



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00141

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मर्लिन जयश्री विहार रेसीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन,
द्वारा अध्यक्ष श्री अशोक मग्गू, पिता—श्री काशीराम मग्गू,
पता—मर्लिन जयश्री विहार—109,
पंडरीतराई, मंडी रोड, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स जयश्री बिल्डर्स,
पता—रूम नं.—39, दसवा तल,
23 ए, एन.एस.रोड,
कोलकाता (पश्चिम बंगाल)
शाखा कार्यालय का पता—8बी,
रविनगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“मर्लिन जयश्री विहार”, पंडरीतराई, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—28/03/2019)

आवेदक मर्लिन जयश्री विहार रेसीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा अपने अध्यक्ष श्री अशोक मग्गू के माध्यम से छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि “मर्लिन जयश्री विहार” आवासीय परिसर, फेस-1 (ब्लॉक—A,B,C,D) का भवन निर्माण नक्शा क्रमांक—135, दिनांक 29.09.2005 को नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा अनुमोदित किया गया था। उक्त अनुमोदित नक्शे में भूमि का कुल क्षेत्रफल 76,822 वर्गफीट दर्शाया गया है और इसके “D” ब्लॉक की उत्तर-पूर्व दिशा में 7000 वर्गफीट खुले क्षेत्र में अनावेदक ने नए प्रकोष्ठ “E” का निर्माण प्रारंभ कर दिया है। जिसकी भूमि विकास अनुज्ञा उसने नगर तथा ग्राम निवेश से दिनांक 02.03.2009 को प्राप्त की है। उक्त अनुज्ञा में “E” ब्लॉक के पूर्व में आवागमन हेतु 30 फीट का रास्ता दर्शाया गया है, किंतु अनावेदक फेस-1 के अंदर से फेस-2 में जाने का मार्ग दर्शाकर “E” ब्लॉक के संभावित क्रेताओं को भ्रमित करने का प्रयास करेगा। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने दिनांक 29.09.2005 को अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार फेस-1 में स्वीमिंग पुल का निर्माण भी नहीं किया है। आवेदक ने फेस-1 व फेस-2 के मध्य

बाउंड्रीवाल निर्मित करने, फेस-2 में प्रवेश हेतु पूर्व के 30 फीट वाले रास्ते का प्रयोग करने, फेस-1 में 7000 वर्गफीट खुले क्षेत्र में स्वीमिंग पुल का निर्माण करने हेतु अनावेदक को आदेशित करने का प्राधिकरण से अनुरोध किया 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर ने अनुज्ञा क्रमांक-454, दिनांक 17.01.2005 द्वारा खसरा क्रमांक-16/4-65, 29/1, 2-7, 16/1-2(ख), 19/1-2, 438/24-44, रकबा 70,100 वर्गफीट भूमि पर आवासीय उपयोग हेतु अभिन्यास स्वीकृत किया गया था। तत्पश्चात् उन्होंने अनुज्ञा क्रमांक-313, दिनांक 16.01.2007 द्वारा खसरा क्रमांक-16/10, 16/14, 16/20, 16/23, 16/25, 16/26, 16/27, 16/28, 17/5, 17/6, कुल रकबा 31087 वर्गफीट भूमि पर पूर्व में जारी अनुज्ञा को सम्मिलित करते हुए पुनः विकास अनुज्ञा प्रदान की थी। इस प्रकार दोनों अनुज्ञा के आधार पर कुल 1,01,187 वर्गफीट का आवासीय अभिन्यास अनावेदक के पक्ष में अनुमोदित किया गया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थित भवन क्रमांक-A,B,C,D,E (आवासीय) एवं F (क्लब हाऊस) का, प्रकोष्ठ अधिनियम के अनुसार अपने स्वामित्व की संपूर्ण भूमि का प्रकोष्ठ पंजीयन, उपपंजीयक कार्यालय, रायपुर में दिनांक 30.08.2007 को कराया गया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु स्वीकृत भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-135, दिनांक 29.09.2005 के अनुमोदित नक्शे में स्वीमिंग पुल दर्शित है, परंतु कालांतर ने अनावेदक द्वारा उसके स्थान पर क्लब हाऊस निर्माण के संबंध में नियमानुसार आवश्यक संशोधन कराया गया है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को फेस-1 व फेस-2 के रूप में विभाजित नहीं किया गया है। चूंकि उक्त परिसर में A,B,C व D ब्लॉक का निर्माण व विक्रय पूर्व में हो चुका है। इसलिए इसे वर्तमान में सामान्य बोलचाल में फेस-1 कहा जाता है और निर्माणाधीन आवासीय परिसर ब्लॉक-E एवं क्लब हाऊस ब्लॉक-F को फेस-2 के रूप में पहचाना जाता है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि, क्षेत्रफल 1,00,171 वर्गफुट को, एक प्रकोष्ठ के रूप में दिनांक 30.08.2007 को पंजीकृत कराया गया है। अतः उक्त परिसर के सभी ब्लॉक में रहने वाले लोग, सामान्य सुविधाओं हेतु निर्मित सड़क, गार्डन व क्लब हाऊस आदि के समान रूप से उपयोग के अधिकारी हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित स्वीकृत अभिन्यासों का अवलोकन एवं स्थल परीक्षण कर, वस्तुस्थिति के संबंध में संयुक्त संचालक, नगर तथा

ग्राम निवेश, रायपुर से रिपोर्ट भी प्राप्त की गई। सुनवाई के दौरान आवेदक के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.10.2018 को, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "E ब्लॉक" में अपार्टमेंट का आगामी आदेश पर्यन्त विक्रय न करने हेतु अनावेदक को आदेशित भी किया गया। साथ ही उभय पक्षों को आवश्यक दस्तावेज एवं अपना पक्ष प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर दिया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल निर्माण हेतु वर्तमान में उत्तरदायी है?
2. क्या इस प्रोजेक्ट के दोनों फेस के मध्य बॉउण्ड्रीवॉल निर्मित किये जाने संबंधी आवेदक की मांग वर्तमान में विधिसम्मत है? क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "E ब्लॉक" के आबंटिती फेस-1 के आबंटितियों के साथ उक्त प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं का वर्तमान स्थिति में उपयोग कर सकेंगे ? क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "E ब्लॉक" के आबंटिती आवागमन हेतु फेस-1 के अंदर से होकर जाने वाले मार्ग का उपयोग कर सकेंगे ?
3. क्या अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व स्वीकृत ब्लॉक A,B,C व D के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु उत्तरदायी है ?
4. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के खसरा नम्बर 438/42, 441/3 व 438/98 की भूमि, इसके अन्य खसरा नम्बरों की सीमा से लगी हुई है ?

6. विचारणीय बिंदु क्रमांक -1 के संबंध में आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) हेतु दिनांक 29.09.2005 को अनुमोदित भवन निर्माण नक्शा क्रमांक-135 में स्वीमिंग पुल हेतु स्थान दर्शाया गया है, किंतु इसका निर्माण अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। इस संबंध में अनावेदक ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-135, दिनांक 29.09.2005 के अनुमोदित नक्शे में स्वीमिंग पुल दर्शित है, किंतु उसका यह भी कथन है कि, अनावेदक द्वारा कालांतर में स्वीमिंग पुल के स्थान पर क्लब हाउस के निर्माण के संबंध में नियमानुसार आवश्यक संशोधन कराया गया है। इसकी पुष्टि हेतु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) हेतु अनावेदक को सर्वप्रथम कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम-निवेश, रायपुर के पत्र क्रमांक-454 दिनांक 17.01.2005 के माध्यम से विकास अनुज्ञा प्रदान की गई थी और इसके अनुसार ही नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) हेतु अनावेदक को अनुज्ञा क्रमांक-135, दिनांक 29.09.2005 के माध्यम से भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदान की गई थी। उक्त अनुज्ञाओं में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक-C व D के मध्य खुले क्षेत्र में "स्वीमिंग पुल" दर्शित है। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी हुई अतिरिक्त भूमि का अर्जन कर, उक्त प्रोजेक्ट में "E ब्लॉक" के

अतिरिक्त निर्माण हेतु, पूर्व में जारी विकास अनुज्ञा दिनांक 17.01.2005 के समन्वय में आवासीय विकास क्रियान्वित करने हेतु अनुज्ञा के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया। इस अवधि तक पूर्व अभिन्यास में प्रस्तावित स्वीमिंग पुल का निर्माण अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नहीं किया गया था। उक्त आवेदन के आधार पर अनावेदक के द्वितीय अभिन्यास को संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा अनुज्ञा क्रमांक-313, दिनांक 16.01.2007 के माध्यम से स्वीकृत किया गया। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा स्वीकृत उक्त द्वितीय अनुज्ञा में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में दर्शित क्लब हाऊस को छोड़कर अनुमति प्रदान की गई थी। जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के C व D ब्लॉक के मध्य खुले क्षेत्र में पूर्व में अनुमोदित "स्वीमिंग पुल" को विलोपित कर स्वीकृति दी गई थी। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर के उक्त अनुज्ञा आदेश दिनांक 16.01.2007 में क्लब हाऊस की अनुमति न दिए जाने के आदेश से क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 31 के तहत शासन के समक्ष अपील आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिसमें छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा प्रकरण क्रमांक-1091/695/32/2007, दिनांक 20.06.2007 के माध्यम से पूर्व अनुमोदित अभिन्यास में कम्युनिटी हॉल के निर्माण तथा दोनों भू-खण्डों को संयुक्त मानते हुए एफ.ए.आर. का समायोजन करने संबंधी आदेश पारित किया गया। प्रकरण में संलग्न उक्त आदेश की छायाप्रति से इसकी पुष्टि होती है। स्पष्ट है कि शासन के आदेश पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र में "स्वीमिंग पुल" को विलोपित करते हुए "कम्युनिटी हॉल" (सामुदायिक हॉल) के निर्माण को स्वीकृति दी जा चुकी है। इसलिए अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल निर्माण हेतु वर्तमान में उत्तरदायी नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-2 के (प्रकोष्ठ-ई) लिए प्रदत्त विकास अनुज्ञा में इसके पूर्व में स्थित मार्ग को आवागमन के लिए दर्शाया गया है, किंतु अनावेदक फेस-1 के अंदर से फेस-2 में जाने का मार्ग दर्शाकर "E ब्लॉक" के संभावित क्रेताओं को भ्रमित करने का प्रयास करेगा। इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि सामान्य बोलचाल में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक A,B,C,D को फेस-1 के रूप में पहचाना जाता है, क्योंकि इसकी स्वीकृति पहले प्राप्त होने से इसका निर्माण पहले किया गया था। उक्त प्रोजेक्ट के वर्तमान में निर्माणाधीन आवासीय परिसर (ब्लॉक E) एवं क्लब हाऊस (ब्लॉक F) की स्वीकृति कालांतर में मिलने के कारण इसे फेस-2 के रूप में जाना जाता है, पर सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुज्ञा एवं विधि के अनुसार इन्हें किसी भी तरह से विभाजित नहीं किया जा सकता। इसलिए दोनों फेस के मध्य में न तो बाउंड्रीवाल बनाई जा सकती है और न ही ब्लॉक E के आबंटितियों को मुख्य मार्ग एवं सामान्य सुविधाओं के उपयोग से वंचित किया जा सकता है। इसकी पुष्टि हेतु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) हेतु अनावेदक को सर्वप्रथम कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम-निवेश, रायपुर के पत्र

Gwin

क्रमांक-454 दिनांक 17.01.2005 के माध्यम से विकास अनुज्ञा प्रदान की गई थी और इसके अनुसार ही नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) हेतु अनावेदक को अनुज्ञा क्रमांक-135, दिनांक 29.09.2005 के माध्यम से भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदान की गई थी। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से लगी हुई अतिरिक्त भूमि का अर्जन कर, उक्त प्रोजेक्ट में "E ब्लॉक" के अतिरिक्त निर्माण हेतु, पूर्व में जारी विकास अनुज्ञा दिनांक 17.01.2005 के समन्वय में आवासीय विकास क्रियान्वित करने हेतु अनुज्ञा के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त आवेदन के आधार पर अनावेदक के द्वितीय अभिन्यास को संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा अनुज्ञा क्रमांक-313, दिनांक 16.01.2007 के माध्यम से स्वीकृत किया गया। जिसमें संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर ने अनावेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में दर्शित क्लब हाऊस को छोड़कर अनुमति प्रदान की थी। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर के उक्त अनुज्ञा आदेश दिनांक 16.01.2007 में क्लब हाऊस की अनुमति न दिए जाने के आदेश से क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 31 के तहत शासन के समक्ष अपील आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिसमें छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा प्रकरण क्रमांक-1091/695/32/2007, दिनांक 20.06.2007 के माध्यम से पूर्व अनुमोदित अभिन्यास में कम्यूनिटी हॉल के निर्माण तथा दोनों भू-खण्डों को संयुक्त मानते हुए एफ.ए.आर. का समायोजन करने संबंधी आदेश पारित किया गया। किंतु क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर द्वारा शासन के उक्त आदेश के परिपालन में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के प्रस्ताव को अस्वीकृत करने के कारण, अनावेदक ने शासन के समक्ष नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 32 के अंतर्गत पुनरीक्षण अपील प्रस्तुत की। जिसमें शासन द्वारा प्रकरण क्रमांक-270/1806/32/2007 दर्ज करते हुए दिनांक 05.02.2008 को आदेश पारित किया गया। जिसके अनुसार शासन ने अनावेदक द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण अपील को मान्य करते हुए संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को निर्देशित किया कि "वे अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अभिन्यास संशोधन के प्रकरण पर नियोजन मापदण्डों के अनुसार तथा प्रभावितों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् पुनः विचार करें।" शासन के उक्त आदेश के परिपालन में कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा पत्र क्रमांक-1820, दिनांक 20.03.2008 के माध्यम से कम्यूनिटी हॉल सहित मानचित्र स्वीकृत किया गया। इसके पश्चात् छत्तीसगढ़ शासन द्वारा अधिसूचना क्रमांक-706/2266/32/2007 दिनांक 07.04.2008 द्वारा रायपुर विकास योजना पुनर्विलोकित 2021 अनुमोदित की गई। उक्त पुनर्विलोकित रायपुर विकास योजना (मास्टर प्लान) 2021 के प्रावधानों के अनुसार एफ.ए.आर. में वृद्धि होने के फलस्वरूप अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में इसका लाभ लेने के लिए संशोधित मानचित्र संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसे संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक-5189, दिनांक 04.09.2008 के माध्यम से अग्राह्य कर दिया गया। जिसके विरुद्ध अनावेदक

Gur

द्वारा शासन के समक्ष धारा-31 के अंतर्गत पुनः अपील प्रस्तुत की गई। जिसमें छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा प्रकरण क्रमांक-177/F7-83/32/2008 दर्ज करते हुए दिनांक 03.02.2009 को आदेश पारित किया गया। जिसमें राज्य शासन ने अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को मान्य करते हुए क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर के पत्र क्रमांक-5189, दिनांक 04.09.2008 को निरस्त किया और उन्हें निर्देशित किया कि "अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत संशोधित अभिन्यास का रायपुर विकास योजना 2021, छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 एवं नियोजन मापदण्डों के अनुरूप पुनः विचार करें।" छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के उक्त आदेश के परिपालन में संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा पत्र क्रमांक-1451 दिनांक 02.03.2009 के माध्यम से मास्टर प्लान 2021 के अनुसार एफ.ए.आर. में वृद्धि करते हुए "E ब्लॉक" के संशोधित अभिन्यास की स्वीकृति प्रदान की गई। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि शासन/सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त ऊपर वर्णित आदेशों के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक A,B,C,D एवं ब्लॉक E, F के भूखण्डों को संयुक्त मानते हुए एफ.ए.आर. का समायोजन एवं मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः शासन/सक्षम प्राधिकारी के उपरोक्त अभिन्यास स्वीकृति आदेशों/अनुज्ञाओं के विपरीत, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व (ब्लॉक A,B,C,D) एवं नवीन (ब्लॉक E, F) ब्लॉकों को पृथक-पृथक नहीं माना जा सकता है। अर्थात् उक्त दोनों ब्लॉक एक ही ले-आऊट के अभिन्न भाग हैं। शासन/सक्षम प्राधिकारी द्वारा भी दोनों भूखण्डों को संयुक्त मानते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के मुख्य मार्ग की चौड़ाई के आधार पर "E ब्लॉक" हेतु अतिरिक्त एफ.ए.आर. की स्वीकृति दी गई है। यदि शासन/सक्षम प्राधिकारी द्वारा "E ब्लॉक" के पूर्व दिशा में स्थित 30 फीट चौड़ाई के मार्ग को आधार बनाया जाता, तो मास्टर प्लान 2021 के आधार पर उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. की स्वीकृति एवं भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 42-क के तहत "E ब्लॉक" हेतु छह मंजिला ऊंचाई के भवन की स्वीकृति प्रदान नहीं की जा सकती थी। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि का प्रकोष्ठ पंजीयन, उपपंजीयक कार्यालय, रायपुर में भी दिनांक 30.08.2007 को कराया गया है। जिसमें प्रश्नाधीन दोनों भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल 100171 वर्गफुट हेतु संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा अनुमोदित मानचित्रों का उल्लेख है। यहाँ यह भी उल्लेख करना समीचीन होगा कि उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.01.2016 को निष्पादित एम.ओ. यू. की कंडिका-10 में भी यह स्पष्ट वर्णित है कि "E ब्लॉक" के आबंटितियों को भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं के उपयोग का पूर्ण अधिकार होगा। अतः उपरोक्त तथ्यों एवं की गई विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दोनों फेस के मध्य बाउंड्रीवाल निर्मित किया जाना संभव नहीं है। इसी प्रकार "E ब्लॉक" के आबंटिती भी अन्य ब्लॉकों के आबंटितियों की भाँति प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की सभी सामान्य सुविधाओं का उपयोग कर सकेंगे। जहाँ तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "E ब्लॉक" के आबंटितियों द्वारा प्रवेश व निकास हेतु प्रयोग किए

Gwen.

जाने वाले मार्ग व प्रवेश द्वार का प्रश्न है, इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के अपील आदेश दिनांक 03.02.2009 में उल्लेख है कि "संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के पत्र क्रमांक-44 दिनांक 05.01.2009 के अनुसार 30 फीट मार्ग का उपयोग प्रस्तावित भवन ब्लॉक (ई) तक पहुंचे के लिए किया जा सकता है। अपीलार्थी द्वारा ब्लॉक (ई) हेतु 30 मार्ग से अलग से गेट लगाने की सहमति व्यक्त की गई है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर रायपुर विकास योजना 2021, छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 एवं नियोजन मापदण्डों के अनुरूप संशोधित विकास अनुज्ञा हेतु विचार किया जा सकता है।" स्पष्ट है कि शासन द्वारा 30 फीट मार्ग का उपयोग "प्रस्तावित E ब्लॉक" तक पहुँच के लिए किए जा सकने की व्यवस्था/प्रावधान करने पर, अपीलार्थी की सहमति पश्चात् ही उसकी अपील मान्य की गई थी। संभवतः इसके पीछे शासन की मंशा यह थी कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भीतर आने जाने के लिए मुख्य प्रवेश द्वार पर यातायात का अनावश्यक दबाव न बढ़े। क्योंकि ऐसा होने से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समस्त ब्लॉक में निवासरत आबंटितियों को असुविधा का सामना करना पड़ता। शासन के समक्ष अपील की सुनवाई के दौरान अपीलार्थी/अनावेदक द्वारा "E ब्लॉक" हेतु 30 फीट मार्ग से अलग से गेट लगाने की सहमति भी व्यक्त की गई थी। अतः उपरोक्त आधारों पर सभी आबंटितियों की सुविधा के दृष्टिकोण से यह सर्वाधिक बेहतर विकल्प प्रतीत होता है कि "E ब्लॉक" के आबंटिती प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में पैदल व दुपहिया वाहनों से प्रवेश हेतु मुख्य प्रवेश द्वार एवं चार पहिया वाहनों से प्रवेश हेतु 30 फीट चौड़े मार्ग पर स्थित प्रवेश द्वार का उपयोग करें। इससे न केवल मुख्य प्रवेश द्वार पर यातायात का दबाव कम होगा, अपितु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं/सामान्य क्षेत्रों का उपयोग कर रहे, सभी आबंटितियों को भी सुविधा होगी और कॉलोनी के बच्चों के लिए भी यह सुरक्षित रहेगा।


8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3**—ऊपर की गई विवेचनाओं से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक A,B,C,D एवं ब्लॉक E,F एक ही ले-आऊट के अभिन्न भाग हैं। प्रस्तुत प्रकरण के विचारण के दौरान अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों का भी अवलोकन किया गया। जिससे यह तथ्य प्रकाश में आया कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व निर्मित ब्लॉकों A,B,C व D के पूर्ण हो जाने के कारण, केवल ब्लॉक E,F के रजिस्ट्रेशन हेतु फीस व दस्तावेज प्रस्तुत किए गए हैं। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व स्वीकृत एवं नवीन स्वीकृत मानचित्र, एक ही ले-आऊट के भाग हैं और अनावेदक द्वारा जब तक स्वीकृत ले-आऊट के अनुसार संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण नहीं कर लिया जाता, तब तक प्रश्नाधीन संपूर्ण प्रोजेक्ट के "ऑनगोईंग प्रोजेक्ट" की श्रेणी में आने के कारण, अनावेदक इसके E व F ब्लॉक के साथ-साथ A,B,C व D ब्लॉकों के भी रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु उत्तरदायी है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** के संबंध में तर्क के दौरान आवेदक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के खसरा नम्बर 438/42, 441/3 व 438/98 की भूमि इसके अन्य खसरा नंबरों से दूर स्थित है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि उसके

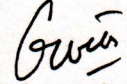
द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि के संबंध में विधिवत् सीमांकन कराया गया था। जिसमें न्यायालय तहसीलदार, रायपुर द्वारा अपने राजस्व प्रकरण क्रमांक-39/अ-12/2006-07 में दिनांक 11.12.2006 को विधिवत् आदेश भी पारित किया गया। उक्त आदेश में संलग्न राजस्व निरीक्षक के सीमांकन प्रतिवेदन में उक्त संपूर्ण भूमि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समीप वर्णित है। अपने कथन की पुष्टि हेतु अनावेदक द्वारा न्यायालय तहसीलदार, रायपुर के उक्त सीमांकन आदेश की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। इस संबंध में प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत गूगल मैप के अवलोकन से प्राधिकरण को प्रथम दृष्टया यह तथ्य सही प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रथम फेस के स्वीकृत अभिन्यास में अन्य खसरा नंबरों के साथ अंकित खसरा नंबर 438/42 एवं द्वितीय फेस के स्वीकृत अभिन्यास में अन्य खसरा नंबरों के साथ अंकित खसरा नंबर 441/3 एवं 438/98, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य खसरा नंबरों की वर्तमान भूमि के समीप नहीं हो सकते हैं। किंतु संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से प्राप्त प्रतिवेदन क्रमांक-22295 दिनांक 14.11.2018 के अवलोकन से यह भी प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार कुल भूमि 100171 वर्गफुट का संपूर्ण रकबा मौके पर मौजूद है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी स्वीकृत विकास अनुज्ञा की चर्तुसीमा का मिलान वर्तमान में स्थल पर निर्मित सरहदी दीवार (Boundary wall) के माप (Dimension) से हो रहा है। प्रकरण में प्रश्नाधीन संपूर्ण भूमि के सीमांकन के संबंध में न्यायालय तहसीलदार, रायपुर द्वारा राजस्व प्रकरण क्रमांक-39/अ-12/2006-07 में पारित सीमांकन आदेश दिनांक 11.12.2006 की छायाप्रति भी संलग्न है, जिसे अभी तक किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक संपूर्ण भूमि का रकबा मौके पर मौजूद होने के कारण उक्त बिन्दु पर अतिरिक्त विचार की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्व स्वीकृत ले-आऊट में कालांतर में सक्षम प्राधिकारी से संशोधित स्वीकृति प्राप्त कर लेने के कारण, वह वर्तमान में स्वीमिंग पुल निर्माण हेतु उत्तरदायी नहीं है।
 2. सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के दोनों भू-खण्डों को संयुक्त मानकर अभिन्यास में प्रदान की गई संशोधित स्वीकृति के कारण, इसके दोनों फेस के मध्य बाउंड्रीवाल निर्मित किए जाने की मांग विधिसम्मत नहीं है।
 3. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के वर्तमान स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार "E ब्लॉक" के आबंटिती भी फेस-1 (ब्लॉक A,B,C,D) के आबंटितियों के साथ उक्त प्रोजेक्ट की सभी सामान्य सुविधाओं का उपयोग कर सकेंगे।
 4. अनावेदक यह सुनिश्चित करे कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "E ब्लॉक" के आबंटिती पैदल व दुपहिया वाहनों से इसमें प्रवेश हेतु मुख्य प्रवेश द्वार एवं चार पहिया वाहनों से प्रवेश हेतु 30 फीट चौड़े मार्ग पर स्थित प्रवेश द्वार का उपयोग करें।

5. अनावेदक को यह सलाह दी जाती है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के A,B,C व D ब्लॉकों के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु समुचित फीस एवं आवश्यक दस्तावेज अविलंब प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।
6. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "E ब्लॉक" के क्रय-विक्रय पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.10.2018 को लगाई गई रोक, एतद् द्वारा समाप्त की जाती है।


(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

