प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03666**

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

श्रीमती शिल्पा ताम्रकार, पति–श्री प्रतीक कुमार ताम्रकार,
पता–एस.बी.आई. ए.टी.एम. के सामने,
तमेर पारा, होटल मान, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
खास मुख्त्यार प्राप्तकर्ता श्री सोमेश यादव,
पता–मकान नंबर–250, गया नगर,
उरला, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

ऋषभ बिल्डटेक इंडिया प्रा.लि.,
पता–एच.ओ.–ऋषभ बिल्डर्स,
डी–ओ, डी–14, शैलेन्द्र नगर
बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, जिला–रायपुर .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री हरीश सिन्हा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''सोहम'', महमारा, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA281021001293
आदेश
(दिनाँक–28/09/2026)

आवेदिका श्रीमती शिल्पा ताम्रकार, पति–श्री प्रतीक कुमार ताम्रकार, पता–एस.बी.आई. ए.टी.एम. के सामने, तमेर पारा, होटल मान, जिला–दुर्ग (छ.ग.) खास मुख्त्यार प्राप्तकर्ता श्री सोमेश यादव, पता–मकान नंबर–250, गया नगर, उरला, जिला–दुर्ग (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा महमारा, जिला–दुर्ग में सोहम स्मार्ट सिटी का निर्माण किया जा रहा है तथा उक्त सोहम स्मार्ट सिटी में अनावेदक द्वारा भूमि को प्लॉट के रूप में काटकर मकान का निर्माण एवं भूमि को प्लॉट के रूप में

विक्रय किया जा रहा है। इसी तारतम्य में आवेदिका के द्वारा सोहम स्मार्ट सिटी महामारा, जिला–दुर्ग में एक भूमि प्लॉट क्रय किया गया था तथा भूमि क्रय करने उपरांत आवेदिका द्वारा उक्त भूमि में मकान का निर्माण कार्य निष्पादित कराया गया है। आवेदिका के पक्ष में सोहम स्मार्ट सिटी बिल्डर्स/प्रमोटर के द्वारा बकायदा रजिस्ट्री बैनामा के आधार पर रजिस्ट्री निष्पादित की गई है तथा आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित किये जाने के उपरांत शासकीय अभिलेखों में आवेदिका का नाम दर्ज हो चुका है। प्रमोटर द्वारा आवेदिका को सोहम स्मार्ट सिटी में भूमि क्रय करने के पूर्व संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, दुर्ग के पत्र दिनाँक 24.07.2021 द्वारा जारी अभिन्यास दस्तावेज के रूप में दिखाया गया था। उक्त दस्तावेज के आधार पर तरंग क्लब हाउस को आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासियों के लिये उपयोग किया जाना दर्शित किया गया था एवं तरंग क्लब हाउस का ब्रोशर प्रदान किया गया था। आवेदिका के अलावा उक्त सोहम स्मार्ट सिटी के प्रमोटर द्वारा स्वयं मकान निर्माण कर विक्रय करने का कार्य निरंतर किया जा रहा है। इसी तारतम्य में प्रमोटर द्वारा सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासियों एवं आवेदिका को दिनाँक 14.04.2026 को सहमति/आश्वासन पत्र में हस्ताक्षर करने के लिये पत्र प्रदान किया गया तथा उक्त सहमति पत्र/आश्वासन पत्र में विषय के रूप में अनावेदक द्वारा क्लब तरंग सोहम दुर्ग संशोधित क्लब हाउस एवं संशोधित सुविधाओं के निर्माण हेतु सहमति, आजीवन सदस्यता के बदले तथा रखरखाव शुल्क में योगदान हेतु आश्वासन पत्र प्रमोटर द्वारा चाहा गया था। उक्त सहमति पत्र/आश्वासन पत्र के अनुसार संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, दुर्ग द्वारा जारी अभिन्यास के मूल स्वरूप में सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा बदलाव करने का प्रयास किया जा रहा है। आवेदिका एवं अन्य सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासियों एवं भूमि क्रेताओं के द्वारा सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर के उक्त सहमति पत्र/आश्वासन पत्र में हस्ताक्षर करने से इकार कर दिया गया। इसके उपरांत सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा सोहम स्मार्ट सिटी, महामारा, जिला–दुर्ग में एक मीटिंग दिनाँक 30.05.2026 को आयोजित की गई थी तथा उक्त मीटिंग का विषय सोहम स्मार्ट सिटी, महामारा, जिला–दुर्ग में निर्माणाधीन क्लब हाउस तरंग के मूल स्वरूप में परिवर्तन करने की प्रमोटर द्वारा मंशा जाहिर की गई थी अर्थात् प्रमोटर द्वारा उक्त तरंग क्लब हाउस का व्यावसायिक उपयोग हेतु सहमति, आवेदिका एवं अन्य रहवासियों से चाहता था। उक्त मीटिंग में प्रमोटर द्वारा सोहम स्मार्ट सिटी के मूल स्वरूप आवासीय को परिवर्तन कर व्यावसायिक एवं बाहरी अन्य व्यक्तियों को उपयोग हेतु प्रदान करना चाहता था। इसका विरोध आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि क्रेताओं के द्वारा किया गया तथा इसके उपरांत सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा आवेदिका एवं अन्य भूमि क्रेताओं के विरोध के बावजूद उक्त तरंग क्लब हाउस के वाणिज्यिक होना

बताये जाने लगा। सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा तरंग क्लब हाउस के भीतर परिसर के अंदर से लगे हुये दरवाजे को जिसका उपयोग सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी को किया जाना था, उसे बंद कर दिया गया तथा वाणिज्यिक उपयोग किये जाने के उद्देश्य से मुख्य दरवाजे को आम लोगों के लिये एवं बाहरी व्यक्तियों के लिये मुख्य रोड की ओर खोल दिया गया।

सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा आवेदिका को भूमि क्रय करने के पूर्व ब्रोशर उपलब्ध कराई गई थी, उक्त ब्रोशर में सोहम स्मार्ट सिटी तरंग क्लब हाउस में 25 तरह की सुविधाएँ उपलब्ध होगी एवं आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के क्रेताओं को उपलब्ध कराई जायेगी, का वचन दिया गया था। उक्त तरंग क्लब हाउस के 15 वर्षों के मेम्बरशिप चार्ज के रूप में आवेदिका से रूपये 1,50,000/– एवं जी.एस.टी. 18 प्रतिशत के हिसाब से रूपये 25,776/– कुल रूपये 1,75,776/– सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा प्राप्त किया गया था तथा आवेदिका के पक्ष में सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा रसीद भी प्रदान की गई थी। इसी तरह सोहम के अन्य क्रेताओं से क्लब की मेम्बरशिप चार्ज रूपये 1,50,000/– एवं जी. एस.टी. की राशि ली गई है। मूल रूप से अनुमोदित अभिन्यास में कुल 406 प्लॉट का उल्लेख है। इस प्रकार प्रमोटर को तरंग क्लब हाउस के लिये लगभग 07 करोड़ रूपये की राशि प्राप्त हो रही है।

सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं भूमि क्रेताओं को एक दस्तावेज जो कि कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग (छ.ग.) के पत्र दिनाँक 24.07.2021 भी प्रदान किया गया था, उक्त पत्र में आवासीय प्रयोजनार्थ विकास अनुज्ञा बाबत् का उल्लेख किया गया था। उक्त आवासीय भूखण्डीय विकास को 03 वर्ष के भीतर सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर को पूरा किया जाना था तथा यदि विकास कार्य 03 वर्ष के भीतर नहीं किया जायेगा, तो ऐसी स्थिति में दो वर्षों के लिये पुनः आगे बढ़ाया जा सकता है, का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार दिनाँक 24.07.2021 में अनुज्ञा 03 वर्षों के लिये प्राप्त करने करने के उपरांत भी सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा आज दिनाँक 23.07.2027 तक विकास कार्य पूर्ण नहीं कराया गया। उक्त विकास कार्य में अनावेदक सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर को क्रांकीट रोड, नाली, सिवर, स्ट्रीट लाईट, पानी, एस.टी.पी. पॉवर बैकअप एवं वृक्षारोपण तथा तरंग क्लब हाउस इत्यादि की संपूर्ण निर्माण कार्य किया जाना शेष है। परन्तु सोहम स्मार्ट सिटी प्रमोटर द्वारा किसी भी प्रकार से निर्धारित समय सीमा पूरा होने के पश्चात् भी उक्त विकास कार्य का पूर्ण निष्पादन नहीं कराया गया है एवं आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं भूमि क्रेताओं को उक्त कार्य उचित प्रावधानित/तकनीकी तरीके से नहीं कराये जाने के कारण मानसिक रूप से एवं वित्तीय हानि का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है।

संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय दुर्ग के द्वारा दिनाँक 19.09.2024 को विकास अनुज्ञा आवासीय को बदलकर वाणिज्यिक किया गया है, संशोधित अभिन्यास दिनाँक 19.09.2024 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किया जाये। क्लब तरंग हाउस को आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं भूमि के क्रेतागण के उपयोग के लिये 03 माह के भीतर पूर्ण कराकर खोले जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। क्लब हाउस तरंग हेतु आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि के क्रेताओं से किसी भी प्रकार से मेंटनेंस राशि भविष्य में न मांग जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। सोहम स्मार्ट सिटी, महामारा, जिला–दुर्ग में होने वाले विकास कार्य क्रांकीट रोड, नाली, सिवर, स्ट्रीट लाईट, पानी, एस.टी.पी. पॉवर बैकअप एवं वृक्षारोपण तथा क्लब हाउस को दिनाँक 24.07.2021 के अनुज्ञा के आधार पर 03 माह के भीतर पूरा किये जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि क्रेताओं को अपूर्ण कार्य के समतुल्य मूल्य मानसिक और आर्थिक क्षति हेतु 02 प्रतिशत क्षतिपूर्ति राशि दिलाये जाने का आदेश पारित किया जाये। विकास कार्य एवं अन्य कार्य उचित तरीके से अनावेदक द्वारा निष्पादित नहीं किये जाने के कारण से आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासियों को एवं भूमि क्रेताओं को रूपये 02 लाख मुआवजा राशि प्रदान करने का आदेश पारित किया 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 बाबत् 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 जवाब किया गया है। शिकायत का स्वरूप विचारणीय नहीं है। वह समय से पहले प्रस्तुत की गई है। इसमें कोई ठोस आधार नहीं है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। इसमें दिये गये कथन एक दूसरे के प्रतिकूल नहीं है और इन्हें वैकल्पिक रूप से तथा संचयी रूप से प्रस्तुत किया गया है। इस जवाब से निहित कोई भी बात शिकायत में दिये गये किसी भी कथन की स्वीकृति नहीं मानी जायेगी, सिवाय उसके जिसे इसमें स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है।

ग्राम महपारा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में स्थित परियोजना ''सोहम'' इस प्राधिकरण के पास पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA281021001293 के तहत् पंजीकृत है, जिसमें परियोजना के पूर्ण होने की तिथि 12.10.2026 घोषित की गई है। यह शिकायत जून, 2026 से बहुत पहले यानी घोषित पूर्णता तिथि से काफी पहले प्रस्तुत की गई है। परियोजना और क्लब हाउस के विकास कार्यों को पूरा करने

की अनावेदक का दायित्व इस प्राधिकरण के समक्ष घोषित तिथि से लागू होता है। प्रार्थना खंड की राहत क्रमांक–(2) और (4) जिनमें क्लब हाउस और विकास कार्यो को तीन महीने के भीतर पूरा करने की मांग की गई है, इसलिये समय से पहले और भ्रामक है और घोषित तिथि आने से पहले इनकी मांग नहीं की जा सकती थी। शिकायत प्रस्तुत किये जाने की तिथि पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(क) या धारा–18 के अर्थ में कोई चूक, उल्लंघन या अवहेलना नहीं हुई है और न ही ऐसी कोई चूक हो सकती है। शेष राहते, जैसा कि नीचे दर्शाया गया है, अपने–अपने आधारों पर स्वतंत्र रूप से अस्वीकार्य है।

कंपनी द्वारा विलंब के संबंध में अपना मामला 2016 के अधिनियम के तहत् घोषित तिथि पर नहीं, बल्कि विकास अनुमति दिनाँक 24.07.2021 की वैधता पर आधारित किया गया है। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा–13 के तहत् निर्धारित वैधता अवधि नियोजन कानून का हिस्सा है और इसके अंतर्गत दी गई विकास अनुमति की अवधि और वैधता को नियंत्रित करती है। यह 2016 के अधिनियम के तहत् प्रमोटर के दायित्व को न तो बढ़ाती है, न ही घटाती है, जो दायित्व पंजीकरण के समय घोषित पूर्णता तिथि से संबंधित है। आवेदक अनुमति की वैधता के आधार पर घोषित पूर्णता तिथि को त्वरित करने या बदलने का हकदार नहीं है और इन दोनों को आपस में नहीं मिलाया जाना चाहिये।

प्रार्थना खंड की राहत क्रमांक–(1) जिसके द्वारा आवेदक दिनाँक 19.09.2024 को अनुज्ञा को स्थगित करने का आदेश चाहता है, इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है। उक्त अनुज्ञा दिनाँक 19.09.2024 छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा–37(5) के तहत् शक्तियों का प्रयोग करते हुये, नगर एवं ग्राम योजना, दुर्ग के संयुक्त निर्देशक द्वारा पारित एक वैधानिक आदेश है, जो निर्देशक, नगर एवं ग्राम योजना, नवा रायपुर अटल नगर के दिनाँक 04.09.2024 के आदेश के अनुपालन में जारी किया गया है। 2016 का अधिनियम इस प्राधिकरण को किसी प्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा एजेंट द्वारा उक्त अधिनियम और उसके अंतर्गत निर्मित नियमों एवं विनियमों के उल्लंघन के संबंध में क्षेत्राधिकार प्रदा करता है। यह अधिनियम किसी पृथक अधिनियम के अंतर्गत किसी पृथक वैधानिक प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश को रद्द करने, निरस्त करने, समीक्षा करने, संशोधित करने या अन्यथा अपील पर विचार करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है। यदि कोई ऐसा आदेश हो तो पीड़ित व्यक्ति के लिये उसके विरूद्ध उपाय अधिनियम, 1973 के अंतर्गत या माननीय उच्च न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार से निहित है, न कि इस प्राधिकरण के समक्ष।

इसके अतिरिक्त किसी भी स्थिति में शिकायत में आवश्यक पक्षकारों का शामिल न होना एक खामी है। राहत क्रमांक–(1) में नगर एवं ग्राम नियोजन, दुर्ग के संयुक्त निर्देशक द्वारा नवा रायपुर अटल नगर के नगर एवं ग्राम नियोजन के आदेश के अनुपालन में पारित आदेश को रद्द करने की मांग की गई है, जबकि उक्त दोनों में से किसी भी प्राधिकरण को इस कार्यवाही में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया है। प्राधिकरण की जानकारी के बिना कोई भी आदेश रद्द नहीं किया जा सकता है, इसलिये इस आधार पर भी राहत क्रमांक–(1) स्वीकार्य नहीं है।

अनावेदक आगे आपत्ति जताता है और रिकार्ड पर यह दर्ज करने के लिये बाध्य है कि यह उत्तर पूर्व में और आगे उठाई गई आपत्तियों पूर्णतः प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत करने के बाद, इस प्राधिकरण से दस्तावेजों की अनुमति मांगी और प्राप्त की गई। इसके बाद अंतिम तिथि को आवेदक द्वारा प्रपत्र ''एम'' में एक पूरी तरह से नई और प्रतिस्थापित शिकायत प्रस्तुत की गई। इसके लिये आवेदन करने के बावजूद, इस प्राधिकरण से पूर्व सूचना के बिना ऐसा करने की अनुमति मांगी गई। आवेदक द्वारा इस मामले को जानकारी प्राप्त करने के बाद विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया कि शिकायत को बिना अनुमति और बिना सूचना के प्रतिस्थापित या नई शिकायत से बदला जा सकता है।

इस प्रकार अपनाई गई प्रक्रिया में अनावेदक को उसके विरूद्ध लगाये जा रहे आरोप का उचित और न्यायसंगत जवाब देने का अवसर नहीं मिला है और उसे ऐसे मामले का जवाब देने के लिये कहा गया है, जिसको उसे कोई जानकारी नहीं थी। अपनाई गई प्रक्रिया न तो निष्पक्ष है और न ही न्यायसंगत, कानून के विरूद्ध है और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत का स्पष्ट उल्लंघन है। अनावेदक निवेदन करता है कि प्रतिस्थापित शिकायत को अभिलेख में नहीं लिया जाना चाहिये और प्रार्थना करता है कि इसे अस्वीकार कर दिया जाये। केवल इस प्राधिकरण के निर्देश का पालन करते हुये ही अनावेदक यह उत्तर दाखिल कर रहा है, यह स्पष्ट रूप से विरोध के साथ दाखिल किया गया है और इसे उक्त दाखिल करने की सहमति, यहाँ उठाई गई आपत्ति का न्याय या कार्यवाही की वैधता की स्वीकृति नहीं माना जायेगा।

आवेदक न केवल अपने लिये बल्कि परियोजना के सभी निवासियों और भूखण्ड खरीदारों की ओर से राहत की मांग कर रही है, जैसा कि प्रार्थना खण्ड की राहत क्रमांक–(2), (3), (4), (5) और (6) से स्पष्ट है, जिनमें से प्रत्येक को आवेदक और सोहम स्मार्ट सिटी के निवासियों और भूखण्ड खरीदारों के लिये लागू किया गया है। आवेदक के पास अन्य आबंटितियों के दावों का प्रतिनिधित्व

करने का कोई अधिकार, जनादेश या प्रतिनिधि क्षमता नहीं है। किसी भी आबंटिती को पक्षकार नहीं बनाया गया है, किसी ने भी आवेदक को अपने लिये कार्य करने के लिये अधिकृत नहीं किया गया है और संयुक्त या प्रतिनिधि शिकायत दर्ज करने के लिये निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया है। शिकायत जहाँ तक यह आवेदक के अलावा अन्य व्यक्तियों के लिये या उनकी ओर से राहत की मांग करती है, विचारणीय नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है।

प्रार्थना खंड की राहत क्रमांक–(5) और (6) जिसके तहत् आवेदक द्वारा क्रमशः 2 प्रतिशत की दर से और अतिरिक्त रूपये 02 लाख की क्षतिपूर्ति का दावा किया गया है, वर्तमान कार्यवाही में प्रदान नहीं की जा सकती। यह शिकायत छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियमों के नियम–35(1) द्वारा निर्धारित प्रपत्र ''एम'' में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार प्रस्तुत शिकायत में क्षतिपूर्ति निर्धारण का दावा नहीं किया जा सकता, अधिनियम, 2016 की धारा–71 के अनुसार ऐसा दावा उस उद्देश्य के लिये निर्धारित प्रपत्र में विद्वान निर्णय अधिकारी को आवेदन के माध्यम से किया जा सकता है, और इस प्राधिकरण के पास ऐसा कोई आवेदन नहीं है। इन सब बातों के अतिरिक्त आवेदक के बयानों के आधार पर किसी भी प्रकार के मुआवजे का कोई मामला नहीं बनता है। शिकायत की तारीख तक अनावेदक की ओर से कोई चूक नहीं हुई थी, क्योंकि निर्माण कार्य पूरा होने की घोषित तिथि 12.10.2026 थी। आवेदक अपने नाम पर विधिवत् रूप से पंजीकृत विक्रय विलेख के तहत् अपने भूखण्ड पर कब्जे में है और उसने उस पर अपना घर बना लिया है। किसी भी प्रकार की हानि, चोट या नुकसान का कोई विस्तृत विवरण नहीं दिया गया है। 2 प्रतिशत का दावा किसी आधार, आकड़े, राशि या अवधि से संबंधित नहीं है और इसकी गणना संभव नहीं है, वहीं रूपये 02 लाख का दावा बिना किसी विवरण, आधार या सहायक सामग्री के किया गया है। दोनों दावे अस्पष्ट और अनुमानित हैं और इन्हें खारिज किया जा सकता है।

आवेदक भूखण्ड के कब्जे की प्रतीक्षा कर रही आबंटित नहीं है। शिकायत की कंडिका–2 और 3 से उसके द्वारा दर्शाये गये तथ्यों से यह स्पष्ट है कि संबंधित भूखण्ड के संबंध में उसके पक्ष में एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया जा चुका है और सरकारी अभिलेखों में उसका नाम विधिवत् दर्ज है। इसके बाद उन्होंने उक्त भूखण्ड पर अपने आवासीय मकान का निर्माण पूरा कर लिया गया है और उसमें रह रही हैं। इस प्रकार आवेदक की इकाई के संबंध में अनावेदक का दायित्व पूर्णतः समाप्त हो गया है और उनकी इकाई से संबंधित कोई शिकायत शेष नहीं है। मुद्दा केवल एक सार्वजनिक सुविधा से संबंधित है और वह भी निर्माण कार्य पूरा होने की घोषित तिथि से पहले।

आवेदक द्वारा शिकायत के साथ दिनाँक 14.04.2026 का सहमति/आश्वासन पत्र संलग्न किया गया है, जिस पर उनके हस्ताक्षर है और जिसमें उनका आबंटन ब्लॉक ''बी'' प्लॉट क्रमांक–77 के रूप में वर्णित है और साथ ही एक अनापत्ति प्रमाण पत्र भी संलग्न किया गया है, जिस पर उनके हस्ताक्षर है। इस प्रमाण पत्र में उन्होंने प्रमोटर द्वारा अविक्रयित भूखण्डों के संबंध में स्वीकृत ले–आउट में संशोधन हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुरोध करने पर अपनी अनापत्ति व्यक्त की गई है। चूँकि आवेदक द्वारा इन दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किये गये हैं और इन्हें प्रस्तुत किया गया है, इसलिये आवेदक यह तर्क नहीं दे सकती, जैसा कि उन्होंने शिकायत की कंडिका–5 में किया गया है कि आबंटितियों द्वारा इन पर हस्ताक्षर करने से इंकार कर दिया गया था। हाँलाकि यह स्पष्ट रूप से और बिना किसी संकोच के कहा जाता है कि आज की तारीख में नगर एवं ग्रामीण कृषि विभाग द्वारा स्वीकृत ले–आउट में किसी भी प्रकार का संशोधन या परिवर्तन नहीं किया गया है और इसके संशोधन की मांग करने के अपने अधिकार का दावा करता है, यदि परियोजना के कम से कम दो–तिहाई आबंटितियों की पूर्व सहमति 2016 के अधिनियम की धारा–14(2) और उसके अंतर्गत निर्मित नियमों के अनुसार प्राप्त हो जाती है और तद्नुसार ऐसे अधिकार को सुरक्षित रखता है, परन्तु ऐसा कोई संशोधन नहीं किया गया है और विधि के अनुसार ही किया जायेगा। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि आवेदक उक्त दस्तावेजों के अंतर्गत दी गई अपनी सहमति और अनापत्ति को वापस लेना या निरस्त करना चाहती है, तो वह ऐसा करने के लिये स्वतंत्र है और अनावेदक इसके बाद उक्त सहमति और अनापत्ति का उसके विरूद्ध उपयोग नहीं करेगा।

आवेदक श्री सोमेश यादव नामक एक महाधिवक्ता के माध्यम से दर्ज की गई है, जिस प्राधिकार पत्र के तहत् उक्त व्यक्ति कार्य करने का दावा करता है, उसे शिकायत के साथ दाखिल नहीं किया गया है। आवेदक को उक्त प्राधिकार पत्र के अस्तित्व, निष्पादन, वैधता और कार्यक्षेत्र तथा उक्त व्यक्ति के इन कार्यवाही को प्रारंभ करने, सत्यापित करने और आगे बढ़ाने के अधिकार का पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा।

अनावेदक को ऐसे अतिरिक्त दस्तावेज, अभिलेख और अतिरिक्त अभिवेदन प्रस्तुत करने की अनुमति मांगी जाती है, जो आवश्यक हो या इस प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया जाये, और अभिवेदनों और साक्ष्यों के आधार पर उत्पन्न होने वाली तथ्यात्मक या विधियत आपत्तियों को उठाने की अनुमति भी मांगी जाती है। इस जवाब में निहित कोई भी बात ऐसी किसी भी आपत्ति के त्याग के रूप में नहीं मानी जायेगी।

शिकायत के सभी आरोप पूरी तरह से अस्वीकृत है। आरोपी ने पूरी प्रक्रिया में सद्भावनापूर्वक और कानून के अनुसार कार्य किया गया है और धोखाधड़ी, बेईमानी और असत्यता के आरोप लापरवाही से और निराधार है। यह भूखंड कभी आवासीय नहीं था और न ही इसे परिवर्तित किया गया है और क्लब हाउस सहित विकास कार्य 12.10.2026 की घोषित तिथि तक प्रगति पर है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा मांगी गई राहतों के संबंध में प्रस्तुत किया जाता है :–

1. राहत क्रमांक–(1) इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से परे है और आदेश पारित करने वाले अधिकारियों को शामिल न करने के कारण खराब है, जैसा कि ऊपर प्रारंभिक आपत्तियों में बताया गया है।
2. राहत क्रमांक–(2) समय से पहले है, घोषित पूर्णता तिथि 12.10.2026 है, इसके अतिरिक्त मांगी गई शर्तों में प्रदान करने में असमर्थ है, दिनाँक 19.09.2024 के अनुज्ञा की शर्त क्रमांक–25 अधिभोग अनुमति प्राप्त होने तक भवन के उपयोग को प्रतिबंधित करती है
3. राहत क्रमांक–(3) अस्थिर है और कानून में गलत है।
4. राहत क्रमांक–(4) समय से पहले है और विकास अनुमति की वैधता को 2016 के अधिनियम के तहत् घोषित पूर्णता की तिथि के साथ मिला देती है।
5. राहत क्रमांक–(5) और (6) मुआवजे के दावे होने के कारण विद्वान के समक्ष प्रस्तुत किये जाते हैं। अधिनियम, 2016 की धारा–71 के तहत् निर्णायक अधिकारी का पद किसी भी स्थिति में अस्पष्ट है।
6. राहत क्रमांक–(7) परिणामी है और बनी नहीं रहेगी।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को सव्यय निरस्त 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 आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदिका 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** :– ''सोहम स्मार्ट सिटी'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन नंबर–

PCGRERA281021001293 द्वारा पंजीकृत है। यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका आबंटिती है आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास दिनाँक 24.07.2021 को दस्तावेज के रूप में दिखाया गया था कि तरंग क्लब हॉउस आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के लिए उपयोग किया जाना निश्चित है व ब्रोशर भी प्रदान किया गया था। दिनाँक 14.04.2026 को अनावेदक द्वारा आवेदिका एवं अन्य रहवासियों को सहमति पत्र हस्ताक्षर करने के अधिकृत किया गया, जिसमें तरंग क्लब हॉउस का संशोधन के लिए सहमति चाही गई, जिसमें अभिन्यास के मूल स्वरूप में प्रमोटर द्वारा बदलाव किया गया है व तरंग क्लब हॉउस को व्यावसायिक उपयोग हेतु बाहरी अन्य व्यक्तियों को प्रदान किये जाने की योजना है व तरंग क्लब हॉउस रहवासियों के लिए बंद कर दिया गया एवं बाहरी व्यक्तियों के लिए मुख्य रूप से खोल दिया गया। इस प्रकार दिए गए वचन एवं अनुबंध के शर्त के विपरीत अनावेदक द्वारा कृत्य किया गया है व अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिए आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है। इससे स्पष्ट है कि आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ है एवं अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट रहवासियों की सहकारी समिति को विधिवत् हस्तांतरित नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– प्रस्तुत आवेदन पर अनावेदक द्वारा प्रकरण के प्रचलन योग्य होने पर आपत्ति की गई। कि प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि 12.10.2026 है। जबकि आवेदन जून, 2026 में किया गया। अनावेदक की यह आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है। क्योंकि आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश दुर्ग द्वारा प्रदत्त अनुज्ञा दिनाँक 24.07.2021 प्रदर्शित किया गया जिसके कारण आवेदिका द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट में आबंटिती के रूप में भू–संपदा क्रय किया गया इसके पश्चात् दिनाँक 19.09.2024 को अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा में संशोधन करवाया गया अतः गुणदोष पर इस बात का परीक्षण आवश्यक है कि अनावेदक के उक्त कृत्य से अधिनियम की धारा–14 का उल्लंघन तो नहीं होता है, अस्तु आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है। यद्यपि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत संशोधित अनुज्ञा में परिवर्तन का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। किंतु उक्त संशोधन के कारण यदि आबंटिती

को क्षति पहुँचती है, उस स्थिति में आबंटिती अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन उचित क्षतिपूर्ति की पात्रता रखता है।

अनावेदक की यह आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है कि सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश को पक्षकार नहीं बनाए जाने के कारण प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है, चूँकि दस्तावेज अनावेदक से संबंधित है, अतः लोक दस्तावेज चाहे वह आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाए या अनावेदक द्वारा पर्याप्त है और सक्षम प्राधिकारी को पक्षकार बनाए जाने की कतई आवश्यकता नहीं है।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय दुर्ग के द्वारा दिनाँक 19.09.2024 को विकास अनुज्ञा आवासीय को बदलकर वाणिज्यिक किया गया है, संशोधित अभिन्यास दिनाँक 19.09.2024 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किया जाये। क्लब तरंग हाउस को आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं भूमि के क्रेतागण के उपयोग के लिये 03 माह के भीतर पूर्ण कराकर खोले जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। क्लब हाउस तरंग हेतु आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि के क्रेताओं से किसी भी प्रकार से मेंटनेंस राशि भविष्य में न मांग जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। सोहम स्मार्ट सिटी, महामारा, जिला–दुर्ग में होने वाले विकास कार्य क्रांकीट रोड, नाली, सिवर, स्ट्रीट लाईट, पानी, एस.टी.पी. पॉवर बैकअप एवं वृक्षारोपण तथा क्लब हाउस को दिनाँक 24.07.2021 के अनुज्ञा के आधार पर 03 माह के भीतर पूरा किये जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि क्रेताओं को अपूर्ण कार्य के समतुल्य मूल्य मानसिक और आर्थिक क्षति हेतु 02 प्रतिशत क्षतिपूर्ति राशि दिलाये जाने का आदेश पारित किया जाये। विकास कार्य एवं अन्य कार्य उचित तरीके से अनावेदक द्वारा निष्पादित नहीं किये जाने के कारण से आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासियों को एवं भूमि क्रेताओं को रूपये 02 लाख मुआवजा राशि प्रदान करने का आदेश पारित किया जाये।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय दुर्ग के द्वारा दिनाँक 19.09.2024 को विकास अनुज्ञा आवासीय को बदलकर वाणिज्यिक किया गया है, संशोधित अभिन्यास दिनाँक 19.09.2024 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किया जाये। उक्त अनुतोष के संबंध में अनावेदक का जवाब एवं तर्क है, कि आवेदक दिनाँक 19.09.2024 को अनुज्ञा को स्थगित करने का आदेश चाहता है, इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है। उक्त अनुज्ञा दिनाँक 19.09.2024 छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा–37(5) के तहत् शक्तियों का प्रयोग

करते हुये, नगर एवं ग्राम योजना, दुर्ग के संयुक्त निर्देशक द्वारा पारित एक वैधानिक आदेश है, जो निर्देशक, नगर एवं ग्राम योजना, नवा रायपुर अटल नगर के दिनाँक 04.09.2024 के आदेश के अनुपालन में जारी किया गया है। 2016 का अधिनियम इस प्राधिकरण को किसी प्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा एजेंट द्वारा उक्त अधिनियम और उसके अंतर्गत निर्मित नियमों एवं विनियमों के उल्लंघन के संबंध में क्षेत्राधिकार प्रदा करता है। यह अधिनियम किसी पृथक अधिनियम के अंतर्गत किसी पृथक वैधानिक प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश को रद्द करने, निरस्त करने, समीक्षा करने, संशोधित करने या अन्यथा अपील पर विचार करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है। यदि कोई ऐसा आदेश हो तो पीड़ित व्यक्ति के लिये उसके विरूद्ध उपाय अधिनियम, 1973 के अंतर्गत या माननीय उच्च न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार से निहित है, न कि इस प्राधिकरण के समक्ष। अनावेदक का उक्त तर्क ग्राहय योग्य है, अतः यह अनुतोष प्रदान किया जाना प्राधिकरण के द्वारा संभव नहीं है। क्लब तरंग हाउस को आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं भूमि के क्रेतागण के उपयोग के लिये 03 माह के भीतर पूर्ण कराकर खोले जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। क्लब हाउस तरंग हेतु आवेदिका एवं सोहम स्मार्ट सिटी के रहवासी एवं सोहम स्मार्ट सिटी के भूमि के क्रेताओं से किसी भी प्रकार से मेंटनेंस राशि भविष्य में न मांग जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। उक्त मॉग के संदर्भ में अनावेदक द्वारा तर्क एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक न केवल अपने लिये बल्कि परियोजना के सभी निवासियों और भूखण्ड खरीदारों की ओर से राहत की मांग कर रही है, जैसा कि प्रार्थना खण्ड की राहत क्रमांक–(2), (3), (4), (5) और (6) से स्पष्ट है, जिनमें से प्रत्येक को आवेदक और सोहम स्मार्ट सिटी के निवासियों और भूखण्ड खरीदारों के लिये लागू किया गया है। आवेदक के पास अन्य आबंटितियों के दावों का प्रतिनिधित्व करने का कोई अधिकार, जनादेश या प्रतिनिधि क्षमता नहीं है। किसी भी आबंटिती को पक्षकार नहीं बनाया गया है, किसी ने भी आवेदक को अपने लिये कार्य करने के लिये अधिकृत नहीं किया गया है और संयुक्त या प्रतिनिधि शिकायत दर्ज करने के लिये निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया है। शिकायत जहाँ तक यह आवेदक के अलावा अन्य व्यक्तियों के लिये या उनकी ओर से राहत की मांग करती है, विचारणीय नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक का उक्त तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास दिनाँक 24.07.2021 प्रदर्शित किया जिससे प्रभावित होकर वह आबंटिती बनी एवं सोहम स्मार्ट सिटी द्वारा सामान्य नियम एवं शर्ते की कंडिका–13 में क्लब हॉउस मेंबरशिप चार्ज वर्ष 2040 तक के लिए 1,50,000/– रूपये उल्लेखित है व अनावेदक की ओर से जारी रसीद में क्लब हॉउस चार्ज वर्ष 2040 तक के लिए वसूल किए जाने का उल्लेख है। सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा कहा गया कि

अनावेदक द्वारा अक्टूबर, 2026 तक प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाएगा। अक्टूबर, 2026 के पश्चात् वर्ष 2040 तक आवेदक को क्लब की सदस्यता अनावेदक द्वारा देना अनिवार्य होगा। चूँकि संशोधित लेआउट में बाहर के लोगों का उपयोग करने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है, वाणिज्यिक उपयोग, कॉमन एरिया का किया गया है, अतः यह वाणिज्यिक उपयोग के लिए इंगित, कॉमन एरिया, सोसायटी को हैंडओव्हर करना होगा। अक्टूबर, 2026 तक क्लब हॉउस का निर्माण नहीं किये जाने पर आवेदिका को क्षतिपूर्ति की पात्रता होगी। अक्टूबर, 2026 तक अनावेदक द्वारा विकास अनुज्ञा में दर्शित समस्त विकास कार्य यथा कांक्रीट रोड, सिवर पानी एसटीपी लाईट, वृक्षारोपण अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाएगा। आवेदिका की यह माँग उचित नहीं है। मानसिक एवं आर्थिक क्षतिपूर्ति 2 प्रतिशत दिलाई जाए, क्योंकि प्रोजेक्ट पूर्ण करने की अवधि अक्टूबर, 2026 तक शेष है। अक्टूबर, 2026 तक पूर्ण नहीं किये जाने की स्थिति में आवेदिका क्षतिपूर्ति हेतु पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।

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

1. अक्टूबर, 2026 क्लब हॉउस पूर्ण होने के पश्चात् आवेदिका को वर्ष 2040 तक सदस्यता निशुल्क उपलब्ध कराए जाए, चूँकि शुल्क पूर्व में ही अनावेदक द्वारा प्राप्त किया जा चुका है।
2. अक्टूबर, 2026 तक अनावेदक प्रोजेक्ट कार्यपूर्ण कर समक्ष प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें एवं विहित समयवधि के भीतर अधिनियम की धारा—17 के अधीन रहवासियों के पंजीकृत विधिवत् सहकारी समिती मय क्लब हॉउस समस्त कॉमन एरिया हस्तांतरित करे।
3. अक्टूबर, 2026 तक विकास कार्यपूर्ण नहीं करने तदुपरांत विहित समयावधि में हस्तांतरित नहीं किये जाने की स्थिति में समुचित क्षतिपूर्ति हेतु पृथक से परिवाद प्रस्तुत कर सकती है।
4. रजिस्ट्रार, रेरा छ.ग. रायपुर को निर्देश दिया जाता है, कि अनावेदक द्वारा विहित प्रारूप में विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरूद्ध स्वप्रेरणा से पृथक से प्रकरण अधिनियम की धारा—13 के अधीन प्रकरण संस्थित करना सुनिश्चित करें।

सही / —
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / —
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष