। संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश उक्त ले-आउट को अनुमोदित करने के पूर्व अनावेदक के पक्ष में युक्तियुक्त आदेश दिनांक 14.08.2025 भी पारित किया गया है।

आवेदक सोसायटी के सदस्यों को पहले ही यह जानकारी थी कि संलग्न भूमि अनावेदक द्वारा भविष्य के विकास के लिये उपयोग भी की जायेगी तथा इस पर सहमत होकर ही उन्होंने अनावेदक के सोसायटी में भूखण्डों को खरीदा है। यहाँ यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा वचन देता है कि वर्तमान बाउंड्रीवाल नहीं गिरायी जायेगी, जब तक परवर्ती फेस भी बाउंड्रीवाल से आच्छादित नहीं हो जाता है और सिक्वोरिटी गार्ड नियुक्त नहीं कर दिये जाते हैं। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक उक्त आंतरिक सड़कों एवं अन्य सुविधाओं का मालिक है। यह उपरोक्त तथ्य क्रेताओं के विक्रय विलेखों के खण्ड-5 में विधिवत् लिखित भी है कि विनिर्माण सड़कों, भूदृश्य उद्यानों, भूमिगत पुलियों इत्यादि का सदैव मालिक एवं आधिपत्य में रहेगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा उक्त सुविधाओं को अभी भी सोसायटी को सुपुर्द नहीं किया गया है तथा उक्त सुविधाओं का मालिक एवं कब्जे में हैं।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.9 की विषयवस्तु के जवाब में यह स्पष्ट करना समीचीन है कि पूर्व में अनुमोदित ले-आउट नक्शा से भविष्य के विकास के लिये क्षेत्र दर्शित होता है तथा अनावेदक द्वारा विकसित सुविधाएँ विकसित किये जाने वाले क्षेत्र को भविष्य में आबंटितियों, रहवासियों को ध्यान में

रखते हुये उपलब्ध करायी गई थी। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं को इसलिये विकसित किया गया है, जिससे उन्हें भविष्य के आबंटितियों द्वारा उपयोग किया जा सके।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.10 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि एक पृथक रास्ता था, जिसे भविष्य के विकास के लिये चिन्हित क्षेत्र में उपयोग किया जाना था। तथ्य यह है कि उक्त सड़क जो पूर्व अनुमोदित ले-आउट में दर्शित थी, उसे सरकार द्वारा अपने मास्टर योजना के अनुसार प्रस्तावित किया गया था, इसलिये उसे 30.0एम चौड़ी सड़क" के रूप में प्रस्तावित उल्लेखित किया गया था। यह अनावेदक द्वारा प्रस्तावित सड़क नहीं है, अपितु मास्टर योजना में सरकार द्वारा प्रस्तावित थी। सरकार द्वारा क्षेत्र के अपने नये मास्टर योजना में व्यापक लोकहित में उक्त सड़क को निरस्त कर दिया है, इसलिये उक्त भूमि को सड़क संनिर्माण के लिये सरकार द्वारा अर्जित नहीं किया जायेगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.11 एवं 4.12 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है, क्योंकि वह मिथ्या, तुच्छ एवं तंगकारी है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक आबंटितियों की सहमति लेने के लिये बैठक बुलाया गया था। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा कार्यों से आवेदक के अधिकारों का उल्लंघन होता है। प्रोजेक्ट में क्रेताओं से सहमति लेने की कुल मिलाकर अनावेदक को आवश्यकता नहीं है। अनावेदक को 2/3 आबंटितियों से कोई सहमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। क्योंकि अनावेदक संलग्न भूमि को विकसित करके कोई कृत्य नहीं कर रहा है। क्योंकि प्रोजेक्ट के क्रेतागण अनावेदक द्वारा भविष्य के विकास के लिये चिन्हित क्षेत्र और संलग्न सड़क के उपयोग के बारे में पूर्व ही जानते थे। अनावेदक पूर्व के अनुमोदित ले-आउट नक्शा में कुछ जोड़ या परिवर्तन नहीं कर रहा है। केवल संलग्न भूमि को विकसित कर रहा है, जो हमेशा भविष्य के विकास के लिये चिन्हित है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.13 की विषयवस्तु अस्वीकार है, क्योंकि वह मिथ्या और आधारहीन है। अनावेदक अनुमोदित स्वीकृत नक्शों से आबद्ध है और रेरा के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा परवर्ती फेसों का कोई गैर-कानूनी एवं अवैध विकास नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.14 की विषयवस्तु पूर्णतया अस्वीकार किया गया है। यथा ऊपर उल्लेखित है कि उक्त प्रस्तावित सड़क छ.ग. राज्य सरकार द्वारा अपने मास्टर योजना में प्रस्तावित थी, परन्तु उसे नई मास्टर नीति में प्रस्तावित नहीं किया गया है, इसलिये राज्य सरकार द्वारा उक्त सड़क को विकसित करने से अस्वीकार कर दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप पूर्व दर्शित

सड़क अनुमोदित ले-आउट नक्शे से हटा दी गई है। अनावेदक द्वारा विधि के किसी प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा अपने परिवाद की कंडिका-4.15 में असंबद्ध प्रकरण “चेन्नई हीरा नन्दानी रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन विरुद्ध सचिव, हाउसिंग एण्ड अर्बन डेव्हलपमेंट विभाग, तामिलनाडू राज्य एवं अन्य” को उल्लेखित करके प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न किया गया है। उक्त प्रकरण में विनिर्माता द्वारा चिन्हित क्षेत्र में क्लब हाउस नहीं बनाया गया था, इसके विपरीत इसके स्थान में दूसरा टॉवर का संनिर्माण प्रारंभ कर दिया गया था। चूँकि विनिर्माता क्लब हाउस के स्थान में संनिर्माण कर रहा था एवं अनुमोदित ले-आउट में परिवर्तन कर रहा था, इसलिये माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया था कि रेरा अधिनियम की धारा-14(2)(i) के अंतर्गत उस व्यक्ति के पूर्व सहमति के बिना विशिष्ट व्यक्ति के इमारत में कोई संयोजन या परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। जबकि वर्तमान प्रकरण में अनावेदक सोसायटी के पूर्व अनुमोदित ले-आउट में कोई संयोजन या परिवर्तन नहीं कर रहा है और केवल नवीन ले-आउट नक्शा के साथ भविष्य के विकास के लिये पूर्ण चिन्हित क्षेत्र को विकसित कर रहा है। चूँकि उक्त प्रकरण का तथ्य वर्तमान प्रकरण की तुलना में पूरी तरह भिन्न है, इसलिये “चेन्नई हीरा नन्दानी रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन विरुद्ध सचिव, हाउसिंग एण्ड अर्बन डेव्हलपमेंट, तामिलनाडू राज्य एण्ड अन्य” अनुपात में वर्तमान प्रकरण में प्रयोज्य नहीं है। उक्त सड़कें जिन्हें अनावेदक द्वारा संनिर्मित किया गया था, सामान्य जनता के लिये विकसित किया गया था, जिनमें आगन्तुकगण एवं क्रेतागण शामिल हैं। प्रत्येक को सोसायटी में प्रवेश करने की अनुमति है और अनावेदक द्वारा विकसित सड़कें “गली” के विस्तार के अंतर्गत आता है। इसके अतिरिक्त “माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पंडित चेताराम वरिष्ठ विरुद्ध दिल्ली नगर निगम” प्रकरण में स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया था कि:-

“ किसी गली, खुले स्थान, पार्क, विद्यालय इत्यादि के लिये किसी ले-आउट नक्शा में आरक्षित कोई स्थल सामान्य रूप से लोक प्रयोजनार्थ है। क्योंकि ऐसे आरक्षण में यह अन्तर्निहित है कि यह सामान्य रूप से जनता द्वारा उपयोग किया जायेगा। ऐसे आरक्षण का प्रभाव यह है कि मालिका का विवाद में भूमि का विधिक मालिक होना समाप्त हो जाता है और वह सामान्य रूप में सोसायटी अथवा जनता के फायदा हेतु भूमि को रखता है यह न्यास की प्रकृति में दायित्व सृजित करने में परिणमित हो सकता है और उसमें अपने हित को अंतरित करने या विक्रय करने से मालिक को निवारित कर सकता है। यह सत्य हो सकेबा यथा उच्च न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया था कि हित जो मालिक में बचा है, वह अवशिष्ट हित है, जो स्वीकृत ले-आउट नक्शों में कॉलोनाईजर द्वारा विहित विनिर्दिष्ट प्रयोजनार्थ न्यास में इस भूमि को रखने का अधिकार से अधिक कुछ नहीं हो सकता है। भारत के

उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त आदेश के अनुसार अनावेदक द्वारा ले-आउट नक्शों में संनिर्मित उक्त सड़कें लोक प्रयोजनार्थ हैं और इन्हें सामान्य रूप में जनता द्वारा उपयोग किया जायेगा। यहाँ यह भी उल्लेखित करना समीचीन है कि आवेदक के सदस्यों के विक्रय विलेखों के खण्ड-5 में स्पष्ट रूप से कथन है कि सड़क, उद्यानों एवं अन्य सुख सुविधाएँ अनावेदक के स्वामित्व एवं आधिपत्य में होंगी तथा उक्त शर्त से सहमत होकर सोसायटी के सदस्यों द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, इसलिये सड़क का मालिक उसके उपयोग एवं पहुँच का सदैव अधिकार रखेगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.16 की विषयवस्तु के जवाब में कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति के सम्यक् विचारण के पश्चात् संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा आवेदक के उक्त आपत्ति को खारिज कर दिया गया है तथा अनावेदक के ले-आउट को विधिवत् अनुमोदित कर चुका है।

अनावेदक द्वारा आवेदक की कंडिका-4.17 एवं 4.18 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है, क्योंकि वह मिथ्या, जाली और आधारहीन है। आवेदक संबद्ध प्राधिकारी अर्थात् संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा किये गये अनुमोदन को प्रश्नगत कर रहा है, जबकि उक्त संशोधन प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों के अनुशीलन के पश्चात् प्राधिकारी द्वारा किया गया था, इसलिये आवेदक 05 वर्ष से पूर्व अनुमोदित ले-आउट में आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं रखता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.19 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है, क्योंकि वह असत्य एवं आधारहीन है। तथ्य यह है कि अनावेदक पहले ही उक्त सोसायटी का अनुरक्षण आवेदक को दिनांक 01.04.2022 को सुपुर्द कर चुका है और आवेदक सोसायटी के निर्माण से ही इसका अनुरक्षण कर रहा है। प्रथम अनावेदक, आवेदक के पक्ष में कोई हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, क्योंकि विक्रय विलेख के खण्ड-5 के अनुसार यह विशिष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि अनावेदक सभी सामान्य स्थल का सदैव मालिक होगा तथा द्वितीय क्योंकि सोसायटी के परवर्ती फेस, जिसके लिये अनावेदक द्वारा सड़क बनाया गया है, अभी भी अपूर्ण है एवं आवेदक सोसायटी अनावेदक के रास्त में बाधा एवं रूकावट प्रारंभ करेगा, परिणामस्वरूप अनावेदक का प्रोजेक्ट विलंबित होगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.20 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। क्योंकि वह प्राधिकरण को मिथ्या, निरूपित एवं गुमराह कर रहे हैं। आबंटितीगण पहले से विक्रय विलेख के शर्तों एवं निर्बंधनों के बारे में पूर्व सूचना रखते थे एवं उसके प्रभाव को जानते हुये अनावेदक एवं आबंटितीगण के मध्य विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। विक्रय विलेख के शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार

विधिवत् विक्रय विलेख अनावेदक एवं आबंटितीगण के मध्य निष्पादित किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.21 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। आवेदक चतुराईपूर्वक एक असंबद्ध प्रकरण उद्धृत करके प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न किया गया है। उक्त प्रकरण के अनुशीलन मात्र से यह स्पष्ट है कि उक्त प्रकरण तथा भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश धारा-13, 18(1) एवं धारा-19(4) से संबंधित है, न कि धारा-17 से जिससे आवेदक उक्त प्रकरण में निर्णीत विधि को लागू करने प्रयत्न कर रहा है। यदि भारत का उच्चतम न्यायालय रेरा अधिनियम की सभी धाराओं को सम्मिलित करने का आशय रखता, तो शीर्ष न्यायालय तदनुसार आदेशित करता और उक्त अधिनियम के प्रावधानों को निहित न करना।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.22 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक अधिनियम के घोर उल्लंघन में है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक, आवेदक के सामान्य सुविधाओं के साथ बिना सदस्यों की सहमति हस्तक्षेप भी किया गया है, जो आवेदक की संपत्ति है। सत्य तथ्य यह है कि दोनों आबंटितियों अर्थात् आवेदक सोसायटी के सदस्यों तथा अनावेदक पंजीकृत विक्रय विलेख के शर्तों एवं निर्बंधनों से आबद्ध है और उक्त विलेख विनिर्दिष्ट करता है कि सामान्य सुविधाएँ जिनमें सड़के, क्लब हाउस तथा अन्य सुविधाएँ शामिल है, सदैव अनावेदक की संपत्ति होगी। जब आवेदक के सदस्यों द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख में कतिपय शर्तों के लिये पूर्व में सहमति दे चुके हैं, उन्हें उसके विरुद्ध कृत्य करने हेतु अनुज्ञात या अनुमति नहीं दिया जा सकता है, क्योंकि उक्त सोसायटी बन चुकी है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.23 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक गैर-कानूनी रूप से हरित क्षेत्र के वचन से पीछे हट रहा है। यहाँ यह उल्लेखित करना समीचीन है कि संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर 05 वर्ष पूर्व ही संशोधित ले-आउट को अनुमोदित किया गया है। आवेदक उसे प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नगत नहीं कर सकता है, क्यों कि उसे प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया है, अपितु संबद्ध विभाग द्वारा किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.24 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है, क्योंकि वह मिथ्या, तुच्छ और आधारहीन है। यह अस्वीकार है कि स्वीकृत ले-आउट नक्शा के अनुसार एक एस.टी.पी. सोसायटी में संस्थापित किया जाना था और उसे आवेदक के आबंटितियों द्वारा उपयोग किया जाना था, तथापि अनावेदक द्वारा संनिर्मित संयंत्र सोसायटी परिसर के बाहर है, जो स्वीकृत नक्शा के

पूर्णतया उल्लंघन में है। यथार्थ तथ्य यह है कि उक्त एस.टी.पी. सदैव योजना में है तथा स्वीकृत है, क्योंकि यह वर्तमान में प्रोजेक्ट अर्थात् भविष्य के विकास हेतु चिन्हित क्षेत्र में है। इससे आगे साबित होता है कि आबंटितीगण को पहले ही भविष्य के निवास के बारे में जानकारी और सूचना थी। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.25, 4.26 एवं 4.27 में उल्लेखित आरोप मनगढ़ंत, झूठ और निराधार है, इसलिये इन्हें अस्वीकार किया जाता है। यह बात भी अस्वीकार की जाती है कि अनावेदक द्वारा भूखण्ड मालिकों और क्लब हाउस द्वारा उत्पन्न अपशिष्ट के प्रसंस्करण के लिये अपर्याप्त कम क्षमता वाले एस.टी.पी. की स्थापना करके एस.टी. पी. का उचित संचालन और रखरखाव नहीं किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि परियोजना के जल टैंक में अनावेदक द्वारा लगाया गया वाटर सॉफ्टनर पूरी तरह से अपर्याप्त है। यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक सोसायटी 2022 से सोसायटी का रखरखाव कर रही है, इसलिये वह अनावेदक पर एस.टी.पी. के रखरखाव में लापरवाही का आरोप नहीं लगा सकते हैं। इसी प्रकार यह भी स्पष्ट करना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा स्थापित एस.टी.पी. और वाटर सॉफ्टनर आबंटितियों के आवश्यकताओं के अनुसार पर्याप्त मात्रा में हैं। अनावेदक द्वारा सरकार के अनुमोदित दिशानिर्देशों और आवश्यकताओं के अनुसार एस.टी.पी. स्थापित किया गया है। आवेदक द्वारा यह भी नहीं बताया गया है कि किस नियम के अनुसार अनावेदक को कम से कम 10 लाख लीटर क्षमता वाला एस.टी.पी. स्थापित करना चाहिये था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.28 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, मनगढ़ंत और भ्रामक है। सत्य यह है कि अनावेदक आगामी चरणों के लिये पानी की टंकी की आवश्यक कनेक्शन उपलब्ध कराएगा। यहाँ यह उल्लेख करना अनिवार्य है कि अनावेदक एक नया सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट बना रहा है, इसलिये नये चरण के सदस्यों के पास अपना स्वयं का सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट होगा और वह पहले से चल रहे प्लांट का उपयोग नहीं करेंगे। मौजूदा योजना के अंतर्गत प्रस्तावित सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट को भी देखा जा सकता है। नये ले-आउट प्लान में प्रस्तावित सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट को भी दर्शाया गया है, जिसे संबंधित प्राधिकरण द्वारा विधिवत् अनुमोदित कर दिया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.29 एवं 4.30 में उल्लेखित बातें भ्रामक, झूठी और मनगढ़ंत होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि सत्य यह है कि इस प्राधिकरण को किसी भी मुद्दे पर ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि आवेदक का एकमात्र उद्देश्य अनावेदक को परेशान करना और उससे अतिरिक्त धन हड़पना है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम या किसी अन्य कानून के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा कोई भी ऐसा अवैध कार्य नहीं किया गया है, जिसे सुधारने की आवश्यकता हो।

आवेदक की शिकायत निराधार है और वह मांगी गई किसी भी राहत का हकदार नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भ्रामक है और मामले के तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करती है, जिसका उद्देश्य केवल राहत मांगना और अनावेदक को परेशान करना है। साथ ही उसे अपनी आसन्न भूमि के उपयोग और विकास के अधिकार से वंचित करना है, जिसके बारे में खरीदारों को पहले से ही पूरी जानकारी थी। आवेदक अंतरिम राहत पाने का हकदार नहीं है, क्योंकि ऊपर बताये गये तथ्यों से यह स्पष्ट हो जाता है कि अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं कर रहा है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन झूठी और निराधार होने के कारण खारिज किया जाये।

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 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 :-** आवेदक छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अधीन पंजीयन क्रमांक-818 द्वारा दिनांक 21.03.2022 को पंजीकृत क्रेस्ट ग्रीन्स आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट के रहवासियों की सहकारी समिति है। क्रेस्ट ग्रीन्स एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA25051800013 द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध भू-संपदा प्रोजेक्ट में कतिपय सुविधाएँ जिसका संप्रवर्तक द्वारा वचन दिया गया था, उपलब्ध नहीं करवाने एवं कतिपय सुविधा को भंग करने के कारण परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है, जिसके कारण उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अधिनियम की धारा-31 का उद्धरण निम्नानुसार है :-

“प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना-(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल कर सकेगा। स्पष्टीकरण-इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, ‘व्यक्ति’ के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त

किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है।
(2) उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।”

चूँकि रहवासियों की सहकारी समिती द्वारा सामान्य सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है एवं अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट का रहवासियों की सहकारी समिती को विधिवत् हस्तांतरण नहीं हुआ है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्रकरण में संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिती को प्रोजेक्ट का विधिवत् हस्तांतरण नहीं हुआ है, अतः दिए गए वचन के अनुरूप सुविधा प्रदान नहीं किए जाने एवं प्रदत्त सुविधा को भंग किए जाने अथवा वापस लिए जाने के संदर्भ में प्रस्तुत आवेदन के लिए कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर बना हुआ है। अतः वाद कारण जीवित होने के कारण प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के अनुतोष याचन प्रखंड में निम्नानुसार अनुतोष की याचना की गई है:-

6.1 Provide the allottees all the amenities reflected/mentioned in the list of facilities and amenities and sale deed:

6.2 To handover the complete project to the Complainant society along with the clubhouse and other common facilities by way of conveyance deed.

6.3 To maintain the Project and complete all the pending works in a quality manner as agreed in multiple communications before transferring the Project to the Complainant society.

6.4 To immediately stop any deviance from the approved sanctioned plan/layout plan or any other unauthorized construction being carried by the Respondents.

6.5 To revoke access granted to outsiders, non-residents, or any third parties to the society's facilities, ensuring these amenities are reserved exclusively for the lawful use of the allottees;

6.6 To stay the demolition of the demarcated boundary wall;

6.7 To declare that the internal roads along with boundary wall is part of the project and no amendment can be made in violation of section 14 (2).

6.8 That the Hon'ble Authority be pleased to pass any other orders as it may deem fit.

8. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट के लिए पृथक से बाउंड्रीवॉल का वचन अनावेदक द्वारा दिया गया था अथवा क्या स्वीकृत अभिन्यास में बाउंड्रीवॉल रेखांकित किया गया है? के विनिश्चयन का आधार :-

आवेदक द्वारा शिकायत एवं तर्क में कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा घिरा हुआ क्रेस्ट ग्रीन्स प्रोजेक्ट का वचन दिया गया था, जिसमें बाउंड्रीवॉल का प्रावधान है, किंतु अनावेदक द्वारा क्रेस्ट ग्रीन्स फेस-02 एवं क्रेस्ट ग्रीन्स फेस-03 का के सन्निर्माण एवं विकास प्रस्तावित किया गया है, जिसके लिए मूल ले-आउट नक्शा को बदलने का प्रयास किया जा रहा है एवं प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट क्रेस्ट ग्रीन्स के बाउंड्रीवॉल को तोड़ा जा रहा है, जिसे प्राधिकरण द्वारा रोके जाने का अनुरोध है, क्योंकि क्रेस्ट ग्रीन्स प्रोजेक्ट के लिए क्लोस्ड प्रीमाईस का वचन दिया गया था, किंतु नए प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए बाउंड्रीवॉल को तोड़ा जा रहा है एवं क्रेस्ट ग्रीन्स के रहवासियों की सुरक्षा एवं सुविधाओं के लिए संकट उपस्थित हो गया है।

माननीय मद्रास उच्च न्यायालय के चेन्नई हीरानन्दानी रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन विरुद्ध सचिव, हाउसिंग एण्ड अर्बन डेव्हलपमेंट डिपार्टमेंट, तामिलनाडू राज्य एवं अन्य W.A.No. 3328 of 2023 में खण्डपीठ के निर्णय अनुसार यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि स्वीकृत ले-आउट नक्शा एक बार प्रकट कर दिया गया है, तो 2/3 आबंटितियों के विशिष्ट सहमति के बिना कोई बदलाव इसमें नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त निर्णय का सुसंगत सार दिया गया है :-

“अतः रेरा अधिनियम की धारा-14(2) के सतर्क पाठन से जो कहती है कि एक बार संप्रवर्तक स्वीकृत नक्शा तथा ले-आउट नक्शा को प्रकट कर देता है, तो उस व्यक्ति के पूर्व सहमति के बिना अधिनियम की धारा-14(2)(i) के अंतर्गत उस विशिष्ट व्यक्ति के इमारत में कोई संवर्धन या परिवर्तन नहीं किया जा सकता है।”

अनावेदक द्वारा आवेदक के तथ्यों से इंकार किया गया है, यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है, कि नए प्रोजेक्ट के लिए मूल ले-आउट तथा स्वीकृत नक्शा में संशोधन करने के लिए विद्यमान बाउंड्रीवॉल को गिराने का प्रस्ताव किया गया है, वास्तविक स्थिति यह है, कि अभिन्यास सक्षम प्राधिकारी सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा दिनांक 25.08.2025 को अनुमोदित किया गया है, अनावेदक द्वारा यह वचन दिया जाता है, कि वर्तमान बाउंड्रीवॉल नहीं गिराई जाएगी जब तक परिवर्तित फेस भी बाउंड्रीवॉल से आच्छादित नहीं हो जाता है और सिव्योरिटी गार्ड नियुक्त नहीं कर दिए जाते। अनावेदक आंतरिक सड़कों एवं अन्य सुविधाओं का मालिक है, विक्रय विलेख के खंड-05 विधिवत् लेख है, कि विन्निर्माण सड़को भू-दृश्य उद्यानों, भूमिगत पुलियों इत्यादि का सदैव मालिक एवं आधिपत्य में

रहेगा। अनावेदक द्वारा उक्त सुविधाओं को अभी भी सोसायटी के सुपुर्द नहीं किया गया है तथा उक्त सुविधाओं का मालिक एवं कब्जे में अनावेदक है।

चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 04.03.2014 को स्वीकृत मूल ले-आउट में ही फेस-02 एवं फेस-03 दर्शाया गया है, अतः आवेदक को पूर्व से ही पता था कि कॉलोनी का विकास फेस-02 एवं फेस-03 को शामिल कर ही पूर्ण होगा। इसी तारतम्य में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 25.08.2025 को फेस-02 का ले-आउट स्वीकृत किया है। चूँकि अभिन्यास में स्पष्ट रूप से बाउंड्रीवॉल अंकित नहीं है, किंतु प्रोजेक्ट पंजीयन के समय सुविधा एवं साधनों के विवरण एनेक्सर-12 में कंडिका-14 में क्लोस्ड प्रीमार्इज का उल्लेख है, जवाब की कंडिका-08 में चूँकि अनावेदक द्वारा वचन दिया गया है, कि वर्तमान बाउंड्रीवॉल नहीं गिराई जाएगी जब तक परिवर्तित फेस भी बाउंड्रीवॉल से आच्छादित नहीं हो जाता है और सिव्योरिटी गार्ड नियुक्त नहीं कर दिए जाते। अस्तु प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को यह निदेश दिया जाना उचित प्रतीत होता है, कि अनावेदक वचन के अनुरूप फेस-02 एवं फेस-03 के संपूर्ण परिसर को बाउंड्रीवाल से घेर कर सुरक्षित करें तथा जब तक नई बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं होता, तब तक वर्तमान में निर्मित बाउंड्रीवाल को यथावत् रखे।

9. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) क्या वांछित अनुतोष के अनुसार प्राधिकरण द्वारा आवेदक को प्रोजेक्ट हस्तांतरण का निदेश दिया जाना चाहिए? के विनिश्चयन का आधार :- सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 04.03.2014 को स्वीकृत मूल ले-आउट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कॉलोनी का विकास स्वीकृत तीनों फेस के पूर्ण होने पर ही पूर्णता की श्रेणी में आवेगा। चूँकि अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है, कि सक्षम प्राधिकारी, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा ज्ञापन क्रमांक-3433/नग्रानि/धारा-29/CGAWAAS/00029/2025/Raipur dated 25-08-2025 द्वारा संशोधित अभिन्यास स्वीकृति प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार ही आवेदक के पक्ष में प्रोजेक्ट हस्तांतरण हो सकेगा। इस संबंध में आवेदक की यह आपत्ति मान्य योग्य नहीं है, कि अधिनियम की धारा-14(2) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा दो तिहाई आबंटितियों से स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई है, अतः संशोधित स्वीकृति मान्य योग्य नहीं है, प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विरुद्ध विचारण नहीं किया जा सकता है। यदि इस संबंध में आवेदक की कोई परिवेदना है, वह सक्षम प्राधिकारी के अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष समुचित कार्यवाही कर सकता है, चूँकि स्वीकृत मूल ले-आउट में तीन फेस है, सभी फेस के लिए विकास अनुज्ञा के अनुसार अधोसंरचना विकसित करना आवश्यक होगा। तदनुसार ही आवेदक को अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट का हस्तांतरण किया जाएगा।
10. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) क्या अनावेदक को लंबित कार्य पूर्ण किए जाने हेतु निर्देश दिया जाना चाहिए ? के विनिश्चयन का आधार :- दिनांक 17.12.2025

को सुनवाई के प्रक्रम में आवेदक के अनुरोध पर उपलब्ध नहीं करवाए गए सुविधा के लिए कमिश्नर की नियुक्ति का आदेश प्राधिकरण द्वारा दिया गया कि क्रिकेट, नेट, टेबल टेनिस, बिलियर्ड्स, पूल टेबल, कॉफी शॉप एवं जूस बार आदि सुविधाओं का स्थल निरीक्षण कर कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया जाए।

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया कि क्रिकेट नेट, टेबल टेनिस, बिलियर्ड, पूल टेबल उपलब्ध नहीं है, कॉफी शॉप के लिए किचन वाशिंग भंडार एवं बैठने के स्थान सहित स्थल रखा गया है, जूस बार, किचन वाशिंग भंडार एवं बैठने के स्थान सहित स्थल सुरक्षित रखा गया है।

कमिश्नर प्रतिवेदन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा यह उचित समझा जाता है, कि क्रिकेट नेट, टेबल टेनिस, पुल टेबल उपलब्ध कराए जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाए।

11. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) प्राधिकरण द्वारा तृतीय पक्ष एवं बाहरी व्यक्तियों को उपलब्ध सुविधाएँ उपभोग करने से रोका जाए? के विनिश्चयन का आधार :- प्राधिकरण द्वारा समय-सीमा में अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरण हेतु निदेश प्रदान किया जा रहा है। तृतीय पक्ष एवं बाहरी व्यक्तियों को उपलब्ध सुविधाएँ उपभोग करने से रोकने के लिए प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया जाना उचित नहीं है, यह आवेदक रहवासियों की सहकारी समिती का दायित्व एवं क्षेत्राधिकार है, इसके लिए प्राधिकरण द्वारा हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।
12. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(v) प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के आंतरिक सड़क एवं बाउंड्रीवॉल को प्रश्नगत प्रोजेक्ट का भाग घोषित किया जाए एवं संशोधन की अनुमति नहीं दी जाए? के विनिश्चयन का आधार :- अधिनियम की धारा-17 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“हक का अंतरण-(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू-संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू-संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटितियों या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। (2) संबंधी प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने और उप-धारा(1)के निबन्धनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय

विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा।”

चूँकि प्राधिकरण द्वारा समय-सीमा में प्रोजेक्ट हस्तांतरण के लिए निदेश प्रदान किया जा रहा है, अतः प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के लिए उपलब्ध सुविधाओं को मात्र प्रोजेक्ट की सुविधा घोषित किए जाने का कोई प्रावधान नहीं है और न ही औचित्य है। इस संबंध में दायित्व एवं क्षेत्राधिकार आवेदक रहवासी समिति को ही है। प्रश्नगत आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट में उपलब्ध सामान्य सुविधाएँ अधिनियम की धारा-17 के अधीन आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरित होना है, अतः पृथक से घोषणा करने का न तो कोई प्रावधान है, न ही आवश्यकता, न ही औचित्य है।

13. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, क्लोस्ड प्रीमाईस उपलब्ध करावे। स्वयं द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार नई बाउंड्रीवाल के निर्माण होने तक वर्तमान में निर्मित बाउंड्रीवाल को न हटाया जाए।
 2. सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 04.03.2014 एवं तत्पश्चात् स्वीकृत अभिन्यासों के अनुरूप सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर अनावेदक आवेदक को अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट हस्तांतरित करें।
 3. अनावेदक प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट क्रेस्ट ग्रीन्स में क्रिकेट, नेट, टेबल टेनिस, पुल टेबल 45 दिवस के भीतर उपलब्ध कराए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष