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

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02605, 02579**

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

श्री राजेन्द्र प्रसाद पटेल, पिता–श्री प्रमानिधि पटेल,
पता–प्लॉट नं.–196, गैलेक्सी नूटाउन,
राजू ढाबा के समीप, ग्राम–तुलसी,
विधानसभा रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) ................ आवेदक

मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू,
पता–रिंग रोड क्रं.–03, ग्राम–तुलसी,
जिला–रायपुर (छ.ग.)
(प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02579** में आवेदक)

<u>विरूद्ध</u>

मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू,
पता–रिंग रोड क्रं.–03, ग्राम–तुलसी,
जिला–रायपुर (छ.ग.) .................. अनावेदक

श्रीमती कमलावती साहू, पति–श्री दधिबल प्रसाद साहू,
पता–ई–02, पुलिस लाईन वार्ड,
जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग.) एवं अन्य 239 संलग्न सूची अनुसार
(प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02579** में अनावेदक)

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–"गैलेक्सी नूटाउन", पता–ग्राम–तुलसी, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA150618000208**

## <u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक– 07/05/2025)</u>

गैलेक्सी नूटाउन, राजू ढाबा के समीप, ग्राम–तुलसी, विधानसभा रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) नामक भू–संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA150618000208 द्वारा पंजीकृत है, मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.

लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू, उक्त भू–संपदा परियोजना के संप्रवर्तक है, आवेदक श्री राजेन्द्र पटेल एवं (**प्रकरण क्रमांक**–M-PRO-2024-02579) के 240 अनावेदकगण उक्त प्रोजेक्ट के आबंटिती हैं। प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा–31 नियम–35 के अधीन संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू के द्वारा भू–संपदा परियोजना का विकास कार्य पूर्ण कर लिए जाने के उपरांत भी रहवासियों के द्वारा अनुरक्षण का दायित्व न लिए जाने एवं सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण नहीं लिए जाने के कारण रहवासियों 240 अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों के लिए निदेश जारी करने हेतु परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका अनावेदकगण रहवासियों द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं करने संबंधी प्रतिवाद करते हुए विकास कार्य पूर्ण किए जाने की माँग की गई है। आबंटिती आवेदक श्री राजेन्द्र पटेल प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02605 द्वारा अनावेदक संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन ब्रोशर में किए गए वायदे के अनुसार विकास कार्य नहीं किए जाने के कारण परिवाद प्रस्तुत किया गया है। चूँकि दोनों प्रकरण एक ही भू–संपदा प्रोजेक्ट से संबंधित है, संप्रवर्तक दोनों प्रकरण में एक ही है, आबंटिती भी समान भू–संपदा से संबंधित है एवं परिवेदना की विषयवस्तु भी एक ही है। अतः दोनों प्रकरण को समेकित कर प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया जा रहा है। प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02605 में आवेदक श्री राजेन्द्र प्रसाद पटेल, पिता–श्री प्रमानिधि पटेल, पता–प्लॉट नं.–196, गैलेक्सी नूटाउन, राजू ढाबा के समीप, ग्राम–तुलसी, विधानसभा रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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।

आवेदक का कथन है कि आवेदक अनावेदक का आबंटिती है। जबकि अनावेदक ''गैलेक्सी नूटाउन'' नामक प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जिसका रेरा पंजीयन नंबर–PCGRERA1070718000486 है। आबंटितीगण को भूखण्डों का विक्रय करते समय अनावेदक कई सुख–सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जो प्रोजेक्ट के अनुमोदित ले–आउट के अनुसार ब्रोशर में उल्लेखित है। आवेदक द्वारा ब्रोशर में दी गई सुविधाओं तथा प्रोजेक्ट के अनुमोदित ले–आउट के अनुसार विकसित होने को विचार में लेने के पश्चात् ग्राम–तुलसी, जिला–रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट ''गैलेक्सी नूटाउन'' नाम प्रोजेक्ट में तीन भूखण्ड को क्रय किया गया है। छ.ग. रेरा के साथ प्रोजेक्ट के पंजीयन के अनुसार प्रश्नगत प्रोजेक्ट पूर्ण करने की प्रस्तावित अंतिम तिथि फरवरी, 2022 है, परन्तु सर्वाधिक दुखद यह है कि अनावेदक द्वारा आश्वासित

सुविधाओं को प्रदान करने का कोई संकेत अभी तक नहीं है, जो क्रय करते समय आबंटितीगण को प्रदान किये गये अनुमोदित ब्रोशर में कई सुविधाओं के लिये सम्पूर्ण कार्यों को प्रारंभ तक नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम तथा अनुमोदित ले–आउट के अतिलंघन में में अनावेदक के उक्त प्रोजेक्ट में अवैध संनिर्माण भी खड़ा कर दिया गया है।

मूलभूत सुविधायें ड्रेनेज, सुरक्षित बाउंड्रीवाल, स्ट्रीटलाईट, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली आज दिनाँक तक अनावेदक द्वारा आबंटितीगण को प्रदान नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट में गंभीर सुरक्षा खतरा है। क्योंकि कोई उचित सुरक्षित बाउंड्रवाल नहीं है तथा परिसर में सी.सी.टी.वी. कैमरा नहीं है, जो ब्रोशर के अनुसार आश्वासन दिया गया है। परिसर में 24 घंटे सी.सी.टी.वी निगरानी के साथ सुरक्षित जीवन प्रदान किया गया हे। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रदान की गई बाउंड्रीवाल का ऊंचाई बहुत कम है, जो प्रति आरोहण परिमाप के बिना है, जो पूरी तरह सुरक्षित नहीं है और प्रोजेक्ट में पूर्ण परिसर में केवल 5 सी.सी.टी.वी. कैमरा लगाये गये हैं, जो पूरे प्रोजेक्ट को आच्छारित करने के लिये पर्याप्त नहीं है, इस कारण से असुरक्षित वातावरण उत्पन्न हुआ है तथा प्रोजेक्ट के आबंटितियों के घरों में बार–बार चोरी की घटनायें हो रही है। अनावेदक स्थल में अजनबी ढांचा का अवैध संनिर्माण करके अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने की कोशिश कर रहा है, जो नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा नर्सिंग होम तथा मनोरंजन क्षेत्र के लिये अनुमोदित है। प्रोजेक्ट में निम्नलिखित समस्यायें एवं कमियाँ विद्यमान है :–

| स.क्र. | विशिष्टियाँ | कमियाँ |
|---|---|---|
| 01. | स्ट्रीट लाईट सहित आंतरिक सड़के | विद्यमान आंतरिक सड़कों में कई स्थानों पर स्ट्रीट लाईन नहीं दी गई है, इसलिये प्रोजेक्ट में सदैव अंधकार रहता है तथा चोरी का खतरा बना रहता है। |
| 02. | सुरक्षा / दीवालयुक्त कैंपस | बाउंड्रीवाल की ऊंचाई बहुत कम है तथा बाउंड्रीवाल को किसी के भी द्वारा साधारण बल से गिराया जा सकता है। चोरी की कई घटनायें प्रोजेक्ट में हो चुकी है। |
| 03. | सी.सी.टी.वी. | आश्वासन के अनुसार नहीं है, केवल पांच सी.सी.टी.वी. कैमरा लगाये गये हैं, जो संपूर्ण परिसर को अच्छादित करने के लिये पर्याप्त नहीं है। |
| 04. | वरिष्ठ नागरिक परिक्षेत्र | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 05. | ड्रेनेज व्यवस्था | यह सुविधा उपलब्ध नहीं है। |
| 06. | आरामदायक स्वास्थ्य सुविधा | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 07. | रंगभूमि | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |

| | | |
|---|---|---|
| 08. | आहारगृह | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 09. | नर्सिंग होम तथा मनोरंजन क्षेत्र | नर्सिंग एवं मनोरंजन क्षेत्र के लिये उपबंधित स्थान में अनजान गैरकानूनी संनिर्माण चल रहा है। |
| 10. | एस.टी.पी. | आश्वस्त किये अनुसार नहीं। |
| 11. | क्लब हाउस | क्लब हाउस में ही इन्डोर गेम्स, जिम तथा सामुदायिक भवन दिया गया है। इस प्रकार छोटे के स्थान में कई सारी सुविधाओं को रखना सुविधाजनक नहीं है। |
| 12. | ड्रेनेज एवं सीवरेज | ड्रेनेज एवं सीवरेज आवश्यकतानुसार नहीं है। |
| 13. | उद्यान एवं खेल का मैदान | आश्वास्त किये अनुसार नहीं है। 05 उद्यानों का आश्वासन दिया गया है, परन्तु केवल 02 उद्यान ही दिये गये हैं तथा कोई पृथक स्थान खेल के मैदान हेतु नहीं है। |
| 14. | स्वीमिंग पूल | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 15. | वर्षा जल संरक्षण | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 16. | सौर लाईट संयंत्र | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |

आवेदक को यह जानकर बड़ा आघ्रात लगा कि अनावेदक किसी प्रकार पूर्व ही प्रोजेक्ट में सुख सुविधाओं की कमी होने के बावजूद उक्त प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। जब अनावेदक द्वारा नोटिस दिनाँ 24.05.2024 के माध्यम से पूर्णता प्रमाण पत्र के बारे में प्रकट किया गया कि अनावेदक द्वारा फरवरी, 2022 में पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुका है तथा आबंटितियों से सोसायटी बनाने के लिये कहा गया, यह जानकारी आबंटितियों के लिये पूरी तरह आश्चर्यकारी है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में अनियमितताओं के बावजूद पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। आबंटितियों द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर को प्रोजेक्ट में अनियमितताओं के बारे में बताने तथा अनावेदक को जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र को निरस्त करने के लिये पत्र भी लिखा था। परन्तु एस.डी.ओ. (राजस्व), रायपुर (छ.ग.) से कोई उत्तर दूसरे तरफ से प्राप्त नहीं हुआ है तथा संबद्ध प्राधिकारी द्वारा किसी तरह की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–12 के अंतर्गत किये गये वचन की सत्यता के संबंध में दायित्व है। अनावेदक द्वारा वचन दिये गये सभी सुख सुविधाओं सहित प्रोजेक्ट को कभी पूरा नहीं किया गया है, जो ब्रोशर तथा अनुमोदित ले–आउट से पूरी तरह स्पष्ट है, इसलिये अनावेदक कपटपूर्वक प्राधिकरण के समक्ष में धूल फेंककर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, जिसके लिये अनावेदक को दण्डित किये जाने का दायी है और अनावेदक के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही की जानी चाहिये। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। अनुमोदित ले–आउट तथा ब्रोशर में आश्वासित सभी सुख सुविधाओं को विकसित कर पूर्ण करने हेतु अनावेदक को

निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा गैरकानूनी रूप से उठाये गये निर्माण को हटाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 5,00,000/– दिलाये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया 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 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है। प्रारंभ में आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी अभिकथनों को असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–3 की विषयवस्तुओं को अस्वीकार किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4 के अंतर्गत किये गये अभिकथनों को बनावटी, भ्रामक तथा छलपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदन की कंडिका–4 के अंतर्गत उल्लेखित सभी सुख सुविधाओं ड्रेनेज, सुरक्षित बाउंड्रीवाल, स्ट्रीटलाईट, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली समयबद्ध रीति से पूर्व ही पूर्ण की जा चुकी है तथा आबंटितियों को विधिवत् प्रदान की जा चुकी है। इसके अतिरिक्त ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को अनावेदक द्वारा विधिवत् विकसित किया जा चुका है, जिसके अनुसरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करके तथा प्रोजेक्ट का विकास विधिवत् सत्यापन करने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 09.02.2022 प्रदान किया गया है।

आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–04 के अंतर्गत किये गये अभिकथन कि ''अनावेदक प्रोजेक्ट में कई सुख सुविधाओं के लिये संपूर्ण कार्यों को प्रारंभ तक नहीं किया गया है'' असारभूत है एवं भ्रामक तथा छलपूर्ण होने के कारण अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–5 के अंतर्गत किये गये अभिकथनों को अस्वीकार किया गया है कि ''अनावेदक सदैव विकास कार्य करने की सहमति दिया गया, परन्तु बाद में अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों से आँख बंद कर लिया गया है।'' अनावेदक का कथन है कि वह न केवल विकास कार्य को सहमत हुआ है, अपितु उसे समय में तथा प्रभावी रीति से पूर्ण भी किया गया है। अनावेदक द्वारा कई अवसरों में बैंठकों तथा वार्तालाप के माध्यम से आबंटितियों की चिन्ताओं को दूर किया गया है, इसलिये अनावेदक की तरफ से निष्क्रिय होने का आरोप आधारहीन तथा असत्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की

कंडिका–6 एवं 7 की विषयवस्तु बनावटी, भ्रामक, असारभूत एवं छलयुक्त होने के कारण अस्वीकार किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि प्रोजेक्ट आबंटितियों की सुरक्षा सुनिश्चित करते हुये चारों ओर समुचित सुरक्षित बाउंड्रीवाल निर्मित करके तथा गेटयुक्त व्यवस्था प्रदान करता है। इसके अतिरिक्त परिसरों की सुरक्षा सुनिश्चित करते हुये तथा निगरानी प्रदान करते हुये पर्याप्त संख्या में सी.सी.टी.वी. कैमरा प्रोजेक्ट में लगाये गये हैं। सुरक्षित बाउंड्रीवाल का प्रावधान तथा सी.सी.टी.वी निगरानी कैमरा का लगाया जाना ब्रोशर के अनुरूप ही है, इसलिये असुरक्षित वातावरण अथवा बार–बार चोरी का आरोप आधारहीन तथा मिथ्या है। इसके अतिरिक्त आवेदन की कंडिका–07 में किये गये अभिकथन असारभूत, आधारहीन तथा असत्य है। प्रोजेक्ट में गैरकानूनी रूप से किये गये कथित ''अजनबी ढाँचा'' निर्माण वस्तुतः ग्राम एवं नगर निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित नर्सिंग होम तथा मनोरंजन क्षेत्र के प्रयोजनार्थ किया जा रहा है। इसलिये आवेदक द्वारा लगाया गया आरोप कि अनावेदक ग्राम एवं नगर निवेश विभाग के अनुमोदन के विरूद्ध अजनबी ढाँचा का गैरकानूनी निर्माण करके अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करना चाहता है, असत्य, भ्रामक एवं छलयुक्त है। शिकायत में किया गया मिथ्या और आधारहीन अभिकथनों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि आवेदक द्वारा वर्तमान प्रकरण अनावेदक की प्रतिष्ठा को नुकसान पहुँचाने के उद्देश्य से अनावेदक को अवांछित उत्पीड़न करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। यहाँ रेखांकित अभिप्रेत समस्यायें एवं त्रुटियाँ असत्य, अपूर्ण तथा आंशिक जानकारी पर आधारित है, जो प्रोजेक्ट या इसकी सुख सुविधाओं की वास्तविक स्थिति को प्रदर्शित नहीं करती है। अनावेदक का कथन है कि सारणी में उल्लेखित सुख सुविधायें आंतरिक सड़के, स्ट्रीट लाईटें, सुरक्षित/दीवालयुक्त परिसर, सी.सी.टी.वी., वरिष्ठ नागरिक जोन, ड्रेनेज व्यवस्था, आरामदेह हेल्थ स्पॉ, रंग भवन, नर्सिंग होम तथा मनोरंजन क्षेत्र, सीवेज शोधन यंत्र, क्लब हाउस, उद्यानों तथा खेल का मैदान, वर्षा जल संरक्षण तथा सोलर लाईट प्रोजेक्ट के ब्रोशर में किये गये वचनबद्धता के पूर्णतया अनुरूप प्रदान किये गये हैं। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि सोसायटी के आबंटितियों द्वारा अनुरक्षण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को उक्त सुख सुविधाओं का संधारण करना कठिन था। अतः सामान्य क्षेत्र में सोलर लाईटें क्षतिग्रस्त होने के पश्चातृ उन्हें सामान्य लाईटों से प्रतिस्थापित किया गया है। सारणी में रेखांकित अभिकथित त्रुटियाँ मिथ्या, आधारहीन तथा साररहित है। क्योंकि वह विश्वसनीय साक्ष्य या सत्यापित तथ्यों से समर्शित नहीं है। यह स्पष्ट है कि यह आरोपत भ्रामक वृतान्त उत्पन्न करने का प्रयत्न है तथा वचन दिये गये मानकों के साथ प्रोजेक्ट के अनुपालन को प्रदर्शित नहीं करते हैं। अनावेदक यह सुनिश्चित करने का सतत् प्रयत्न किया गया है कि सभी सुख सुविधायें कार्यात्मक हो या प्रोजेक्ट के

रहवासियों की अपेक्षाओं को पूरी करने हेतु अनुरक्षितहो। इसलिये यह आरोप न केवल असत्य है, अपितु इन्हें बिना किसी सारभूत आधारके केवल अनावेदक की प्रतिष्ठा को धूमिल करने का अप्रत्यक्ष रूप के साथ किया जाना प्रतीत होता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–9 एवं 10 की विषयवस्तु बनावटी, भ्रामक तथा छलपूर्ण होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। शिकायत के अधीन विषयवस्तु को अनावेदक द्वारा किया जाता है कि प्रोजेक्ट में सुख सुविधाओं की कमी के बावजूद पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र संबद्ध प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारण तथा प्रभावी विधि के उपबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करने तथा प्रोजेक्ट के विकास का उचित समापन करने के पश्चात् विधिपूर्वक प्राप्त किया गया है। इसके अतिरिक्त अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर को प्रोजेक्ट में कथित अनियमितताओं के बारे में सूचित करने तथा अनावेदक को जारी किया गया पूर्णता प्रमाण पत्र निरस्त करने हेतु आबंटितियों द्वारा लिखा गया पत्र असद्भाविक है। अनावेदक को परेशान करने हेतु लगाया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अनावेदक के विरूद्ध असत्य आरोप लगाया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा किया गया अभिकथन छलपूर्ण है। क्योंकि उसने मिथ्या परिवाद किया गया है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर में आश्वासित सभी सुख सुविधाओं को प्रोजेक्ट में कभी पूरा नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त पूर्णता प्रमाण पत्र ब्रोशर में आश्वासित सुख सुविधाओं को प्रोजेक्ट में पूरा करने के पश्चात् प्राप्त किया गया है। यह परिवाद के स्वरूप से स्पष्ट है कि यह अनावेदक को परेशान करने के इरादे से किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा किये गये अभिकथनों को भ्रामक एवं असारभूत होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सभी वचनों एवं दायित्वों को पूरा कर दिया गया है तथा प्रोजेक्ट के लिये विधिवत् पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। प्रोजेक्ट आबंटितियों को सुपुर्द करने के लिये तैयार है तथा आवेदक का यह दायित्व है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के उपबंधों के अनुसार प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त कर ले। अनावेदक द्वारा सभी कर्तव्यों और उत्तरदायित्वों का अनुपालन कर दिया गया है तथा इसके विरूद्ध कोई अभिकथन मिथ्या एवं आधारहीन है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक से बार–बार प्रोजेक्ट का उचित अनुरक्षण के लिये आवश्यक अनुरक्षण शुल्क भुगतान करने के लिये निवेदन किया गया है। तथापि अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने में विलंब करने तथा उससे बचने के प्रयत्न में आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है। जबकि ब्रोशर में आश्वासित अपेक्षित सुख सुविधाओं का प्रावधान तथा दायित्वों का अनावेदक द्वारा विधिवत् अनुपालन किया गया है। परिवाद में किये गये अभिकथनों से स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि वर्तमान परिवाद अनावेदक के प्रतिष्ठा को धूमिल

करने के आशय से तथा अनावेदक को अनुचित रूप से तंग करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। इसलिये परिवाद में किये गये अभिकथन भ्रामक, असारभूत तथा साररहित है। आवेदक पर भारी शास्ति अधिरोपित करते हुये खारिज किये जाने योग्य है।

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-204-02579 में आवेदक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू, पता–रिंग रोड क्रं.–03, ग्राम–तुलसी, जिला–रायपुर (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।

आवेदक का कथन है कि आवेदक ''गैलेक्सी न्यूटाउन'' नामक भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, जिसका पंजीयन नंबर–PCGRERA1070718000486 के साथ विधिवत् पंजीकृत है, जिसे आवेदक द्वारा विकसित किया जा रहा है। उक्त प्रोजेक्ट में 272 भूखण्ड है, जिसमें 264 भूखण्डों को विक्रय कर दिया गया है तथ 08 भूखण्डों को अविक्रीत रखा गया है, जो इस परिवाद को प्रस्तुत करने के समय अभी भी आवेदक के पास है। अनावेदकगण उक्त प्रोजेक्ट में इकाइयों के संबंधित आबंटितीगण है, जिसे भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अनुसार विक्रय विलेखों को विधिवत् निष्पादित करके उन्हें खरीदा गया है। उक्त प्रोजेक्ट का विकास और संनिर्माण पूर्ण होने पर, आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिये सक्षम प्राधिकारी को आवेदन किया गया है। सम्यक कर्मठता जिसमें अधिकारियों द्वारा स्थल निरीक्षण शामिल है, का अनुसरण करते हुये दिनाँक 09.02.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र विधिवत् जारी किया गया है। आवेदक कई अवसरों में जिनमें आबंटितीगण के साथ सामान्य बैंठके भी शामिल है, अनावेदकगण से बार–बार रहवासियों की सोसायटी के निर्माण के लिये तथा प्रोजेक्ट की औपचारिक सुपुर्दगी लेने हेतु निवेदन किया गया है। ऐसे प्रयत्नों के बावजूद अनावेदकगण सोसायटी के बनाने हेतु अथवा प्रोजेक्ट का प्रबंधन एवं नियंत्रण लेने के लिये लगातार एवं अन्यायोचित रूप से कोई कदम उठाने से अस्वीकार कर दिया गया है। अनावेदकगण का स्वैच्छिक निष्क्रिय होना आवेदक के विधिपूर्ण मांगों का घोर अपमान है। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने स्वयं के खर्च से प्रोजेक्ट का लगातार अनुरक्षण करते के लिये मजबूर किया गया है, क्योंकि अधिकांश आबंटितीगण अपेक्षित अनुरक्षण शुल्कों का भुगतान करने असफल हुये हैं, एतद् द्वारा आवेदक पर वित्तीय बोझ बढ़ रहा है। प्रोजेक्ट के पूर्ण होने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने को दृष्टिगत रखते हुये आबंटितियों को प्रोजेक्ट का नियंत्रण एवं प्रबंधन का अंतरण रेरा

अधिनियम, 2016 की धारा–17 द्वारा समादेशित आवश्यक है और विधिक रूप से अपेक्षित है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अंतर्गत सप्रवर्तक आबंटितीगण का संघ बनने तक प्रोजेक्ट का संधारण करने के लिये आबद्ध है। इसके साथ ही संप्रवर्तक आबंटितियों से अनुरक्षण शुल्क वसूल करने का हकदार है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने पर आवेदक का अनावेदकगण को प्रोजेक्ट का अंतरण करने के लिये तैयार होने एवं इच्छुक होने के बावजूद अनावेदकगण एक या दूसरे निरर्थक बहानों को प्रस्तुत करके संघ बनाने तथा प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने के अपने सांविधिक दायित्व से बार–बार टाल–मटोल किये गये हैं। परिणामस्वरूप आवेदक अनावेदकगण के लापरवाही तथा जान–बूझकर किये गये विलंब के कारण प्रोजेक्ट का अनुरक्षण प्रभार सहने को मजबूर हो गया है। सभी आबंटितीगण के हित में सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का समुचित कार्यान्वयन तथा रखरखाव के लिये प्रोजेक्ट का संधारण महत्वपूर्ण है। तथापि आवेदक के पास अपने स्वयं के संसाधनों से प्रोजेक्ट का संधारण करने के लिये धन लगाने के अतिरिक्त कोई विकल्प शेष नहीं है। परिमाणिक रूप से महत्वपूर्ण वित्तीय तनाव हुआ है। आवेदक व्यतिक्रम करने वाले आबंटितियों से बकाया अनुरक्षण राशि की वसूली के लिये पृथक दावा प्रस्तुत करने के अधिकार को आरक्षित करता है। बार–बार के निवेदनों तथा स्मरणों के बावजूद अनावेदकगण आशयपूर्वक तथा विद्वेष पूर्वक आबंटितियों का संघ बनाने तथा प्रोजेक्ट का आधिपत्य लेने के अपने विधिक दायित्व से बचते रहे हैं। अनावेदक को व्यवहार सहमत शर्तों तथा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानो का खुला अनादर है। अधिनियम की धारा–17 के अनुपालन को विलंब करने का स्पष्ट प्रयत्न है।

अनावेदकगण लगातार तथा अन्यायोचित रूप से आधारहीन तथा तुच्छ कारणों को उद्घृत करते हुये संघ को बनाने तथा प्रोजेक्ट को लेने के अपने सांविधिक कर्तव्य का अनुपालन करने से अस्वीकार कर दिया गया है। इस घोर लापरवाही तथा स्वैच्छिक अनुपालन के परिणामस्वरूप आवेदक सारभूत वित्तीय कठिनाई को सहन किया है, जिसके लिये केवल अनावेदकगण उत्तरदायी है। सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं तथ उक्त प्रोजेक्ट की सुविधाओं का अनावेदकगण द्वारा कई वर्षों से बाधा रहित उपयोग करने के बावजूद रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत दायित्वों का निर्वहन करने में जान–बूझकर असफल हुये हैं। इस जान–बूझकर तथा अन्यायोचित विलंब से आवेद के पास प्राधिकरण के समक्ष अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आबंटितियों का संघ बनाने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के प्रावधानों के अनुसार प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने के लिये

अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया है।

4. 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।

5. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभ में अनावेदकगण द्वारा वर्तमान प्रकरण में निवेदन किया गया है कि प्रस्तुत परिवाद/याचिका में किये गये सभी अभिकथन, मिथ्या, गलत एवं अस्वीकार्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान आवेदन रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत न्यायालय द्वारा विधिक/न्यायपूर्ण सुपुर्दगी प्राप्त करने से अनावेदकगण को रोकने का आवेदक का प्रयत्न है। आवेदक द्वारा आशयपूर्ण अनावेदकगण को सभी विषयों में तंग करने के उद्देश्य से प्राधिकरण को गुमराह किया गया है। क्योंकि ''गैलेक्सी न्युटाउन'' नामक प्रोजेक्ट को संप्रवर्तक द्वारा दिये गये वचनों के अनुसार पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा वचनबद्ध कई सुविधायें अभी भी अपूर्ण हैं तथा उन्हें रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत सभी रूपों में प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी के पूर्व पूर्ण किया जाना चाहिये। अनावेदकगण पूर्व ही रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने के लिये अधिनियम, 1960 के अंतर्गत सोसायटी गठित कर चुके हैं। परन्तु हक का उक्त अंतरण संभव नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा वचनबद्ध के अनुरूप विकास कार्य समाप्त नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट में निम्नलिखित समस्यायें एवं कमियाँ विद्यमान है :–

| स.क्र. | विशिष्टियाँ | कमियाँ |
|---|---|---|
| 01. | स्ट्रीट लाईट सहित आंतरिक सड़के | विद्यमान आंतरिक सड़कों में कई स्थानों पर स्ट्रीट लाईन नहीं दी गई है, इसलिये प्रोजेक्ट में सदैव अंधकार रहता है तथा चोरी का खतरा बना रहता है। |
| 02. | सुरक्षा/दीवालयुक्त कैंपस | बाउंड्रीवाल की ऊंचाई बहुत कम है तथा बाउंड्रीवाल को किसी के भी द्वारा साधारण बल से गिराया जा सकता है। चोरी की कई घटनायें प्रोजेक्ट में हो चुकी है। |
| 03. | सी.सी.टी.वी. | आश्वासन के अनुसार नहीं है, केवल पांच सी.सी.टी.वी. कैमरा लगाये गये हैं, जो संपूर्ण परिसर को अच्छादित करने के लिये पर्याप्त नहीं है। |
| 04. | वरिष्ठ नागरिक परिक्षेत्र | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 05. | ड्रेनेज व्यवस्था | यह सुविधा उपलब्ध नहीं है। |
| 06. | आरामदायक स्वास्थ्य | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |

| | | |
|---|---|---|
| | सुविधा | |
| 07. | रंगभूमि | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 08. | आहारगृह | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 09. | नर्सिंग होम तथा मनोरंजन क्षेत्र | नर्सिंग एवं मनोरंजन क्षेत्र के लिये उपबंधित स्थान में अनजान गैरकानूनी संनिर्माण चल रहा है। |
| 10. | एस.टी.पी. | आश्वस्त किये अनुसार नहीं। |
| 11. | क्लब हाउस | क्लब हाउस में ही इन्डोर गेम्स, जिम तथा सामुदायिक भवन दिया गया है। इस प्रकार छोटे के स्थान में कई सारी सुविधाओं को रखना सुविधाजनक नहीं है। |
| 12. | ड्रेनेज एवं सीवरेज | ड्रेनेज एवं सीवरेज आवश्यकतानुसार नहीं है। |
| 13. | उद्यान एवं खेल का मैदान | आश्वास्त किये अनुसार नहीं है। 05 उद्यानों का आश्वासन दिया गया है, परन्तु केवल 02 उद्यान ही दिये गये हैं तथा कोई पृथक स्थान खेल के मैदान हेतु नहीं है। |
| 14. | स्वीमिंग पूल | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 15. | वर्षा जल संरक्षण | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 16. | सौर लाईट संयंत्र | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक की प्रार्थना के अनुसार आबंटितीगण का संघ बनाने की आवेदक की प्रार्थना का अनुपालन किया जा चंका है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन के लिये प्राधिकरण के निर्देश हेतु की गई, दूसरी प्रार्थना प्रभावी नहीं बनायी जा सकती है। क्योंकि प्रोजेक्ट का विकास आज दिनाँक तक नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

6. 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है ?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि भू–संपदा प्रोजेक्ट ''गैलेक्सी न्यूटाउन'' प्राधिकरण में पंजीकृत रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA150618000208 का संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू है व श्री राजेन्द्र पटेल

आवेदक/240 अनावेदकगण आबंटिती उक्त प्रोजेक्ट के आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा–17 के अधीन परियोजना का विकास कार्य पूर्ण कर लिए जाने के उपरांत भी रहवासियों के सहकारी समिति द्वारा प्रोजेक्ट हस्तांतरण नहीं करने को लेकर व आबंटिती द्वारा ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप विकास कार्य नहीं किए जाने को लेकर परस्पर एक–दूसरे के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है व प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासियों की विधि के अधीन गठित समिति को विधिवत् हस्तांतरण नहीं हुआ है, अतः समय–सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू द्वारा दिनाँक 09.02.2022 को सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी(रा.) द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है।

यद्यपि आबंटिती श्री राजेन्द्र पटेल द्वारा यह आपत्ति की गई है कि विकास कार्य पूर्ण नहीं करने के उपरांत भी गलत तरीके से संप्रवर्तक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, किंतु प्राधिकरण का यह अभिमत है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। उक्त प्रमाण पत्र स्थल निरीक्षण करवाने के पश्चात् एवं गठित कमेटी के अनुशंसा के पश्चात् कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र के संबंध में कोई आपत्ति पर विचारण करना प्राधिकरण के अभिमत अनुसार उचित नहीं है। आबंटिती इस संबंध में व्यथित होने पर सक्षम फोरम में उचित विधि के अनुसार कार्यवाही कर सकते है।

किंतु प्राधिकरण का अभिमत है कि ऐसे विकास कार्य जो ब्रोशर में आबंटितियों को संप्रवर्तक द्वारा आश्वासन दिया गया था, उन्हें पूर्ण करने का दायित्व अधिनियम की धारा–11 एवं 14 के अधीन संप्रवर्तक का है, अतः ऐसे विकास कार्य जिसके संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाण पत्र नहीं दिया गया है और जो ब्रोशर में उल्लेखित किया गया है, के संबंध में प्राधिकरण को परिवाद निराकरण की अधिकारिता है।

सुनवाई के अनुक्रम में दिनाँक 20.01.2025 आबंटिती आवेदक श्री राजेन्द्र पटेल के आवेदन दिनाँक 20.01.2025 को आवेदन की कंडिका–03 में

उल्लेखित बिंदु पर कमिश्नर नियुक्ति आदेश प्राधिकरण द्वारा दिया गया एवं स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन मँगाया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन निम्न बिंदुओं पर मँगाया गया, जिस पर संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री सुनील साहू द्वारा विद्वान अभिभाषक सहमति व्यक्त की गई।

| स.क्र. | विशिष्टियाँ | कमियाँ |
|---|---|---|
| 01. | सुरक्षा/दीवालयुक्त कैंपस | बाउंड्रीवाल की ऊंचाई बहुत कम है तथा बाउंड्रीवाल को किसी के भी द्वारा साधारण बल से गिराया जा सकता है। चोरी की कई घटनायें प्रोजेक्ट में हो चुकी है। |
| 02. | सी.सी.टी.वी. | आश्वासन के अनुसार नहीं है, केवल पांच सी.सी.टी.वी. कैमरा लगाये गये हैं, जो संपूर्ण परिसर को अच्छादित करने के लिये पर्याप्त नहीं है। |
| 03. | वरिष्ठ नागरिक परिक्षेत्र | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 04. | रिलेक्सिंग हेल्थ स्पॉ | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |
| 05. | एम्पीथियेटर | परिवाद प्रस्तुत किए जाने के बाद निर्माण किया गया, किंतु सत्यापन की आवश्यकता है। |
| 06. | रेस्टोरेंट | प्रोजेक्ट के अस्तित्व में नहीं है। |

दिनाँक 05.02.2025 सुनवाई तिथि को कमिश्नर प्रतिवेदन प्राधिकरण को प्राप्त हुआ, उभय पक्ष को कमिश्नर प्रतिवेदन की प्रतिलिपी प्रदान की गई एवं अंतिम तर्क सुना गया।

तर्क के दौरान संप्रवर्तक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया कि बाउंड्रीवॉल बनाया गया है, एक स्थान पर जहॉ गेट था, वहॉ बाउंड्रीवॉल खुली हुई है, आबंटितियों के विद्वान अभिभाषक द्वारा इंगित किया गया कि खुले बाउंड्रीवॉल से परिसर सुरक्षित नहीं है। संप्रवर्तक द्वारा स्वीकार किया गया कि उक्त स्थान पर गेट लगा दिया जाएगा।

आबंटिती के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि अपर्याप्त संख्या में सी.सी. टीवी कैमरा लगाया गया है। ब्रोशर में कितने कैमरे लगाए जाने हैं, इसका उल्लेख नहीं है। संप्रवर्तक द्वारा इस मॉग को अनुचित बताया गया। संप्रवर्तक द्वारा सहमति दी गई कि पॉच सी.सी. टीवी कैमरा अतिरिक्त उपयुक्त स्थल पर लगाया जाएगा।

कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार हेल्थ स्पॉ विद्यमान है, संप्रवर्तक के विद्वान अभिभाषक द्वारा उक्त स्थल में उपकरण लगवा दिए जाने का कथन किया गया है, संप्रवर्तक के विद्वान अभिभाषक द्वारा एम्पीथियेटर में सीटिंग व्यवस्था करा दिए जाने की सहमति प्रदान की गई।

कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार रेस्टोरेंट प्रोजेक्ट में उपलब्ध नहीं है, संप्रवर्तक के विद्वान अभिभाषक द्वारा एक माह के भीतर रूफ टॉप पर रेस्टोरेंट खोले जाने की सहमति प्रदान की गई।

आबंटिती की ओर से प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि परियोजना का विकास एवं सुविधाओं की उपलब्धता स्वीकृत अभिन्यास एवं ब्रोशर के अनुरूप प्रदान किए जाने हेतु संप्रवर्तक को निर्देश दिया जाए।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास कार्य पूर्ण किए जाने के संबंध में कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, ब्रोशर में दर्शित कतिपय विकास कार्य जिसमें रेस्टोरेंट की उपलब्धता, खुले बाउंड्रीवॉल को पूर्ण करने 05 सी.सी.टी.वी. कैमरा अतिरिक्त लगाने, इम्पीथियेटर में बैठक व्यवस्था करने, हेल्थ स्पॉ में उपकरण लगाए जाने के संबंध में 01 माह के भीतर संप्रवर्तक के विद्वान अभिभाषक द्वारा वचन दिया गया। अतः इस बिंदु का उपर्युक्तानुसार प्राधिकरण द्वारा निराकरण किया गया।

आबंटितियों की ओर से संप्रवर्तक द्वारा किए गए अवैधानिक निर्माण कार्य को हटाने का निदेश दिए जाने की याचना की गई है, किंतु कौन अवैध निर्माण इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है, न ही विवरण दिया गया और न ही इस संबंध में कोई विवरण दिया गया है। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष आबंटिती को प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

आबंटिती के द्वारा 5,00,000/– रूपये क्षतिपूर्ति की माँग की गई है क्षतिपूर्ति के संबंध में अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जाना चाहिए। प्रकरण में किसी प्रकार की कोई क्षति आबंटितियों को होना परिलक्षित नहीं होता है। अतः प्राधिकरण द्वारा विचारण किया जाना उचित नहीं है।

संप्रवर्तक के द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि आबंटितिगण को यह निदेश दिया जाए कि उनके द्वारा रहवासियों की संगम गठित किया जाए। भू–संपदा प्रोजेक्ट ''गैलेक्सी न्यूटॉउन'' के रहवासियों की समिती छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम 1960 के अधीन पंजीयन क्रमांक–1007 दिनाँक 14.11.2024 द्वारा गठित हो चुकी है, अतः परिवाद के इस बिंदु का निराकरण हो चुका है।

संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि अधिनियम की धारा–17 के अधीन आबंटितियों की सहकारी समिति को परियोजना हस्तांतरण के लिए प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया जाए। चूँकि आबंटितियों के परिवाद बिंदुओं का निराकरण संप्रवर्तक द्वारा किया जा रहा है, अतः अधिनियम की धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण एवं दायित्व लिया जाना परियोजना के रहवासियों

की सहकारी समिती का दायित्व एवं कर्तव्य है। अस्तु इस संबंध में संप्रवर्तक अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

10. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. अनावेदक 45 दिवस के भीतर संप्रवर्तक मेसर्स बाल किशन लैण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री सुनील साहू प्रोजेक्ट ''गैलेक्सी न्यूटॉउन'' में रेस्टोरेंट की उपलब्धता, खुले बाउंड्रीवॉल को पूर्ण करने, 05 सी.सी. टीवी कैमरा अतिरिक्त लगाने, इम्पीथियेटर में बैठक व्यवस्था करने, हेल्थ स्पॉ में उपकरण लगाए जाने की व्यवस्था सुनिश्चित करें।

2. आबंटितियों की सहकारी समिति गैलेक्सी न्यू टॉउन रेसीडेंशियल को—आपरेटिव सोसायटी लिमिटेड तुलसी—02, पंजीयन क्रमांक—1007 अधिनियम की धारा—17 के अधीन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र को रजिस्टर्ड कनवेयन्स डीड निष्पादित करते हुए 45 दिवस के भीतर हस्तांतरण प्राप्त करें एवं अनुरक्षण का दायित्व ग्रहण करें।

सही / —
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / —
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष