छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02840**

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

श्री नंद कुमार साहू, पिता–श्री झाडू राम साहू,
पता–69, पार्क सेरेन, रोमानेस्क्यू विला के पास,
लाभांडी, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री हरपाल सिंह अरोरा,
पता–133, लॉ विस्टा कॉलोनी,
खुशी वाटिका के सामने, अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''पार्क सेरेन'', लाभांडी, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA130618000131
आदेश
(दिनाँक–12/09/2025)

आवेदक श्री नंद कुमार साहू, पिता–श्री झाडू राम साहू, पता–69, पार्क सेरेन, रोमानेस्क्यू विला के पास, लाभांडी, 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अशियाना बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स के ''पार्क सेरेन'' प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA130618000131 में भूखण्ड बुक किया गया है। अनुबंध के अनुसार आवेदक द्वारा कुल राशि का भुगतान कर दिया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित अन्य सुख–सुविधाएँ समाहित है, जो इस प्रकार है:– चिल्ड्रन प्ले एरिया, आउटडोर नेट क्रिकेट, बास्केटबाल कोर्ट, अंडरग्राउंड विद्युतीकरण, अंडरग्राउंड मल निकास प्रणाली, 5 लेयर सी.सी.रोड, मंदिर, जल निकास एवं मेडिटेशन क्षेत्र, रंग भूमि, सुविधाओं सहित क्लब हाउस

जैसे–गेस्ट रूम, व्यायाम शाला, योगा क्षेत्र, टेबल टेनिस, पूल टेविल, सिटआउट्स तथा स्वीमिंग पूल चेजिंग रूम सहित एवं चारो तरफ फेसिंग।

भूखण्ड को बुकिंग करने के पूर्व विनिर्माता द्वारा आवेदक को आश्वस्त किया गया था कि प्राधिकरण के गाईडलाईन के अनुसार सभी सुख–सुविधाओं को समय में पूरा कर देंगे। इसे पूर्ण रूप से घोषित के तीन वर्ष से अधिक होने के पश्चात् भी आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट असफल प्रतीत होता है। क्योंकि घोर कुप्रबंधन चीजों को अव्यवसायिक रूप से करना तथा अशियाना बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स के असहयोगात्मक दृष्टिकोण के कारण अधिकांश सुख–सुविधाओं अभी भी पूरी नहीं हुई है और उनके समय के उचित क्रम में पूर्ण होने की कोई संभावना नहीं है। विनिर्माता की तरफ से अभी भी अपूर्ण है :– (1) क्लब हाउस, वाशरूम, गेस्ट रूम, टेबल टेनिस, पूल टेबल, व्यायाम शाला, सिटआउट्स तैयार नहीं है। (2) स्वीमिंग पूल कार्यात्मक नहीं है, इसके अतिरिक्त चेंजिग रूम भी तैयार नहीं है। स्वीमिंग पूल फेसिंग पूर्ण नहीं है, जिससे कोई दुर्घटना हो सकती है। (3) बास्केट बाल कोर्ट तैयार नहीं है। (4) जल निकाय एवं योगा क्षेत्र मंदिर के पास तैयार नहीं है। (5) अंडरग्रांउट मल निकास प्रणाली बंद है और अपूर्ण है। रोड क्रांसिंग तथा मुख्य निकास के साथ संयोजन लंबित है। (6) अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिकल केबलिंग पूरी तरह तैयार नहीं है तथा कई स्थानों में केवल्स को अस्थायी रूप से लगाया गया है। (7) हाल में ही विनिर्माता द्वारा कॉलोनी के बाउंड्रीवाल को तोड़ दिया गया है, जिससे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों को सुरक्षा एवं संरक्षा चिन्ता उत्पन्न कर दिया गया है। (8) विनिर्माता द्वारा अपने श्रमिकों को कॉलोनी के भीतर रहने का आश्रय दिया गया है, जिससे कॉलोनी के भीतर न्यूसेन्स उत्पन्न होता है। कॉलोनी के भीतर श्रमिकों के संबंध में कोई समुचित पुलिस सत्यापन नहीं किया गया है और रहवासियों ने पिछले कुछ वर्षों में बहुत से चोरी के मामलों का सामना किया है। (9) आवेदक को यह जानकारी हुई है कि अशियाना बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के बगल में अपने दूसरे प्रोजेक्ट पार्क सेरेन फेस–02 का अनुमोदन प्राप्त किया गया है तथा संभावित क्रेताओं को वचन दिया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सुविधाओं को उन्हें साझा किया जायेगा, जो पूरी तरह स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि उक्त सुख–सुविधाएँ केवल प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पार्क सेरेन के रहवासियों के लिये है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। सभी अपूर्ण कार्यों तत्काल पूर्ण किया जाये और कॉलोनी को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट आवासीय को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड को सुपुर्द किया जाये। टूटी हुई बाउंड्रीवाल तत्काल मूल स्थिति में लायी जाये, जब तक कि रहवासियों के सुरक्षा के लिये सभी उपाय पूर्ण नहीं किये जाते हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये निर्मित सुख–सुविधाएँ किसी दूसरी कॉलोनी यथा पार्क सेरेन फेस–02 के साथ वर्तमान में या भविष्य में साझा नहीं की

जानी चाहिये। कॉलोनी के भीतर सुरक्षा एवं सुरक्षा चिन्ताओं को दूर करने के लिये श्रमिकों को तत्काल हटाया जाये। सुविधाओं को पूर्ण करने में विलंब करने के कारण मानसिक पीड़ा के लिये रूपये 1.50 करोड़ की क्षतिपूर्ति दिलायी जाये तथा सोसायटी के खाते में जमा किया जाये। सहज दृश्य स्थल में समुचित नोटिस बोर्ड प्रदर्शित किया जाये कि पार्क सेरेन की सुख–सुविधाएँ पूर्णतया पार्क सेरेन के लिये है तथा अन्य कोई सोसायटी की सुख–सुविधाएँ को साझा या पहुँच नहीं हो सकती 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा वचनबद्ध प्रोजेक्ट के पूर्ण करने में असफल हुआ है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को पूर्ण किया जा चुका है और सभी सुख–सुविधाएँ यथा उल्लेखित प्रदान कर दी गई है। कुप्रबंधन अव्यवसायिकता तथा असहयोगी व्यवहार के संबंध में अभिकथन आधारहीन है एवं पूरी तरह अस्वीकार किये जाते हैं। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादन से अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुआ है। बकाया भुगतान की माँग करते हुये विधिक नोटिस दिनाँक 11.02.2025 जारी की गई थी, जिसे दिनाँक 20.07.2025 एवं 23.07.2025 के स्मरणों द्वारा अनुसरित किया गया। कई निवेदनों के पश्चात् आवेदक द्वारा कुल बकाया राशि रूपये 2,83,728/– में से केवल रूपये 14,598/– दिनाँक 15.06.2025 तक ही अनुरक्षण हेतु दिया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(i) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। क्लब हाउस जिनमें अतिथि कक्ष, टेबल टेनिस, पूल टेबल, जिम एवं सिटआउट्स पूरी तरह कार्यात्मक है। केवल वाशरूम से संबंधित कार्य लंबित है, जो अनुरक्षण भुगतान प्राप्त होने पर पूर्ण कर दिया जायेगा। अनावेदक द्वारा आबंटितियों द्वारा भुगतान न करने से महत्वपूर्ण वित्तीय नुकसानों को सहन करने के बावजूद अपने स्वयं की खर्च पर सभी सुख–सुविधाओं को संधारित किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(ii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। स्वीमिंग पूल तैयार है। केवल सेनेटरी पार्ट्स का लगाया जाना बाकी है, जो प्रत्यक्षतः अनुरक्षण भुगतान के अभाव के कारण से है। अनावेदक पुनरावृत्ति करना है कि वह आबंटितीगण के भुगतान न करने के पश्चात् भी संक्रियात्मक खर्च को लगातार सहन किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(iii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से

अस्वीकार किया गया है। बास्केट बाल कोर्ट तैयार है, तथापि छल्ला को आबंटितीगण द्वारा दुरूपयोग किये जाने के कारण हटा दिया था। अनावेदक द्वारा अनुरक्षण अंशदान के अभाव के बावजूद सुविधाओं का संधारण किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(iv) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। मंदिर के समीप स्थापना एवं मेडिटेशन क्षेत्र पूरी तरह तैयार किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(v) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। भूमिगत मल निकास प्रणाली पूरी तरह कार्यात्मक है तथा बंद होने की कोई सूचना नहीं है। बरसात के मौसम में कोई ओवर फ्लो नहीं है, जिससे पता चलता है कि ड्रेनेज प्रभावी रूप से कार्य कर रहा है। लंबित रोड क्रासिंग तथा मुख्य ड्रेनेज लाईन के साथ संयोजन के संबंध में दावा असत्य है और अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(vi) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। यह प्रोजेक्ट भूखण्डीय विकास है और अनावेदक द्वारा सम्यक् सुरक्षा उपायों सहित समुचित भूमिगत विद्युत केवल संस्थापित किया गया है। संनिर्माण के दौरान आबंटितीगण द्वारा की गई कोई केबलिंग हेतु उनकी स्वयं की जिम्मेदारी है और उसके लिये अनावेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(vii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से अनावेदक वर्तमान प्रोजेक्ट के विस्तार के रूप में ''पार्क सेरेन फेस–02'' का विकास कर रहा है। निर्माण सामाग्री विद्यमान प्रोजेक्ट से होकर परिवर्तन की जा रही है, जिससे अस्थायी रूप से बाउंड्रीवाल का हटाया जाना आवश्यक हो गया था। सुरक्षा अथवा संरक्षा के साथ कोई समझौता नहीं है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(viii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आबंटितियों के निवेदन पर घर संनिर्माण के दौरान मजदूरों के लिये स्थान प्रदान किया गया था। आवेदक भी इस स्थान का लाभ उठाया है। मजदूर आबंटितियों के पर्यवेक्षण के अधीन है, न कि अनावेदक के अधीन। चोरी या दुर्व्यवहार के संबंध में किसी आबंटितीगण द्वारा अनावेदक के पास कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(ix) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा ''पार्क सेरेन फेस–02'' के लिये मौजूदा प्रोजेक्ट के विस्तार के रूप में अनुमोदन प्राप्त किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट के विस्तार एवं मौजूदा सुख–सुविधाओं के उपयोग के लिये सहमति यथा अपेक्षित मौजूदा प्रोजेक्ट के दो तिहाई आबंटितियों से प्राप्त की गई थी। सभी सहमति स्वैच्छिक रूप से प्रदान की गई थी और सम्यक् प्रक्रिया के पश्चात् अनुमोदनों को प्रदान किया गया था। आवेदक द्वारा अनावेदक से कई स्मरणों, विधिक सूचनाओं तथा निवेदनों के

बावजूद अनुरक्षण शुल्क भुगतान करने में लगातार असफल हुआ ह। यह उल्लेख करना समीचीन है कि रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार संधारण शुल्क का भुगतान न केवल विवक्षित उत्तरदायित्व है, अपितु आबंटितियों का सांविधिक कर्तव्य भी है। अधिनियम की धारा–19 के अंतर्गत आबंटितीगण अनुरक्षण एवं अन्य शुल्कों को समय से भुगतान करने हेतु आबद्ध है, जो प्रोजेक्ट के उचित रखरखाव एवं संचालन के लिये आवश्यक है। यह धारा विशिष्ट रूप से समय में भुगतान करने में असफल होने पर परिणामों को रेखांकित करती है। अनुरक्षण शुल्कों का भुगतान करने में आवेदक की असफलता न केवल अनावेदक को बकाया राशि माँगने के लिये हकदार बनाती है, अपितु विलंबित भुगतान पर ब्याज का दावा करने का भी हकदार बनाती है यथा विधि द्वारा विहित है। अनावेदक द्वारा अनुरक्षण शुल्क विलंबित अवधि के लिये ब्याज सहित आवेदक से वसूली के लिये हकदार है। अनुरक्षण शुल्कों के भुगतान करने में आवेदक की असफलता इन प्रावधानों का उल्लंघन है, जो कि सुनिश्चित करने के लिये रखे गये हैं कि प्रोजेक्ट का रखरखाव किया जाता है एवं वित्तीय भारों को निष्पक्ष रूप से सभी आबंटितियों के मध्य वितरित किया जाता है। आवेदक का अन्नुपालन अनावेदक के लिये सारभूत होने में परिणमित हुआ है, जिसने लगातार सेवाओं को प्रदान किया गया है और अपने स्वयं के खर्च से सुख–सुविधाओं को बनाये रखा है। आवेदक द्वारा चुनाव प्रक्रिया के दस्तावेजी प्रमाण के साथ सोसायटी का वैध पंजीकृत प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा परियोजना को सौंपने हेतु तैयार है। हाँलाकि सोसायटी को पूर्व बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करना होगा और उचित पंजीकरण एवं चुनाव का प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। अनावेदक शेष बचे कार्य को पूरा करने के लिये अपनी प्रतिबद्धता दोहराता है और इस पर सक्रिय रूप से काम कर रहा है। तथापि प्राधिकरण से अनुरोध है कि वह आवेदक को बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। अनावेदक को काफी नुकसान हुआ है और वह अपनी लागत पर सुविधाओं का रखरखाव जारी रखे हुये हैं।

अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–5 की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं त्रुटिपूर्ण होने से पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। अनावेदक इस बात से इंकार किया जाता है कि कोई भी महत्वपूर्ण कार्य अधूरा रह गया है। परियोजना स्वीकृत ले–आउट और ब्रोशर के अनुसार पूरी हो चुका है। यदि कोई छोटा–मोटा कार्य लंबित है, तो उसका समाधान किया जा रहा है। हाँलाकि आवेदक और कथित सोसायटी रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रही है और उन्होंने कानून के अनुसार आवश्यक पंजीकरण प्रमाण या वैध चुनाव रिकार्ड प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। जब तक ऐसा अनुपालन और भुगतान नहीं किया जाता, तब तक परियोजना का हस्तांतरण कानूनी रूप से मान्य नहीं है। अनावेदक सोसायटी और उसके सदस्यों द्वारा वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने पर रखरखाव की

जिम्मेदारियाँ सौंपने के लिये पूरी तरह तैयार है। अनावेदक द्वारा स्पष्ट किया जाता है कि स्वीकृत विस्तार परियोजना से संबंधित निर्माण गतिविधियों को सुगम बनाने के उद्देश्य से 2/3 आबंटितियों की सहमति और सक्षम प्राधिकारियों से अनुमोदन प्राप्त करके, बाउंड्रीवाल को अस्थायी रूप से हटाया गया था। सुरक्षा या संरक्षा से कोई समझौता नहीं किया गया है। आवश्यक परिवहन गतिविधियाँ पूरी होने और वैकल्पिक पहुँच सुनिश्चित होने के पश्चात् दीवार को पुनः स्थापित कर दिया जायेगा, इसलिये यह माँग अनुचित और समय से पूर्व की गई है। अनावेदक इस माँग का पूरजोर खंडन करता है। विस्तार परियोजना ''पार्क सेरेन फेस–02'' को सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिसम्मत् रूप से अनुमोदित किया गया है। इसके अतिरिक्त दो–तिहोई वर्तमान परियोजना के आबंटितियों द्वारा सुविधाओं के साझा उपयोग के लिये स्वेच्छा से लिखित सहमति दी गई है, इसलिये आवेदक की यह माँग सहमति और कानूनी रूप से अनुमत विकास के विपरीत है। ऐसा प्रतिबंध भेदभावपूर्ण, जनहित के विरूद्ध और पूर्व से दी गई सहमतियों का उल्लंघन होगा। अनावेदक कॉलोनी के भीतर मजदूरों की मौजूदगीकी जिम्मेदारी से इंकार करता है। विभिन्न आबंटितियों के विशेष अनुरोध पर, मजदूरों को उनके संबंधित भूखण्डों पर अपने मकान बनाने के लिये अस्थायी रूप से रहने की अनुमति दी गई है। ये मजदूर अनावेदक के नहीं, बल्कि आबंटितियों की देख–रेख और नियंत्रण में है। सुरक्षा संबंधी किसी भी मुद्दे को लेकर अनावेदक के पास कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है, इसलिये यह राहत अस्वीकार्य है। यह दावा पूरी तरह से निराधार, मनमाना और बिना किसी कानूनी या तथ्यात्मक आधार के है। परियोजना समय पर पूरी हो गई है और सभी वादों की गई सुविधाएँ प्रदान की गई है। आवेदक, अनावेदक द्वारा की गई किसी भी वास्तविक विलंब, कमी या निरंतर कठिनाई को साबित करने में विफल रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक स्वयं भरण–पोषण भुगतान में चूककर्ता है। कथित मानसिक पीड़ा या विलंब के लिये मुआवजे की मांग नहीं कर सकता। रूपये 1.5 करोड़ का दावा अत्यधिक बढ़ा–चढ़ाकर पेश किया गया है और इसे पूरी तरह से खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन तुच्छ, निराधार, भ्रामक और किसी भी योग्यता से रहित मानते हुये खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के तहत् निर्धारित ब्याज के साथ 2,69,130/– रूपये की बकाया रखरखाव शुल्क भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जाये। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात् से विलंबित और निरंतर भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक और सोसायटी को वैध पंजीकरण प्रमाण पत्र और सोसायटी प्रबंधन के चुनाव से संबंधित सहायक दस्तावेज प्रस्तुत करने का निर्देश दिया जाये। अनावेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट ''पार्क सेरेन'' जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA130618000131 द्वारा पंजीकृत है, में आवेदक भूखंड क्रमांक–69 क्षेत्रफल 191.07 वर्गमीटर लागत राशि 40,00,000/– रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख दिनाँक 12.09.2019 द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक आशियाना बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करते हुए आवेदन किया गया है कि संप्रवर्तक द्वारा कतिपय विकास कार्य नहीं करवाया गया है तथा रहवासियों की कल्याणार्थ समिति को परियोजना हस्तांतरित नहीं की गई है। संप्रवर्तक के दूसरे प्रोजेक्ट के श्रमिकों का अनाधिकृत निवास प्रोजेक्ट क्षेत्र में बनाया गया है, जिससे आवेदक को असुविधा हो रही है, बाउंड्रीवाल टूटा हुआ है, इत्यादि कारणों से आवेदन किया गया है। जिसे अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है। उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। उक्त विवाद में प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार एवं प्रस्तुत आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** चूँकि ब्रोशर में दर्शाये अनुसार कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करवाए संबंधी आवेदन है व प्रोजेक्ट में संप्रवर्तक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा–17 के अधीन एवं अनुसार प्रोजेक्ट रहवासियों के कल्याणार्थ समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है, अतः प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के अभिमत के कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** संप्रवर्तक द्वारा कतिपय सुविधाऍ उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संदर्भ में आवेदन किया गया है, जिसके जवाब में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सुविधाएँ उपलब्ध करवाया जाना कथन किया गया है, जिस पर आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के ब्रोशर एवं अनुबंध पत्र के अनुसार मूलभूत सुविधाओं का स्थल निरीक्षण कमिश्नर द्वारा

करवाया जाकर प्रतिवेदन हेतु दिनाँक 04.08.2025 को आदेश जारी किया गया। दिनाँक 22.08.2025 को कमिश्नर प्रतिवेदन उभय पक्ष को प्रदान किया गया। दिनाँक 22.08.2025 को आवेदक के मौखिक आवेदन पर कि अनावेदक पक्ष द्वारा पानी, बिजली एवं अन्य आवश्यक सुविधाएँ पर्याप्त मात्रा में पूर्ति नहीं किया जाता है, आवेदक स्वतः टेंकर से पानी मँगाते है प्राधिकरण द्वारा अंतरित आदेश जारी करते हुए अनावेदक को निर्देशित किया गया कि सोसायटी को प्रोजेक्ट का आधिपत्य विधिवत् सौंपे जाने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव एवं समस्त सुविधाओं की पूर्ति अनावेदक प्रमोटर द्वारा किया जाए। आबंटिती से रखरखाव शुल्क लिया जाए। आबंटिती रखरखाव शुल्क प्रमोटर को भुगतान करें।

उभय पक्ष की सहमति से प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन पर तर्क किया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन निम्नांकित बिंदुओं पर दिया गया है:—

S. No.	Issues	Status
Issues & Status Regarding"Park Serene'', Labhandi ,District- Raipur(C.G.).		
1.	Status of Twin Entrance Gates	Entrance gates are present in society. Few Lights on the entrance gates are broken.
2.	Status of Children Play Area	Children Play Area has been provided with slides and see-saw. Few Garden Lights are broken. Maintenance issues can be seen in children play area.
3.	Status of Outdoor Net Cricket	Outdoor Net Cricket area is provided. Nets are broken at some places. Equipment is not provided for Outdoor Net Cricket.
4.	Status of Basketball Court	Basketball Court is provided. Basketball Poles with basket and hoops are not installed. Entrance Gate of Basketball is broken.
5	Presence of Badminton Court	Badminton Court is present inside society.Net is not installed and Equipments are not provided.
6.	Status of Underground Electrification	Open wires can be seen at many places inside society. Open Transformer Panels can be seen MCB Panel Boards are open at few places which is resulting in rusting of panels.
7.	Status of Underground Drainage System	Underground drainage system has been provided. Drains are broken and choked at some places.
8.	Presence of 5 Layers CC Road	CC Road is provided inside society. Cracks in the pavement can be seen at many places.CC Road is incomplete near Children Play Area.
9.	Presence of Amphitheatre	Present Near the Children Play Area.

10.	Presence of Temple, Water body and Meditation Area	Temple is present. Water Body and Meditation area as per Brochure is not constructed. Fountain is provided but it is not operational.
11.	Status of Boundary Wall	Boundary Wall broken behind the Swimming Pool Area which is raising Security concerns for residents.
12.	Laborers Issue	Laborers have constructed their houses inside society. Approximately 20-30 houses of laborers are present inside society who are using society amenities along with residents. Unauthorized Slum area has been developed inside the Society.
13.	Drainage System Issue	Proper Drainage crossing cannot be seen. Water coming from the society is getting stagnated in the Drain near main road leading to society.

Club House Amenities

1.	Two Story Clubhouse Building	Two Story Clubhouse is constructed. Amenities inside clubhouse not properly functional. No Toilet Fittings has been installed in the Washrooms.
2.	Status of Guest Rooms	4 Guest Rooms are present inside the clubhouse. Bathroom Fittings are not installed.
3.	Presence of Gymnasium	Gymnasium is present with equiments. Presently nonfunctional. Seepage issues can be seen. Sauna Room also not functional.
4.	Presence of Meditation Area	Meditation area is presently not assigned inside clubhouse.
5.	Presence of Table Tennis Area with Equipment	Table is provided. Racket and Ball are not provided. Hence Not Operational.
6.	Presence of Pool Table with Equipment	Not Available in the clubhouse.
7.	Status of Party Hall	Party Hall is present. Tiles are broken at few places here. Window Mesh is also broken. AC Installed but not operational.
8.	Presence of Sitouts	Sitout Area is incomplete.
9.	Status of Swimming Pool with Changing Rooms	Swimming Pool is incomplete. Finishing process is remaining. Pumping and Filtration machines are not provided. Fencing around this area is not provided as seen in the brochure. Changing room is also incomplete. Garden Behind Swimming pool area is not been developed.

अनावेदक द्वारा बॉस्केट बाल कोर्ट बनाया गया है, किंतु बॉस्केट बाल पोल्स व बॉस्केट हूप सहित खड़ा नहीं किया गया है तथा कोर्ट का प्रवेश द्वार भी टूटा हुआ है। बैंडमिंटन कोर्ट में नेट नहीं लगाया गया है तथा उपकरण उपलब्ध नहीं कराया गया है, ट्रांसफार्मर पेनल सुरक्षित ढंग से नहीं रखा गया है, एम.सी.बी. पेनल बोर्ड खुला रखा हुआ है। ब्रोशर के अनुसार जलीय निकाय एवं ध्यान केन्द्र का निर्माण नहीं किया गया है, फव्वाहारा चालू हालत में नहीं है, स्वीमिंग पूल के पीछे की चार दीवारी टूटी हुई है, भू–संपदा प्रोजेक्ट क्षेत्र में श्रमिकों के लगभग 20 से 30 आवास बने हुए है, जो कि इस प्रोजेक्ट के सुविधाओं का उपभोग करते है, जिससे प्रोजेक्ट के रहवासियों को असुविधा होती है, जल निकासी की उचित व्यवस्था का अभाव है। अनावेदक द्वारा उक्त समस्त कमियों को दूर करने के लिए सहमति प्रदान की गई है।

क्लब हाउस के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि क्लब हाउस बनाया तो गया है, किंतु क्लब हाउस में शौचालय के उपकरण सहित सुविधा का अभाव है। क्लब हाउस के मेहमान कक्ष में शौचालय उपकरण नहीं लगे है। जिमनेशियम में सीपेज की समस्या है व जिम खाने का उपकरण काम नहीं कर रहा है, ध्यान योग का कक्ष उपलब्ध नहीं करवाया गया है, टेबल टेनिस का टेबल उपलब्ध है, किंतु रेकेट व बाल उपलब्ध नहीं करवाया गया है, पूल टेबल उपलब्ध नहीं करवाया गया है, पार्टी हॉल में टाईल्स टूटे हुए है, खिड़की की जाली टूटी हुई व लगाया गया एसी काम नहीं करता है, सीट आउट क्षेत्र अपूर्ण है, स्वीमिंग पूल अधूरा है। अनावेदक द्वारा उक्त कार्य पूर्ण करवाने हेतु सहमति व्यक्त की गई है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में उभय पक्ष की सहमति से निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. बास्केट बाल पोल्स व बास्केट हूप सहित खड़ा किया जाए, बास्केट बाल कोर्ट का प्रवेश द्वार की मरम्मत कराई जाए।
2. बैंडमिंटन कोर्ट में नेट लगाया जाए तथा उपकरण उपलब्ध कराया जाए।
3. ट्रांसफार्मर पेनल सुरक्षित ढंग से रखने की व्यवस्था की जाए।
4. एम.सी.बी. पेनल बोर्ड ढंग से ढका जाए।
5. ब्रोशर के अनुसार जलीय निकाय एवं ध्यान केन्द्र का निर्माण किया जाए। फव्वाहारा चालू हालत में रखा जाए।
6. स्वीमिंग पूल के पीछे की चार दीवारी की मरम्मत की जाए।
7. भू–संपदा प्रोजेक्ट में अन्य प्रोजेक्ट के श्रमिकों के बने हुए आवास को संप्रवर्तक द्वारा हटाया जाए।
8. जल निकासी की उचित व्यवस्था की जाए।

9. क्लब हाउस में शौचालय के उपकरण सहित वॉशरूम की व्यवस्था की जाए।
10. क्लब हाउस के मेहमान कक्ष में शौचालय उपकरण लगाए जाए।
11. जिमनेशियम में सीपेज की समस्या दूर की जाए।
12. जिम खाने का उपकरण सुचारू रूप से कार्य करें यह सुनिश्चित करें।
13. ध्यान योग का कक्ष उपलब्ध कराया जाए।
14. टेबल टेनिस का रेकेट एवं बॉल उपलब्ध कराया जाए।
15. पूल टेबल उपलब्ध कराया जाए।
16. पार्टी हाल में टूटे हुए टाईल्स की मरम्मत करायी जाए।
17. खिड़की की जाली टूटी हुई है, जिसकी मरम्मत करायी जाए।
18. क्लब हाउस का ए.सी. चालू हालत में रखे।
19. सीट आउट क्षेत्र का विकास अधूरा है, उसे पूरा किया जाए।
20. स्वीमिंग पूल अधूरा है, स्वीमिंग पूल को मानक स्पेशिफिकेशन के अनुरूप पूर्ण गुणवत्ता के साथ पूरा किया जाए।

उपर्युक्त समस्त कार्य अनावेदक संप्रवर्तक दो माह के भीतर पूर्ण करें।

अनावेदक अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण तक अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार प्राप्त कर सकता है।

उपर्युक्त समस्त कार्य कर अनावेदक अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की रजिस्टर्ड सहकारी समिति को अधिनियम के प्रावधानों के अधीन एवं अनुसार 60 दिवस के भीतर हस्तांतरित करें।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष