



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00677-0682

— समक्ष —

श्री विवेक ढॉड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी—ई/20, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री सुमीत कुमार अग्रवाल, पिता—स्व. श्री रमेश कुमार अग्रवाल,
निवासी—ई/17, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री अतित कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी—ई/18, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्री सत्यनारायण अग्रवाल, पिता—स्व. श्री राम गोपाल अग्रवाल,
निवासी—ई/31 एण्ड ई/32, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्री अशीष कुमार अग्रवाल, पिता—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी—ई/19, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)
- (6) श्रीमती शारदा देवी अग्रवाल, पति—श्री सत्यनारायण अग्रवाल,
निवासी—ई/33, आनंदम वर्ल्ड सिटी,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
डायरेक्टर—श्री राकेश सरौगी,
निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी जी.ए.डी. कॉलोनी,
कचना मेन रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“आनन्दम वर्ल्ड सिटी”, कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000264

आदेश
(दिनांक-10/02/2020)

आवेदकगण श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता-श्री सत्यनारायण अग्रवाल, एवं अन्य 5, समस्त निवासी-आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन समान प्रकृति एवं समान अनावेदक के विरुद्ध होने के कारण प्रकरण में सम्मिलित रूप से सुनवाई की गई। आवेदकगण का यह कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "आनन्दम वर्ल्ड सिटी" कचना, रायपुर में निम्नलिखित भूखण्ड क्रय किये गये हैं :-

प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड क्रमांक एवं क्षेत्रफल	कुल मूल्य	रजिस्ट्री दिनांक
M-PRO-2019-00677	श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/20, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00678	श्री सुमीत कुमार अग्रवाल, पिता-स्व. श्री रमेश कुमार अग्रवाल,	ई/17, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00679	श्री अतित कुमार अग्रवाल, पिता-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/18, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00680	श्री सत्यनारायण अग्रवाल, पिता-स्व. श्री राम गोपाल अग्रवाल,	ई/31, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/-	28.01.2014
M-PRO-2019-00681	श्री आशीष कुमार अग्रवाल, पिता-श्री	ई/19, 2900 वर्गफीट	10,15,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00682	श्रीमती शारदा देवी अग्रवाल, पति-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/33, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/-	28.01.2014

आवेदकगण एक ही परिवार के सदस्य हैं तथा उन्होंने सभी भूखण्डों के संयुक्तीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 02.08.2016 को अनुमति प्राप्त की है। इसके पश्चात् दिनांक 07.01.2017 को नगर निगम, रायपुर से भवन अनुज्ञा भी प्राप्त की है। आवेदकगण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर से निम्नलिखित समस्याये हैं :-

1. अनावेदक द्वारा आवेदकगण को मकान निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने उपरांत भी मकान निर्माण हेतु निर्माण सामग्री, गाड़ियाँ एवं अन्य सामान के परिवहन से रोककर पैसे की मांग करते हुये जान-माल की धमकी दी जा रही है।

- आवेदकगण ने इसके विरुद्ध थाना विधानसभा, जिला-रायपुर में दिनांक 15.04.2018 को शिकायत भी की है।
2. अनावेदक द्वारा वन टाईम भूखण्ड अधोसंरचना विकास शुल्क के रूप में रूपये दो सौ प्रति वर्गफीट की मांग की जा रही है, जबकि ग्राम तथा नगर निवेश की अनुज्ञा दिनांक 03.09.2009 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक को स्वयं के व्यय से कॉलोनी का विकास करना है।
 3. फिट-आउट रखरखाव शुल्क के रूप में अनावेदक द्वारा रूपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट की मांग की जा रही है, जबकि आवेदकगण द्वारा केवल माह अक्टूबर, 2015 से अगस्त, 2017 तक अनावेदक द्वारा प्रदाय विद्युत एवं पानी के कनेक्शन का उपयोग किया गया है। आवेदकगण उक्त अवधि हेतु राशि भुगतान करने को तैयार है और उनके द्वारा चेक के माध्यम से रूपये आठ लाख का भुगतान भी किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस नहीं करते हुये और अधिक राशि की मांग की जा रही है।
 4. अनावेदक द्वारा विज्ञापित ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधायें कॉलोनी में उपलब्ध नहीं कराई गई हैं :- 30 किमी. का वॉकवे, अग्निशमन यंत्र, 70 प्रतिशत खुला क्षेत्र, मंदिर, तालाब का विकास, गार्डन व खुले क्षेत्र का विकास, कॉलोनी का प्रमुख पहुँच मार्ग, कॉलोनी में वाणिज्यिक व रिटेल सुविधा, स्वास्थ्य संबंधी सुविधा व अस्पताल, एमफी. थियेटर, उच्चतर माध्यमिक शाला, कचरा प्रबंधन प्रणाली, स्टार रेटेड होटल, सुपर मार्केट, 24/7 टाउन सुविधा केन्द्र, मल्टीप्लेक्स, बैंक व ए.टी.एम. ग्रंथालय, डॉक्टर चेम्बर, किड्स प्ले एरिया तथा वॉकिंग एरिया। बाउंड्रीवाल अपूर्ण है एवं सभी सड़कों पर स्ट्रीट लाईट नहीं लगी है, ना ही कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप प्रणाली स्थापित है।
 5. अनावेदक द्वारा रेरा के समक्ष बंधक भूखण्डों के संबंध में भी गलत जानकारी दी गई है।
 6. अनावेदक ने 126 में से 102 भूखण्डों /विला का विक्रय हो जाने के बावजूद भी रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया गया है।
 7. अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के रूप में पांच वर्ष की अवधि हेतु अत्यधिक राशि अग्रिम भुगतान करने की मांग की जा रही है। किन्तु अनावेदक द्वारा सही तरीके से कॉलोनी का रखरखाव का कार्य भी नहीं किया जा रहा है।
 8. अनावेदक ने सिंकिंग फंड हेतु प्रत्येक आबंटिती से रूपये दो से ढाई लाख तक राशि प्राप्त की है। उक्त राशि के व्यय के संबंध में अनावेदक ने बही खाते प्रदाय नहीं किये है।
 9. अनावेदक द्वारा नगर निगम की विकास अनुज्ञा की शर्तों का भी उल्लंघन किया है।
 10. अनावेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये बीस हजार प्रति किलो वॉट की मांग की जा रही है।

अतः आवेदकगण ने उनके तथा परिवार, सामान के परिवहन में व्यवधान उत्पन्न नहीं करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, भूखण्ड विकास शुल्क हेतु मांग की गई राशि नहीं लिये जाने हेतु निर्देशित करने एवं अतिरिक्त भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने अनावेदक को विज्ञापित ब्रोशर एवं विडियो अनुसार कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने तथा समस्त अनुमतियों के संबंध में सही जानकारी उपलब्ध कराने, रखरखाव शुल्क के संबंध में उचित राशि निर्धारित करने और सिंकिंग फंड की राशि के उपयोग से संबंधित जानकारी दिलाये जाने का 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवासीय भूखण्ड क्रय किये गये थे तथा आवेदकगण द्वारा की गई संयुक्तिकरण की कार्यवाही रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा अवैध निर्माण कार्य किये जाने से अनावेदक की योजना प्रभावित हो रही है, जिससे उसे आर्थिक व मानसिक क्षति भी हो रही है। आवेदकगण द्वारा कॉमन एरिया में फुटपाथ व अन्य अधोसंरचनाओं को क्षति पहुँचाई गई है। आवेदकगण द्वारा उल्लेखित पुलिस में की गई शिकायत समाप्त हो चुकी है तथा वर्तमान में ऐसी कोई शिकायत लंबित नहीं है। प्रोजेक्ट में अन्य रहवासियों द्वारा भी आवेदकगण द्वारा सड़कों को बाधित करने एवं फुटपाथ को क्षति पहुँचाने आदि की शिकायत अनावेदक से की गई है। आवेदकगण ने रजिस्ट्री के निष्पादन के समय वन-टाईम भूखण्ड विकास शुल्क का भुगतान करना स्वीकार किया था, जो बैनामा में भी उल्लेखित है। अनावेदक ने आवेदकगण को माँग पत्र भी जारी किया है, परन्तु आवेदकगण द्वारा आर्थिक कठिनाई होने का कथन करते हुये भुगतान नहीं किया गया है। इसी प्रकार फिट-आऊट चार्जेस के संबंध में भी रजिस्ट्री के पूर्व आपसी सहमति से निर्णय लिया गया था और आवेदकगण द्वारा पूर्व में इस संबंध में राशि का भी भुगतान किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि उनके द्वारा निम्नलिखित तीन श्रेणियों में रखरखाव शुल्क लिया जा रहा है :-

- अ. दिनांक 26.03.2011 से दिनांक 01.10.2015 तक की अवधि जिसमें आवेदकगण द्वारा मकान का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया था, हेतु रूपये पांच सौ प्रतिमाह सह टैक्स प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय है।
- ब. आवेदकगण द्वारा मकान निर्माण अवधि दिनांक 01.10.2015 से 31.03.2019 तक रूपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय होगा। इसी प्रकार उक्त राशि भवन पूर्णता अवधि तक देय होगी।
- स. इसके पश्चात् पांच वर्षों हेतु नियमित अग्रिम रखरखाव शुल्क रूपये 5,28,000/- प्रति भूखण्ड देय है।

अनावेदक के अनुसार आवेदक श्री सत्यनारायण अग्रवाल द्वारा एक भूखण्ड वर्ष 2018 में क्रय किया गया है, जिसमें उपरोक्त उल्लेखित रखरखाव शुल्क लिया जाना तय हुआ है और इस अनुसार अन्य आवेदकगणों से भी रखरखाव शुल्क लिया जाना तय हुआ है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि 95 प्रतिशत क्रेताओं द्वारा उक्त राशि का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का वर्ष 2011 में कोई ब्रोशर मुद्रित नहीं कराया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सर्वप्रथम ब्रोशर का मुद्रण वर्ष 2013 में हुआ है। चूंकि प्रश्नाधीन भूखण्डों की रजिस्ट्री के समय रखरखाव संबंधी नियम व शर्तें तैयार नहीं हुई थी, इसलिए उभय पक्षों ने आपसी सहमति से यह तय किया था कि आवेदकगण निर्धारित शुल्कों का भुगतान करेंगे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नियमानुसार विकास कार्य हेतु भूखण्डों को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक भी रखा गया था, किन्तु विकास कार्य पूर्ण होने पर उक्त भूखण्ड बंधक मुक्त कर दिये गये हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु आवश्यक न्यूनतम इकाईयों का विक्रय नहीं होने के कारण ही रहवासी समिति का गठन नहीं किया गया है। सिंकिंग फंड के संबंध में अनावेदक का कथन है कि यह राशि "सिंकिंग फंड डिपोजिट अकाउंट" नामक पृथक खाते में जमा की गई है, जिसे रहवासी समिति के गठन उपरांत सोसायटी को हस्तांतरित किया जावेगा।

अनावेदक ने नगर निगम से प्राप्त विकास अनुज्ञा का किसी भी प्रकार से उल्लंघन नहीं किया है और उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रथम फेस का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो चुका है। विद्युतीकरण शुल्क भी उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निर्धारित किया गया है, जिसे आवेदकगण भुगतान कर चुका है। अनावेदक ने कभी भी आवेदकगण, उनके परिवारजनों एवं उनके स्टॉफ या वाहनों के आवागमन पर प्रतिबंध नहीं लगाया है। परन्तु आवेदकगण को अपने कृत्यों द्वारा अन्य रहवासियों की सुरक्षा को विपरीत रूप से प्रभावित करने एवं सामान्य क्षेत्र में स्थित अधोसंरचनाओं को नुकसान पहुँचाने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि आठ लाख में से रूपये आठ लाख

चेक्स के माध्यम से वर्ष 2017 में ही वापस कर दिया है। जबकि आवेदकगण द्वारा अभी भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसने वर्ष 2009 में स्वीकृत ले-आउट में मंदिर हेतु भूमि आरक्षित की थी, किन्तु वर्ष 2013 में संशोधित ले-आउट में तकनीकी त्रुटिवश एंट्री विलोपित हो जाने के बावजूद भी उसने प्रश्नाधीन ले-आउट से संलग्न 25,000 वर्गफीट भूमि मंदिर हेतु आरक्षित रखी है तथा उक्त भूमि पर सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर 12,000 वर्गफीट क्षेत्रफल का मंदिर निर्माण किये जाने हेतु आवेदन भी किया जा चुका है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कुल क्षेत्रफल 180 एकड़ हैं, जिसे फेस-वार पंजीकृत किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की अधिकांश कॉमन सुविधायें प्रथम फेस में पूर्ण कर ली गई हैं। परन्तु उक्त सुविधायें संपूर्ण प्रोजेक्ट के इकाई धारकों हेतु समान है, अतः किसी एक फेस हेतु गठित रहवासी सोसायटी को हस्तांतरित किया जाना समस्या उत्पन्न कर सकता है। इसलिए रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया जा सका है। अनावेदक द्वारा सभी खुले क्षेत्रों, बगीचों, सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है। प्रोजेक्ट में पहुँच मार्ग पूर्व से ही अस्तित्व में है। अनावेदक द्वारा समस्त निर्माण कार्य विधि अनुसार किये हैं/किये जा रहे हैं। प्रश्नाधीन फेस का निर्माण कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा विद्युत कनेक्शन शुल्क का भुगतान भी किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध नगर निगम रायपुर तथा ग्राम तथा नगर निवेश, रायपुर में भी शिकायत प्रस्तुत की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक को परेशान करने हेतु उक्त कार्यवाही की जा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण को सभी अवैध निर्माण को हटाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को पत्र दिनांक 15.05.2014 अनुसार निर्धारित वन टाईम विकास शुल्क भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, सभी प्रकार के रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व वाद-व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदकगण, किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सूची अनुसार भूखण्ड क्रय किये गये हैं :-

प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड क्रमांक एवं क्षेत्रफल	कुल मूल्य	रजिस्ट्री दिनांक
M-PRO-2019-00677	श्री अतुल कुमार अग्रवाल, पिता-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/20, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00678	श्री सुमीत कुमार अग्रवाल, पिता-स्व. श्री रमेश कुमार अग्रवाल,	ई/17, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00679	श्री अतित कुमार अग्रवाल, पिता-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/18, 2400 वर्गफीट	8,40,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00680	श्री सत्यनारायण अग्रवाल, पिता-स्व. श्री राम गोपाल अग्रवाल,	ई/31, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/-	28.01.2014
M-PRO-2019-00681	श्री आशीष कुमार अग्रवाल, पिता-श्री	ई/19, 2900 वर्गफीट	10,15,000/-	26.03.2011
M-PRO-2019-00682	श्रीमती शारदा देवी अग्रवाल, पति-श्री सत्यनारायण अग्रवाल,	ई/33, 2388.72 वर्गफीट	24,24,000/-	28.01.2014

चूँकि आवेदकगण द्वारा समान अनावेदक के विरुद्ध समान प्रकृति की शिकायत प्रस्तुत की गई है, अतः सभी प्रकरणों में सम्मिलित रूप से सुनवाई की गई। आवेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक से निम्नलिखित समस्यायें होना उल्लेखित किया गया हैं :-

1. अनावेदक द्वारा आवेदकगण को मकान निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने उपरांत भी मकान निर्माण हेतु निर्माण सामग्री, गाड़ियाँ एवं अन्य सामान के परिवहन से रोककर पैसे की मांग करते हुये जान-माल की धमकी दी जा रही है।
2. अनावेदक द्वारा वन टाईम भूखण्ड अधोसंरचना विकास शुल्क के रूप में रुपये दो सौ प्रति वर्गफीट की मांग की जा रही है।
3. फिट-आउट रखरखाव शुल्क के रूप में अनावेदक द्वारा रुपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट की मांग की जा रही है। जबकि आवेदकगण द्वारा केवल माह अक्टूबर, 2015 से अगस्त, 2017 तक अनावेदक द्वारा प्रदाय विद्युत एवं पानी के कनेक्शन का उपयोग किया गया है। आवेदकगण उक्त अवधि हेतु राशि भुगतान करने को तैयार है और उनके द्वारा चेक के माध्यम से रुपये आठ लाख का भुगतान भी किया जा चुका है। परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस नहीं करते हुये और अधिक राशि की मांग की जा रही है। अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के रूप में अत्यधिक राशि पांच वर्ष की अवधि हेतु अग्रिम भुगतान करने की मांग की

जा रही है। किन्तु अनावेदक द्वारा सही तरीके से कॉलोनी का रखरखाव का कार्य भी नहीं किया जा रहा है।

4. अनावेदक द्वारा विज्ञापित ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधायें कॉलोनी में उपलब्ध नहीं कराई गई हैं :- 30 किमी. का वॉकवे, अग्निशमन यंत्र, 70 प्रतिशत खुला क्षेत्र, मंदिर, तालाब का विकास, गार्डन व खुले क्षेत्र का विकास, कॉलोनी का प्रमुख पहुँच मार्ग, कॉलोनी में वाणिज्यिक व रिटेल सुविधा, स्वास्थ्य संबंधी सुविधा व अस्पताल, एमफी. थियेटर, उच्चतर माध्यमिक शाला, कचरा प्रबंधन प्रणाली, स्टार रेटेड होटल, सुपर मार्केट, 24/7 टाउन सुविधा केन्द्र, मल्टीप्लेक्स, बैंक व ए.टी.एम. ग्रंथालय, डॉक्टर चेम्बर, किड्स प्ले एरिया तथा वॉकिंग एरिया। बाउंड्रीवाल अपूर्ण है एवं सभी सड़कों पर स्ट्रीट लाईट नहीं लगी है, ना ही कॉमन एरिया हेतु पॉवर बैकअप प्रणाली स्थापित है।
5. अनावेदक द्वारा रेरा के समक्ष बंधक भूखण्डों के संबंध में भी गलत जानकारी दी गई है।
6. अनावेदक ने 126 में से 102 भूखण्डों /विला का विक्रय हो जाने के बावजूद भी रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया गया है।
7. अनावेदक ने सिंकिंग फंड हेतु प्रत्येक आबंटिती से रूपये दो से ढाई लाख तक राशि प्राप्त की है। उक्त राशि के व्यय के संबंध में अनावेदक ने बही खाते प्रदाय नहीं किये हैं।
8. अनावेदक द्वारा नगर निगम की विकास अनुज्ञा की शर्तों का भी उल्लंघन किया है।
9. अनावेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये बीस हजार प्रति किलो वॉट की मांग की जा रही है।

परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया है कि अनावेदक ने कभी भी आवेदकगण उनके परिवारजनों एवं उनके स्टॉफ या वाहनों के आवागमन पर प्रतिबंध नहीं लगाया है। परन्तु आवेदकगण को अपने कृत्यों द्वारा अन्य रहवासियों की सुरक्षा को विपरीत रूप से प्रभावित करने एवं सामान्य क्षेत्र में स्थित अधोसंरचनाओं को नुकसान पहुँचाने का अधिकार नहीं है। आवेदकगण ने रजिस्ट्री के निष्पादन के समय वन-टाईम भूखण्ड विकास शुल्क का भुगतान करना स्वीकार किया था, जो बैनामा में भी उल्लेखित है। इसी प्रकार अनावेदक के अनुसार निम्नलिखित तीन प्रकार के रखरखाव शुल्क हेतु भी आवेदकगण द्वारा श्री सत्यनारायण अग्रवाल के वर्ष 2018 में भूखण्ड क्रय करते समय सहमति दी गई थी :-

- अ. दिनांक 26.03.2011 से दिनांक 01.10.2015 तक की अवधि जिसमें आवेदकगण द्वारा मकान का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया था, हेतु रूपये पांच सौ प्रतिमाह सह टैक्स प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय है।

- ब. आवेदकगण द्वारा मकान निर्माण अवधि दिनांक 01.10.2015 से 31.03.2019 तक रूपये आठ हजार प्रतिमाह प्रति प्लॉट रखरखाव शुल्क देय होगा। इसी प्रकार उक्त राशि भवन पूर्णता अवधि तक देय होगी।
- स. इसके पश्चात् पांच वर्षों हेतु नियमित अग्रिम रखरखाव शुल्क रूपये 5,28,000/- प्रति भूखण्ड देय है।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फेस-1 का विकास कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है। 180 एकड़ क्षेत्रफल के प्रोजेक्ट का फेस-वार विकास करते हुये प्रथम फेस में ही संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु अधिकांश सामान्य सुविधायें भी पूर्ण की जा चुकी है। किन्तु संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु निर्मित सामान्य सुविधाओं को एक फेस की रहवासी समिति को हस्तांतरित किया जाना समस्याकारक हो सकता है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति गठन करने हेतु नियमानुसार आवश्यक इकाईयों का विक्रय नहीं हुआ है, इसलिए रहवासी समिति का गठन नहीं किया गया है। सिंकिंग फंड के संबंध में अनावेदक का कथन है कि यह राशि "सिंकिंग फंड डिपोजिट अकाउंट" नामक पृथक खाते में जमा की गई है, जिसे रहवासी समिति के गठन उपरांत सोसायटी को हस्तांतरित किया जावेगा। आवेदकगण द्वारा विद्युत कनेक्शन की राशि भुगतान किया जाना भी अनावेदक ने स्वीकार किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने मंदिर हेतु 25,000 वर्गफीट भूमि आरक्षित किये जाने का भी उल्लेख किया है।

प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य रजिस्ट्री दिनांक से प्राप्त है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्डों का संयुक्तिकरण कर मकानों का निर्माण कार्य भी किया जा रहा है। आवेदकगण अपने कथन कि अनावेदक द्वारा उनका या उनके वाहनों का आवागमन बाधित किया जा रहा है, को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। इसी प्रकार आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो, कि अनावेदक ने उसे प्राप्त अनुमतियों का उल्लंघन करते हुये विधि विरुद्ध निर्माण कार्य किया है। प्रश्नाधीन भूखण्डों हेतु निष्पादित रजिस्ट्री बैनामों में यह उल्लेखित है – "Provided the purchaser shall be liable to pay general and common facilities charges as agreed and mutually decided by the parties and terms & conditions for the same will be covered under a separate Infrastructure Facilities Development Agreement." अर्थात् आवेदकगण को रखरखाव एवं अन्य सामान्य साधारण शुल्क का भुगतान उभय पक्षों द्वारा आपसी सहमति से पृथक से निष्पादित अधोसंरचना विकास अनुबंध के आधार पर करना है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा इस संबंध में कोई अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है। अपितु अनावेदक का कथन है कि पत्र दिनांक 15.05.2014 अनुसार उभय पक्षों की आपसी सहमति से वन-टार्जम

अधोसंरचना विकास शुल्क रूपये दो सौ प्रति वर्गफीट निर्धारित किया गया था, जबकि सामान्यतः इसकी लागत राशि 345 वर्गफीट हैं। चूँकि उभय पक्षों द्वारा कोई पृथक अधोसंरचना विकास अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है, ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण को भी अन्य रहवासियों द्वारा भुगतान किये जा रहे वन-टाईम अधोसंरचना विकास शुल्क का भुगतान करना होगा। इसी प्रकार यदि अनावेदक द्वारा आवेदकगण को कोई विशेष राहत प्रदान नहीं की जाती है, तो आवेदकगण को रखरखाव, विद्युत एवं अन्य शुल्कों का भी भुगतान अन्य रहवासियों द्वारा भुगतान की जा रही राशि अनुसार करना होगा। आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जो यह प्रमाणित कर सके कि अनावेदक ने उन्हें कोई विशेष राहत प्रदाय की हो। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का फेस-वार निर्माण कार्य किया जा रहा है। इसलिए संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु निर्मित सामान्य सुविधाओं को एक फेस हेतु गठित रहवासी समिति को हस्तांतरित किया जाना उचित नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) (e) एवं (f) अनुसार प्रमोटर को कॉलोनी की अधिकांश इकाईयों के बुक होने के तीन माह के भीतर रहवासी सोसायटी का गठन कर सामान्य क्षेत्र को हस्तांतरित करना है। आवेदकगण यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि नियमानुसार न्यूनतम आवश्यक इकाईयों का विक्रय हो जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा रहवासी सोसायटी का गठन नहीं किया जा रहा है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में चार फेस में पंजीकृत है। जिसमें से एक फेस की पूर्णता अवधि वर्ष 2018 है तथा शेष फेस हेतु पूर्णता अवधि क्रमशः 2020, 2024 एवं 2025 में है। इस प्रकार आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्य में नियम विरुद्ध कार्य करते हुये प्रोजेक्ट के विकास कार्य में विलंब किया जा रहा है। यदि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का सही तरीके से विकास कार्य नहीं किया जा रहा होता, तो आवेदक श्री सत्यनारायण अग्रवाल द्वारा वर्ष 2018 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एक और भूखण्ड क्यों क्रय किया जाता ? इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है तथा आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष