छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03300**

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

श्री पीयूष बैद एवं अन्य आबंटितीगण
''अभिनन्दन गैलेक्सी'',
पता–अभिनंदन गैलेक्सी कॉलोनी,
ग्राम–नंदई, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

<u>विरूद्ध</u>

मेसर्स अभिनन्दन डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री पारस ओस्तवाल,
पता–कुआँ चौंक, नंदई रोड, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री यश मुदलियार, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री प्रमोद सोनी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''अभिनन्दन गैलेक्सी'', नंदई, जिला–राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA250618000318**

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–20/04/2026)</u>

आवेदक श्री पीयूष बैद एवं अन्य आबंटितीगण, ''अभिनन्दन गैलेक्सी'', पता–अभिनंदन गैलेक्सी कॉलोनी, ग्राम–नंदई, जिला–राजनांदगांव (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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA250618000318 के अंतर्गत पंजीकृत ''अभिनंदन गैलेक्सी'' का प्रमोटर है। आवेदकगण आबंटिती है, जिन्होंने उक्त प्रोजेक्ट के भीतर भूखण्डों और घरों को क्रय किया गया है। प्रोजेक्ट को ग्राम एवं नगर निवेश विभाग और नगर निगम द्वारा स्वीकृत किया गया है। अनुमोदित ले–आउट स्पष्ट रूप से दर्शित होता है।

2.1 4.5 मीटर सर्विस लेन के साथ ''अभिनंदन गैलेक्सी'' के रूप में नक्शे पर अंकित 9 मीटर चौड़ी कॉलोनी की आंतरिक सड़क।

2.2 कॉलोनी को लोक मार्ग से संयोजित करते हुये एकल प्रवेश/निकास बिन्दु।

2.3 सीमांकित खुले स्थान, हरित क्षेत्र, क्लब हाउस/सुविधाएँ तथा ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र।

2.4 कॉलोनी को घेरते हुये परिधीय बाउंड्रीवाल की अपेक्षा।

नगर तथा ग्राम निवेश स्वीकृत पत्र एवं नगरीय अनुमोदन शर्तें प्रमोटर को आंतरिक सड़के पूरी करने, उचित ड्रेनेज, बिजल एवं जलापूर्ति 60 दिनों के भीतर प्रदान करने एवं बाउंड्रीवाल को निर्मित करने, खुले स्थानों/क्लब हाउस/ई. डब्ल्यू.एस. के लिये आरक्षित भूमि को नियत करने और बिना पूर्व अनुमति के आंतरिक कॉलोनी सड़क को किसी पड़ोसी भूखण्ड को संबद्धता हेतु अनुमति न देने के लिये निर्देश करती हैं।

स्वीकृत नक्शा के बावजूद अनावेदक द्वारा कॉलोनी के चारो तरफ बाउंड्रीवाल को संनिर्मित नहीं किया गया है। परिणामस्वरूप आंतरिक कॉलोनी की सड़के सभी तरफ से खुली हुई हैं। संलग्न कॉलोनी प्रमोटर और बाहरी लोग आंतरिक सड़क का गैरकानूनी रूप से उपयोग करना प्रारंभ कर दिये गये हैं। मानो यह आम रास्ता हो, इससे सुरक्षा चिन्ताएँ आंतरिक ढाँचा की क्षति तथा आबंटितियों के एकांतता एवं आंतरिक उपयोग के अधिकार का उल्लंघन कारित हुआ है।

अनावेदक का अभिकर्ता कथित रूप से संभावित क्रेताओं को कहा गया था कि आंतरिक सड़क एक सार्वजनिक या साझा सड़क है, जिससे बाहरी लोगों को इसमें पहुँच के लिये प्रोत्साहन मिला। यह अनुमोदित ले–आउट तथा शर्तों का उल्लंघन है। आवेदकगण द्वारा आंतरिक सड़क की प्रास्थिति के संबंध में आर.टी.आई अधिनियम के तहत् सूचना की मांग किया गया था। नगरीय प्राधिकारियों द्वारा उत्तर दिा गया कि कॉलोनी के आंतरिक सड़क का नगर निगम को सुपुर्दगी नहीं हुई है, इसलिये अभिनंदन गैलेक्सी के भीतर सड़क निजी संपत्ति बनी हुई है। जवाब में यह अभ्युक्ति भी है कि संप्रवर्तक बाउंड्रीवाल को बनायेगा एवं बिना औपचारिक सुपुर्दगी के बिना एवं नगर निगम अधिनियम के अधिसूचना के आंतरिक सड़क को लोक मार्ग में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है तथा इससे आवेदकगण का दावा समर्थित होता है कि सड़क निजी है तथा बिना सहमति के बाहरी लोगों द्वारा उपयोग नहीं की जा सकती है।

यद्यपि प्रोजेक्ट 2020–2021 में पूरा किया गया था और भूखण्डों को 50 प्रतिशत से अधिक विक्रय किये जा चुके हैं। अनावेदक धारा–11(4)(डी) के अंतर्गत आज्ञापक सोसायटी/आबंटितियों का संघ नहीं बनाया गया है। परिणामस्वरूप कोई सामान्य अनुरक्षण तंत्र नहीं है, जिससे रहवासीगण सामूहिक रूप से सुरक्षा को प्रबंधित करने, सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण करने या दुरूपयोग के विरूद्ध अधिकारों को प्रभावी कराने में असमर्थ हो जाते हैं।

प्रमोटर द्वारा कई वचनबद्ध सुख सुविधाओं को प्रदान नहीं किया गया है :– क्लब हाउस एवं उद्यान अपूर्ण है, आरक्षित खुले क्षेत्र या अतिक्रमण कर लिये गये हैं या भूखण्ड हेतु उपयोग कर लिये गये है, ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र विकसित नहीं है, जल एवं विद्युत आपूर्ति अनियमित है, आंतरिक सड़कें अपूर्ण छोड़ दी गई है तथा कोई सामान्य रोशनी या ड्रेनेज कार्यात्मक नहीं है। इन आरोपों से धारा–11(3), धारा–14(2) तथा अनुमोदन शर्तों का उल्लंघन होता है।

वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने के पूर्व आवेदकगण अपने अधिवक्ता के माध्यम से अनावेदक को विधिक नोटिस जारी किया गया था, उसे अपने सांविधिक एवं संविदात्मक दायित्वों को पालन करने प्रोजेक्ट बाउंड्रीवाल को सीमांकित करने एवं सुनिश्चित करने, आंतरिक सड़कों के अप्राधिकृत उपयोग को रोकने और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत यथा समादेशित आबंटितियों के संघ/सोसायटी को गठित करने हेतु थी। अनावेदक अपने अधिवक्ता के माध्यम से कथनों को अस्वीकार करते हुये तथा स्वीकृत अनुमोदनों का अनुपालन का दावा करते हुये जवाब प्रस्तुत किया गया था। किन्तु उक्त जवाब स्वरूप में छलपूर्ण है। आवेदकगण द्वारा उठाये गये आधारभूत मुद्दों को हल नहीं करते हैं और किसी स्थानीय प्राधिकारी को आंतरिक सड़कों के विधिपूर्ण सुपुर्दगी या आबंटितियों के संघ के निर्माण को प्रदर्शित करने में असफल हुआ है। अनावेदक का जवाब शिकायतों को दूर करने के स्थान पर सतत् अनुपालन की पुष्टि करता है और प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान कार्यवाहियों की आवश्यकता हुई है। इन असफलताओं के कारण रहवासीगण दैनिक समस्याओं का सामना करते हैं, अपरिचित व्यक्तियों की अनियमित प्रविष्टि चोरी का जोखिम, निम्न कोटि की आधारिकी, वर्जित ट्रेफिक एवं दुर्घटनाएँ तथा खुले क्षेत्रों में अतिक्रमण संप्रवर्तक की निष्क्रियता से आबंटितियों के सांविधिक अधिकारों का लगातार नुकसान हुआ है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। अनावेदक को कॉलोनी के चारो तरफ बाउंड्रीवाल को निर्मित करके, विहित गेट में प्रवेश/निकास को निबर्धित करके तथा विहित अवधि के भीतर सभी आंतरिक सड़कों एवं सर्विस लेन को पूर्ण करके स्वीकृत नक्शे का सख्ती से पालन करने हेतु निर्देशित किया जाये। बाहरी व्यक्तियों द्वारा आंतरिक सड़क के दुरूपयोग को बंद करने का तुरंत आदेश दिया जाये, जिसमें औपचारिक सुपुर्दगी तक अनावेदक एवं संलग्न संप्रवर्तकों/तृतीय पक्षकारों द्वारा कॉलोनी सड़क के उपयोग के विरूद्ध निषेधाज्ञा जारी करना भी समाहित है। धारा–11(4)(ई) के अंतर्गत विहित अवधि के अंतर्गत अनुपालन में आबंटितियों के संघ को बनाना एवं पंजीकृत करना, जिसमें सभी आबंटितियों की भागीदारी थे और सामान्य क्षेत्रों, दस्तावेजों तथा वित्तीय अभिकथनों का आधिपत्य संघ को सुपुर्द करना। सभी लंबित सुविधाओं यथा क्लब हाउस, उद्यान, आरक्षित खुले स्थल, चिल्ड्रन प्ले एरिया, ई.डब्ल्यू.एस. क्षेत्र, स्ट्रीट लाईट,

ड्रेनेज, जलापूर्ति तथा विद्युत संयोजना को अनावेदक के खर्च से पूर्ण करना और पूर्णता प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जाये। मानसिक पीड़ा असुविधा तथा आबंटितियों द्वरा अनावेदक के लापरवाही एवं अनुपालन के कारण उठायी गई हानि के लिये क्षतिपूर्ति प्रदान किया जाये। नगर निगम को अपनी शर्तों को प्रभावी करने के लिये प्रोजेक्ट को पूरा करने को निरीक्षित करने और अनुपालन पूर्ण होने तक आंतरिक सड़क के किसी सुपुर्दगी स्वीकार करने से बिरत करने को निर्देशित 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 प्रस्तुत किया गया है कि आवेदकगण के द्वारा मिथ्या एवं निराधार आधारों पर एवं बगैर किसी ठोस दस्तावेजों के तथा सत्य तथ्यों को छुपाते हुये उपरोक्त अनुतोष की मांग की गई है, जो कि प्रथम दृष्टया निम्नवत कारणों से संपूर्ण शिकायत आवेदन निरस्त किये जाने के योग्य है, जो इस प्रकार है :–

(1) सर्वप्रथम तो आवेदकगण के द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज आवेदन के साथ प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह सिद्ध होता हो कि अनावेदक के द्वारा आवेदकगण से किसी भी प्रकार का कोई करार किया गया हो और न ही किसी भी प्रकार के खसरा का वर्णन शिकायत आवेदन में किया गया है। आवेदकगण के द्वारा अपने द्वारा क्रय किये गये विक्रय पत्र दिनाँक 17.08.2020 को सूची अनुसार प्रस्तुत किया गया है, जिसके अवलोकन से ही स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन परिसीमा में नहीं है, ऐसी स्थिति में प्रस्तुत शिकायत अवधि बाह्य होने एवं परिसीमा में नहीं होने के कारण से प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदकगण के द्वारा प्लॉट का आधिपत्य दिनाँक 17.08.2020 को प्राप्त किया गया है, ऐसी स्थिति में किसी भी प्रकार की कोई शिकायत आवेदकगण को 03 वर्ष के भीतर की जानी चाहिये थी, परन्तु आवेदकगण के द्वारा बगैर किसी विधिक आधारों के झूठे और बेबुनियाद आरोप अनावेदक पर लगाकर संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त करने के दिनाँक से वाद कारण से 03 वर्षों के भीतर किया जाना चाहिये। वाद कारण आधिपत्य सुपुर्दगी दिनाँक को उत्पन्न होगा। ऐसे परिदृष्य से परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद 137 अनावेदक के पक्ष में है। परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद–137 का उद्धरण निम्नानुसार है :– ''कोई अन्य आवेदन जिसके लिये इस खण्ड में कहीं भी परिसीमा अवधि नहीं उपबंधित की गई है। तीन वर्ष जब आवेदन करने का अधिकार प्रोद्भुत होता है।''

(2) आवेदकगण द्वारा उक्त प्लॉट में कोई निर्माण कार्य किया गया हो और शासन से किसी भी प्रकार से कोई अनुमति प्राप्त नहीं हो पा रही हो या उक्त क्रय किये गये प्लॉट में निर्माण उपरांत सुविधा प्राप्त नहीं हो पा रही है और शिकायतकर्ता व्यथित पक्षकार है। उक्त संबंध में आवेदकगण के द्वारा किसी भी प्रकार का कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक के द्वारा कॉलोनी के विकास की अनुमति प्राप्त कर कुल 75 प्लॉट काटे गये थे और रोड रास्ता के लिये अनावेदक के द्वारा समस्त रोड, रास्ता को शासन के पक्ष में हक त्याग किया जाकर कॉलोनी के सामने से मुख्य रास्ता जिसे प्रवेश द्वार कहा जायेगा और बालोद रोड तरफ निकास द्वारा दिया गया है और आंतरिक सड़के पक्की बनाई गई है और रास्ता मद में शासन को हक त्याग किया गया है, जिसका उपयोग प्लॉट क्रय करने वाले सभी लोग करते हैं। यहाँ यह बताना समीचीन होगा कि माननीय प्राधिकरण के द्वारा प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02718 दर्ज किया जाकर प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण के तकनीकी से स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन मंगवाया गया और पाया गया कि अनावेदक के द्वारा सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 22.10.2019 को प्रोजेक्ट का कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। अनावेदक शासन के पक्ष में हक त्याग किये गये रोड, रास्ते पर किसी भी आम भारतीय नागरिक को प्रतिषेधित करने से वह उक्त रास्ता का उपयोग न करे विबंधित है। प्राधिकरण के द्वारा तकनीकी विभाग से स्थल का प्रतिवेदन मंगवाया जाकर प्रकरण की सुनवाई किया जाना नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के अनुरूप होगा। अनावेदक के द्वारा किसी भी प्रकार के मकान का निर्माण करके किसी भी व्यक्ति या प्लॉट क्रय करने वालों को नहीं दिया गया है। इन आवेदकगण के द्वारा अन्य कई व्यक्तियों के द्वारा प्लॉट अनावेदक से और आस पास लगी अन्य भूमि स्वामियों से खरीद कर कार्यालय नगरपालिक निगम, राजनांदगांव और कार्यालय उप–संचालक नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त कर अपने अनुसार संरचना/मकान बनाकर निवास किया जा रहा है। अनावेदक के द्वारा प्रवेश निकास एवं मुख्य मार्ग बालोद रोड से प्रवेश निकास में बाउंड्रीवाल का निर्माण कार्य कर एवं चारों तरफ से सुरक्षित कर समस्त प्लॉट का विक्रय दिनाँक 25.06.2018 से रेरा में पंजीकृत करवाया जाकर जिसका पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA250618000318 है, के बाद विक्रय किया गया है और कई प्लॉट क्रय करने वालों के द्वारा अभी भी रिक्त प्लॉट विक्रय करने के बाद कई प्लॉट रिक्त है, पर समस्त क्रेतागण निवास नहीं कर रहे हैं, इस कारण से और आवेदक या अन्य कुछ रहवासियों के द्वारा सहयोग और बॉडी गठित करने के लिये नाम नहीं देने के कारण से सोसायटी का गठन नहीं हो पा रही है। अनावेदक नाम देने पर नियमानुसार सोसायटी गठित करके देने के लिये तैयार एवं तत्पर रहा है और आज भी है। मेन गेट में नियुक्त गार्ड का वेतन भी आज दिनाँक तक

अनावेदक के द्वारा ही किया जा रहा है और किसी भी क्रेता से कोई अनुरक्षण शुल्क आज दिनाँक तक प्राप्त नहीं किया जा रहा है।

(3) अनावेदक के द्वारा नियमानुसार एवं नगरपालिक निगम, राजनांदगांव तथा ग्राम एवं नगर निवेश के नियम शर्तों के अनुसार तथा प्राधिकरण से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट ऑफ प्रोजेक्ट प्राप्त कर तथा प्रोजेक्ट पूर्ण कर प्रोजेक्ट पूर्णता की लिखित जानकारी प्रदान कर पावती भी प्राप्त कर ली गई है और किसी भी किंचित मात्र एक व्यक्ति को भी मकान या किसी भी प्रकार का कोई संरचना का निर्माण करके नहीं दिया गया है और न ही कोई करार किया गया है, अनावेदक के द्वारा रोड रास्ता नाली के अलावा कोई अन्य कार्य करके दिया जायेगा।

(4) धारा–11(4) के परिपालन के अनुतोष की माँग आवेदकगण के द्वारा की गई है, जिसके संबंध में अनावेदक का कथन है कि अनावेदक के द्वारा केवल प्लॉट का विक्रय किया गया है और प्लॉट क्रय करने वालों को अनावेदक के द्वारा रोड रास्ता और नाली तथा जल निकासी के संपूर्ण सुविधा को विकास करके दिया गया है। प्लॉट क्रय करने वालों के द्वारा नगरपालिक निगम से भवन अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण कार्य करवाया गया है और नगरपालिक निगम के द्वारा जल प्रकाश एवं अन्य सुविधाएँ बाह्य विकास शुल्क प्राप्त कर रहवासियों को प्रदान की गई है।

(5) अनावेदक के द्वारा रेरा से अनुमति प्राप्त कर केवल प्लॉट का विक्रय किया गया है और नियमानुसार गार्डन का निर्माण किया गया है, सुरक्षा के लिये प्रवेश एवं निकास द्वार से पर्याप्त प्रकाश व्यवस्था के साथ फेसिंग के साथ सुरक्षित लंबी बाउंड्रीवाल का निर्माण कार्य किया गया है, नगरपालिक निगम को रोड रास्ता एवं ड्रेनेज प्रणाली का और नाली जो कि पर्याप्त बंद है और वर्षा का पानी निकासी हो सके के संबंध में कार्य किया गया है। कॉलोनी में विद्युत आपूर्ति हेतु पर्याप्त क्षमता युक्त ट्रांसफार्मर संस्थापित है और उक्त समस्त पर्याप्त क्षमता युक्त ट्रांसफार्मर प्लॉट के आस–पास ही है, जिससे कोई निर्माण कार्य करता है, तो उसे असुविधा न हो प्रत्येक रास्ता चौड़े है और शासन के पक्ष में रोड रास्ता का त्याग किया गया है और प्रत्येक रास्ते में स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था है, रोड रास्ता सुरक्षित और मजबूत है, जिसका उपयोग प्लॉट क्रय करने वालों के द्वारा किया जाता है। अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक किसी भी क्रेता से सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण शुल्क प्राप्त नहीं किया गया है और न ही आवेदकगण के द्वारा आज दिनाँक तक किसी भी प्रकार का कोई भी अनुरक्षण शुल्क अनावेदक को प्रदान नहीं किया गया है। वर्तमान में कॉलोनी में लगभग 25 लोगों के द्वारा मकान का निर्माण कार्य अपने अनुसार बनवाकर स्वयं भीतर का मेंटनेंस किया जा रहा है और अनावेदक के द्वारा स्वयं अपने व्यय पर रोड रास्ता नाली एवं साफ–सफाई एवं अन्य कार्यों को तथा गेट में उपस्थित चौकीदार का वेतन का व्यय वहन स्वयं किया जाता रहा है, इस

कारण से आवेदकगण किसी भी प्रकार का कोई वांछित अनुतोष अनावेदक से प्राप्त करने का कोई विधिक अधिकारी नहीं है। इस कारण से प्रस्तु आवेदन काल बाधित और झूठे आधारों पर होने के कारण से निरस्त योग्य है। इस कॉलोनी से लगे हुये अन्य व्यक्तियों के भी शासन के द्वारा ले–आउट पास किये गये हैं।

(6) आवेदकगण के द्वारा अनावेदक से क्रय किये गये प्लॉट का आधिपत्य दिनाँक 17.08.2020 को प्राप्त कर निवास कर रहा है और शासन से प्राप्त समस्त सुविधाओं को प्राप्त किया जाकर झूठे आरोप लगाकर आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसे निरस्त किया जाना न्यायोचित एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के अनुरूप होगा।

आवेदकगण द्वारा मिथ्या आधारों पर अनावेदक को नोटिस प्रेषित की गई थी, जिसका जवाब अनावेदक के द्वारा तत्काल अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रदान कर दिया गया थ, जिसे आवेदकगण के द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत किया गया है। आवेदकगण द्वारा बगैर किसी वामुल के आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदकगण द्वारा आबंटितियों को हुई मानसिक पीड़ा असुविधा और क्षति के लिये मुआवजा की मांग की गई है, परन्तु किसी भी आबंटिती का नाम और उसे किसी प्रकार से मानसिक पीड़ा असुविधा और क्षति कारित हुई, उसका कोई स्पष्ट वर्णन आवेदकगण के द्वारा नहीं किया गया है, इस कारण से भी आवेदकगण उक्त अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। आवेदकगण के द्वारा अनुतोष में नगर निगम को इस आशय का निर्देश देने की माँग की गई है कि वह अपनी शर्तों को लागू करें। परियोजना के पूरा होने की निगरानी करें और अनुपालन सुनिश्चित होने तक आंतरिक सड़क का कोई भी हस्तांतरण स्वीकार न करें, उल्लेख किया गया है, परन्तु उक्त संबंध में आवेदकगण द्वारा निगम को न तो पक्षकार बनाया गया है और न ही निगम को कोई नोटिस प्रेषित किया गया है और पूरा निर्माण कार्य जैसे रोड, रास्ता, प्रवेश एवं निकास द्वारा सुरक्षित पर्याप्त प्रकाश एवं मजबूत लोहे का गेट बाउंड्रीवाल का निर्माण गार्डन का निर्माण कार्य करके जल निकासी वर्षा का पानी को निकासी एवं जल संरक्षण संबंधी सभी उपाय करके प्लॉट का विक्रय करके रेरा से एवं निगम से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर अपनी सभी जिम्मेदारियों को पूरा कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में प्रस्तुत आवेदन निरर्थक होने के कारण से निरस्त किया जाना न्यायोचित होगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को 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 आवेदकगण का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** ''अभिनंदन गैलेक्सी'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA250618000318 द्वारा पंजीकृत है, जिसमें उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदकगण द्वारा कतिपय सुख सुविधाएँ प्रदान नहीं किए जाने को लेकर अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अस्तु प्रकरण में आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को अधिनियम के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार है व आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट आबंटितियों/रहवासियों के संगम/समिति को विधिवत् हस्तांतरित नहीं हुआ है व सामान्य क्षेत्र को अनावेदक द्वारा शासन के पक्ष में पद त्याग कर आम व्यक्तियों के खोले जाने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर है व कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है, क्योंकि सामान्य क्षेत्र रहवासियों की समिती को विधिवत् हस्तांतरित अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को स्वीकृत अभिन्यास का कठोरतापूर्वक अनुपालन करने एवं बाउंड्रीवॉल निर्माण करने व आंतरिक सड़क निर्माण किए जाने का निर्देश दिया जाए।

अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण किए जाने उपरांत दिनाँक 22.10.2019 को विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, अतः आंतरिक सड़क निर्माण के संबंध में अनुतोष याचना ग्राहय योग्य नहीं है, बाउंड्रीवॉल के संदर्भ में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है, कि बाउंड्रीवॉल का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं गेट भी बनाया गया है। प्रोजेक्ट के फोटोग्रॉफ्स के अवलोकन से भी स्पष्ट होता है कि बाउंड्रीवॉल का निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के बाउंड्रीवॉल को सीमांकित करने एवं सुनिश्चित करने व अप्रारधिकृत उपयोग को रोकने के संबंध में याचना की गई है, इससे अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य है कि प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया गया है।

आवेदकगण द्वारा आंतरिक सड़कों को बाहरी व्यक्तियों के दुरूपयोग से रोकने हेतु अनावेदक को निदेश जारी करने की याचना की गई है।

इस संबंध में अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि अनावेदक द्वारा शासन के पक्ष में सड़क को दान कर दिया गया है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार भू–संपदा प्रोजेक्ट के आंतरिक सड़क एवं मार्ग सामान्य क्षेत्र में सम्मिलित होता है, जिसमें आबंटितियों का वैयक्तिक एवं सामूहिक सुविधा अधिकार एवं सुखाचार सन्निहित होता है। यह सामान्य क्षेत्र संप्रवर्तक की संपत्ति नहीं होती है, यह सामान्य क्षेत्र अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की समिति/संगम को विधिवत् रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड के माध्यम से स्वामित्व हस्तांतरण सहित हस्तांतरित होना होता है, इसे किसी अन्य संस्था निकाय या व्यक्ति को दान करने की अधिकारिता संप्रवर्तक को नहीं है। चूॅकि अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्र दान किया गया है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–14(1) का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिए आवेदकगण अधिनियम की धारा–71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति की पात्रता रखता है एवं उचित क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन प्रारूप–एन में प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष कर सकता है। चूँकि अधिनियम की धारा–14 का उल्लंघन किया गया है। अतः अधिनियम की धारा–34(एफ) के अधीन प्राधिकरण अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन अनावेदक द्वारा किए जाने के कारण अधिनियम की धारा–61 के अधीन शास्ति अधिरोपित कर सकता है।

आवेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा–11(4) रहवासियों को सामान्य क्षेत्र हस्तांतरण किए जाने की याचना की गई है, चूॅकि भू–संपदा प्रोजेक्ट दिनाँक 22.10.2019 को पूर्ण हो चुका है, अतः संप्रवर्तक का यह दायित्व है, कि रहवासियों की समिति को अधिनियम की धारा–17 के अधीन विधिवत् रजिस्टर्ड कनवेन्यस डीड द्वारा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण किया जाए।

आवेदकगण द्वारा यह याचना की गई है कि लंबित सुविधाएँ यथा क्लब हॉउस, गार्डन, सुरक्षित क्षेत्र, बच्चों के खेलने का स्थान, ई.डब्लयूएस, सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था, जल निकास, पेयजल आपूर्ति एवं विद्युत कनेक्शन की सुविधाएॅ उपलब्ध कराई जाए। चूॅकि आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा ब्रोशर प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसमें क्लब हॉउस एवं बच्चों के खेलकूद स्थल की सुविधा उपलब्ध कराए जाने का आश्वासन अनावेदक द्वारा दिया गया हो। अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था, जल निकासी एवं पेयजल आपूर्ति उपलब्ध कराए जाना जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के

विकास कार्यों का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँ 22.10.2019 जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान किया गया है, प्रस्तुत किया गया है, अतः इस संबंध में कोई अनुतोष की पात्रता आवेदकगण नहीं रखते है।

आवेदकगण द्वारा उचित क्षतिपूर्ति एवं नगर पालिक निगम को निदेश दिए जाने की याचना की गई है, क्षतिपूर्ति हेतु आवेदकगण प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के सक्षम फार्म–एन में पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। नगर पालिक निगम को किसी प्रकार निदेश दिया जाना प्राधिकरण उचित एवं विधि अनुकुल नहीं समझता है।

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

1. अनावेदक पक्ष 45 दिवस के भीतर रहवासियों की समिति/संगम बनाए जाने हेतु फेसिलिटेट करें। समस्त आबंटिती रहवासियों की समिति बनाए।
2. प्रचलित विधि के अधीन रहवासियों के रजिस्टर्ड समिति को अनावेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट मय रजिस्टर्ड कनवेन्यस डीड अधिनियम की धारा–17 के अधीन समस्त सामान्य क्षेत्र विधिवत् हस्तांतरित करें।
3. अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–14(1) का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदकगण अधिनियम की धारा–71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति हेतु प्रारूप–एन में प्राधिकरण के न्याय अधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकता है।
4. अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–14(1) का उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम की धारा–34(एफ) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए प्राधिकरण अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–61 के अधीन 5,00,000/– रूपये की शास्ति अधिरोपित करता है। अनावेदक, 45 दिवस के भीतर अधिरोपित शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष