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

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03564**

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

क्रेस्ट ग्रीन्स रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,
द्वारा–श्री योगेश अग्रवाल,
पता–दिशा कॉलेज, गीता अंडरब्रिज के सामने,
रामनगर, कोटा रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .................... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

रामायणा रियलटर्स प्रा.लि.,
पता–111, मेकर चैम्बर–04,
11वाँ तल, नरीमान पाईंट, मुंबई (महाराष्ट्र) .................. अनावेदक

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सुमंत गिदरोनिया, अधिवक्ता वास्ते अनोवदक।

(प्रोजेक्ट–''क्रेस्ट ग्रीन'', रामनगर, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA250518000013**
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–29/07/2026)</u>

आवेदक क्रेस्ट ग्रीन्स रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमि., द्वारा–श्री योगेश गोयल, पता–दिशा कॉलेज, गीता अंडरब्रिज के सामने, रामनगर, कोटा रोड, 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, क्रेस्ट ग्रीन्स रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड नामक आबंटितियों का एक संघ है, जो विधिवत् पंजीकृत सहकारी सोसायटी है और क्रेस्ट ग्रीन परियोजना में रहने वाले आबंटितियों के प्रतिनिधि के रूप में कार्य करने के लिये अधिकृत है। आवेदक सोसायटी द्वारा उसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री योगेश अग्रवाल के माध्यम से दर्ज की जा रही है। अनावेदक प्रा.लि. नामक एक निजी कंपनी है। अनावेदक क्रेस्ट ग्रीन्स प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है, जो प्राधिकरण में पंजीकरण

क्रमांक– PCGRERA250518000013 के साथ विधिवत् रूप से पंजीकृत है। आवेदक सोसायटी वर्ष 2022 से क्रेस्ट ग्रीन परियोजना के रखरखाव का प्रभार संभाल रही है और इससे संबंधित अपनी सभी जिम्मेदारियों का विधिवत् निर्वहन कर रही है। उक्त तथ्य को अनावेदक के पक्षों के बीच पहले के एक अलग विवाद में भी स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है, जिसे आवेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-03030 के माध्यम से प्रस्तुत किया गया था, इसलिये यह उनके बीच एक निर्विवाद स्थिति है। संदर्भ के लिये उक्त कार्यवाही में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब का प्रासंगिक अंश नीचे दिया गया है :–

''उक्त आवेदन के पैरा–1 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है । यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा ले–आउट में परिवर्तन किया गया है, रेरा अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किय गया है और परियोजना का रखरखाव करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा संशोधित ले–आउट को संयुक्त निदेशक, नगर एवं ग्राम नियोजन, रायपुर से दिनाँक 03.01.2020 को विधिवत अनुमोदन करवा लिया गया है और अब आवेदक को संबंधित प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किसी भी ले–आउट पर प्रश्न उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अनावेदक द्वारा सोसायटी का रखरखाव आवेदक को सौंप दिया गया है और वर्ष 2022 से इसका रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है। चूँकि सोसायटी का रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है। आवेदक सोसायटी और उसमें रहने वाले निवासी स्वयं आवेदक को ही रखरखाव शुल्क का भुगतान कर रहे हैं, इसलिये अब परियोजना के रखरखाव में कमी का दोष अनावेदक पर डालना गलत है।''

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि आवेदक सोसायटी वर्ष 2022 से सोसायटी के रखरखाव का प्रभार संभाल रही है, जो कि निर्विवाद तथ्य है। रखरखाव व्यय विभिन्न मदों के अंतर्गत होता है और सोसायटी में रहने वाले आबंटितियों द्वारा आवेदक सोसायटी को परियोजना के रखरखाव, संचालन और देखभाल के लिये आवेदक सोसायटी द्वारा निर्धारित रखरखाव शुल्क के अनुसार नियमित रूप से भुगतान किया जाता है। यद्यपि अनावेदक द्वारा अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023 की अवधि के लिये सोसायटी के भीतर स्थित अविक्रयित भूखण्डों के संबंध में रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है, जिसकी कुल राशि 5,82,900/– है। अनावेदक की इस विफलता के कारण आवेदक सोसायटी को भारी वित्तीय बोझ उठाना पड़ा है और उसने अपने सीमित संसाधनों और सदस्यों के योगदान से धन की व्यवस्था करके सोसायटी का रखरखाव जारी रखा गया है।

सोसायटी में कई ऐसे भूखण्ड है, जो बिके नहीं है, जिनके रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये अनावेदक अभी भी उत्तरदायी है। हाँलाकि इस

दायित्व के बावजूद अनावेदक द्वारा उक्त भूखण्डों के रखरखाव में कोई योगदान नहीं दिया गया है, जिसके कारण आवेदक सोसायटी को अनावेदक से किसी भी वित्तीय सहायता के बिना ही उनका रखरखाव करना पड़ रहा है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् किसी परियोजना के सभी आबंटितियों को परियोजना के रखरखाव एवं देख–रेख के लिये जिम्मेदार आबंटितियों के संघ को रखरखाव शुल्क का अपना आनुपातिक हिस्सा अदा करना अनिवार्य है, इसलिये अनावेदक, सोसायटी में बिना बिके भवनों का स्वामी होने के नाते आवेदक संघ द्वारा सोसायटी के रखरखाव एवं संचालन के लिये निर्धारित नाममात्र दरों पर ऐसे भवनों के लिये रखरखाव शुल्क अदा करने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा बकाया भरण–पोषण शुल्क के भुगतान के लिये अनावेदक को अभ्यावेदन और अनुरोध भेजे गये। हाँलाकि इन अनुरोधों के बावजूद अनावेदक आज तक उक्त बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा है और उसने इसमें लापरवाही बरती है। आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनाँक 29.12.2025 को लिखे गये पत्र की प्रति संलग्न है, जिसमें उससे भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक सोसायटी द्वारा बार–बार निवेदन और अनुरोध किये जाने के बावजूद, अनावेदक सोसायटी में बिना बिके समान के संबंध में बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है और उसने भुगतान करने में लापरवाही बरती है। अनावेदक का यह आचरण मनमाना, अवैध और दुर्भावनापूर्ण है। इसके परिणामस्वरूप आवेदक सोसायटी को गंभीर वित्तीय हानि हुई है, जिसके कारण सोसायटी को अपने सीमित संसाधनों और सदस्यों के योगदान से धन जुटाकर परियोजना का रखरखाव और देखभाल जारी रखने के लिये मजबूर होना पड़ा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। सोसायटी में बिना बिके माल के संबंध में अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023 की अवधि के लिये बकाया रखरखाव शुल्क के रूप में रूपये 5,82,900/– की राशि पर लागू ब्याज सहित भुगतान करने हेतु अनावेदक 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत की सामग्री झूठी, तुच्छ, परेशान करने वाली, भ्रामक और विधि या तथ्यों के आधार पर मान्य नहीं है और अनावेदक आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में किये गये प्रत्येक कथन को पूर्णतः अस्वीकार करता है। अनावेदक शिकायत में किये गये प्रत्येक आरोप, कथन, अभिकथन और कथन को अस्वीकार करता है। यह शिकायत विधि का दुरूपयोग है और अनावेदक

को परेशान करने और दबाव डालने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा जान–बूझकर इस प्राधिकरण से महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और अनुचित इरादे से इस प्राधिकरण के समक्ष आया है। अनावेदक को इस प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने का अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने अतिरिक्त आपत्तियाँ उठान और एक और विस्तृत उत्तर दाखिल करने क अधिकार सुरक्षित है। अनावेदक इस प्राधिकरण से आवश्यकता पड़ने पर सभी दस्तावेजों, अभिलेखों और पत्राचार का संदर्भ लेने और उन पर भरोसा करने की अनुमति चाहता है।

प्रारंभिक चरण में अनावेदक वर्तमान शिकायत के अधिकार क्षेत्र और स्वीकार्यता पर प्रारंभिक आपत्ति करता है, निम्नलिखित विषय पर जाती है :–

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 जिसके तहत् इस प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की जा सकती है, किसी भी ''पीड़ित व्यक्ति'' को रेरा अधिनियम के प्रावधानों के ''उल्लंघन या अवहेलना'' के संबंध में शिकायत दर्ज करने की अनुमति देती है। इस प्रकार प्रदत्त अधिकार क्षेत्र विनियामक प्रकृति का है और रेरा अधिनियम से उत्पन्न दायित्वों के संदर्भ में प्रमोटरों, आबंटितियों और भू–संपदा एजेंटों पर निर्देशित है। आवेदक छ.ग. राज्य सहाकारी समिति अधिनियम, 1960के तहत् पंजीकृत एक सहकारी आवास समिति है, जिसमें क्रेस्ट ग्रीन्स परियोजना के प्रथम चरण के सदस्य/पदाधिकारी शामिल है। यह रेरा अधिनियम की धारा–2(डी) के अंतर्गत 'आबंटिती' की परिभाषा में नहीं आती है, क्योंकि धारा के अनुसार यह परिभाषा केवल उस व्यक्ति को दी गई है, जिसे प्रवर्तक द्वारा कोई भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित, बेचा या किसी अन्य रूप में हस्तांतरित किया गया हो। अतः परिभाषा के आधार पर ही यह स्पष्ट है कि आवेदक न तो आबंटिती है और न ही उसने इस हैसियत से कोई इकाई प्राप्त की गई है। वर्तमान शिकायत मूल रूप से कथित भरण–पोषण बकाया की वसूली का दावा है, इसलिये यह एक दीवानी मामला है। रेरा अधिनियम की धारा–12, 14, 17, 18 या 19 के अंतर्गत ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, जो प्राधिकरण के समक्ष लागू हो और जो किसी प्रवर्तक पर सहकारी समिति को बिना बिके माल के संबंध में भरण–पोषण शुल्क का भुगतान करने का दायित्व डालता हो। रेरा अधिनियम प्रवर्तक और सहकारी समिति के बीच वसूली विवादों/कार्यवाहियों पर लागू नहीं होता है। इस प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र रेरा अधिनियम द्वारा परिभाषित और सीमित है, वर्तमान शिकायत इसके दायरे में नहीं आती है। इस प्रकार के दावे के लिये उपर्युक्त मंच, यदि वह स्वीकार्य हो, तो छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के अंतर्गत समक्ष क्षेत्राधिकार वाला दीवानी न्यायालय या सहकारी न्यायालय है। अनावेदक का कथन है कि यह प्राधिकरण इस आपत्ति को स्वीकार करते हुये इस को प्रारंभिक अवस्था में ही अस्वीकार्य मानते हुये खारिज किया जाना चाहिये।

अनावेदक प्रारंभ में ही यह कथन करता है कि उसने क्रेस्ट ग्रीन्स परियोजना के प्रथम चरण में अपने बिना बिके स्टॉक के संबंध में रखरखाव दायित्वों का निर्वहन हमेशा तत्परता और नियमितता से किया गया है। जैसा आवेदक सोसायटी द्वारा स्वयं प्रस्तुत लेखा विवरण से स्पष्ट है। इसके अलावा वर्ष 2023 से 2025 के दौरान भी अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी को अपेक्षित भुगतान किया गया है और आवेदक सोसायटी द्वारा इसकी सूचना इस प्राधिकरण को नहीं दी गई है। इसके अतिरिक्त अनावेदक स्पष्ट रूप से कहता है कि मार्च, 2026 तक अनावेदक द्वारा देय रखरखाव शुल्क के रूप में सभी बकाया राशि का भुगतान आवेदक सोसायटी द्वारा नियमित रूप से कर दिया गया है। अनावेदक इस प्राधिकरण से अपने खातों का विवरण प्रस्तुत करने की अनुमति चाहता है, जब भी इस प्राधिकरण द्वारा इसे आवश्यक समझा जाये।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आज की तारीख में आवेदक सोसायटी द्वारा लगाये गये आरोपों के अनुसार, अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी को कोई भी भरण–पोषण शुल्क देय नहीं है। मार्च, 2026 तक अनावेदक द्वारा देय सभी भरण–पोषण शुल्क का भुगतान कर दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को डिफाल्टर बताना तथ्यात्मक रूप से गलत है और यह न केवल अनावेदक के वास्तविक भुगतान इतिहास को जान–बूझकर छिपाने के लिये किया गया है, बल्कि अनावेदक पर अनुचित दबाव डालने और उसे ऐसे भुगतान करने के लिये विवश करने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से भी किया गया है, जो न तो देय है और न ही कानूनी रूप से देय है। इस प्रकार अनावेदक के खर्च पर पर आवेदक सोसायटी को अनुचित रूप से लाभ पहुँचाने का प्रयास किया गया है। अनावेदक उचित समय पर इस प्राधिकरण के समक्ष किये गये सभी भुगतानों का पूर्ण और मिलान किया हुआ विवरण प्रस्तुत करने का अपना अधिकार स्पष्ट रूप से सुरक्षित रखता है। साथ ही आवेदक के संलग्न–5 में उल्लेखित देय राशि की गणना की सटीकता और कार्यप्रणाली का विस्तृत खंडन भी प्रस्तुत कर सकता है।

आवेदक सोसायटी द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष आवेदक के बकाया विवरण को निम्नलिखित महत्वपूर्ण तथ्यों को पूर्णतः और जान–बूझकर छुपाते हुये प्रस्तुत किया जा रहा है, जिन्हें अनावेदक अब इस प्राधिकरण के समक्ष अभिलेख में प्रस्तुत कर रहा है :–

जुलाई, 2022 से पहले आवेदक सोसायटी और उसके पदाधिकारियों श्री महेन्द्र तलरेजा और श्रीमती नीतू मनीष अग्रवाल द्वारा प्रोजेक्ट क्रेस्ट ग्रीन्स के प्रथम चरण के परिसर में वृक्षारोपण और भूनिर्माण कार्यों की लागत वहन करने के लिये अनावेदक से विशेष रूप से अनुरोध किया गया था, जो आवेदक सोसायटी का स्वयं का दायित्व था। रेरा अधिनियम, किसी भी बिक्री समझौते या किसी अन्य

लागू कानून के तहत् अनावेदक पर यह व्यय वहन करने का कोई दायित्व नहीं था।

आवेदक संस्था द्वारा अनावेदक को स्पष्ट, प्रत्यक्ष और असंदिग्ध आश्वासन दिया गया था कि आवेदक संस्था द्वारा देय और भुगतान की जाने वाले पूरी राशि, जो अनावेदक द्वारा भुगतान की गई है। अनावेदक के भरण–पोषण खाते में जमा कर दी जायेगी। यह आश्वासन अनावेदक के समायोजन के अधिकार की स्वीकृति के रूप में कार्य करता है और उसके विरूद्ध कोई भी रूख अपनाने से आवेदक को रोकता है। केवल इसी अनुरोध और आश्वासन पर कार्रवाई करते हुये, अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी की ओर से कुल मिलाकर रूपये 5,83,500/– का भुगतान किया गया। आवेदक सोसायटी के विक्रेता, सूर्या नर्सरी को वृक्षारोपण और भूनिर्माण कार्यों की पूरी लागत का भुगतान सीधे तौर पर किया गया था। सूर्या नर्सरी द्वारा दिनाक 25.07.2022 को जारी किये गये चालान क्रमांक–266 के अनुसार रूपये 2,44,800/– और दिनाँक 06.09.2022 को जारी किये गये चालान क्रमांक–59 के अनुसार रूपये 3,38,700/– की राशि का भुगतान किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी की ओर से जुलाई, 2022 से अक्टूबर, 2022 तक की अवधि में कुल रूपये 5,83,500/– का भुगतान किया गया है। आवेदक संस्था की ओर से अनावेदक द्वारा भुगतान की गई अर्थात् रूपये 5,83,500/– शिकायत में दावा की गई कुल राशि अर्थात् रूपये 5,82,900/– से अधिक है। अतः खातों के उचित मिलान और आवेदक संस्था द्वारा स्वयं दिये गये ऋण को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा आवेदक संस्था को कुछ भी देय नहीं है।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि यह शिकायत आवेदक संस्था के भीतर गंभीर और दस्तावेजीकृत शासन और अनुपालन विफलताओं की पृष्ठभूमि में प्रस्तुत की गई है, जिनमें से प्रत्येक आवेदक संस्था द्वारा लगाये गये दावों की प्रमाणिकता और विश्वसनीयता पर असर डालती है, जैसा कि नीचे बताया गया है:–

(1) आवेदक संस्था की प्रबंध समिति के कुल दस सदस्यों में से चार सदस्यों ने थोड़े ही समय में इस्तीफा दे दिया गया है, जिसमें समिति के कार्यकारी सदस्यों की संख्या घटाकर केवल छह रह गई है। सदस्यों के इस अचानक और बड़े पैमाने पर इस्तीफे से आंतरिक कलह और प्रशासनिक कुप्रबंधन का गहरा संकेत मिलता है और यह प्रश्न करता है कि क्या इस शिकायत को दर्ज करने का निर्णय वैध रूप से गठित समिति द्वारा अधिकृत था।

(2) आवेदक समिति छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 की धारा–22 के तहत् निर्धारित अनिवार्य कोरम के बिना अनावेदक के विरूद्ध मांग जारी करने और वर्तमान शिकायत दर्ज करने सहित वित्तीय और प्रशासनिक निर्णय ले रही है और

विधिवत् दर्ज प्रस्तावों के अभाव में इस प्रकार लिये गये निर्णय प्रारंभ से ही शून्य है।

(3) आवेदक संस्था छ.ग. सहकारी समिति की धारा–49 के तहत् अनिवार्य वार्षिक आम बैठक आयोजित करने में विफल रही है। पिछले तीन वर्षों के लिये सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत् लेखा–जोखा प्रस्तुत नहीं किया गया है। वार्षिक आम सभा के अभाव में, आम सभा के समक्ष कोई लेखा परीक्षित लेखा–जोखा प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही आवेदक सोसायटी द्वारा अनावेदक के विरूद्ध किये जा रहे दावों के लिये लेखा–जोखा की पुष्टि या अनुमोदन किया गया है।

(4) अनावेदक के पास यह मानने का कारण है कि आवेदक संस्था के धन का उपयोग वैध रखरखाव का कल्याणकारी गतिविधियों/खर्चों से असंबंधित उद्देश्यों के लिये किया गया है और कुछ पदाधिकारियों द्वारा धन के ऐसे उपयोग से व्यक्तिगत लाभ प्राप्त किया होगा, एक ऐसा मामला जो यदि स्थापित हो जाता है, तो सामान्य कानून के तहत् न्यासी कर्तव्य का उल्लंघन और आवेदक संस्था के पंजीकृत उपनियमों का उल्लंघन होगा।

उपरोक्त अनुच्छेद–13 में उल्लेखित मामलों के संबंध में अनावेदक द्वारा छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के तहत् छ.ग. सहकारी समिति रजिस्ट्रार के समक्ष दिनाँक 28.01.2026 को एक शिकायत दर्ज कराई गई है, जिसमें अन्य बातों के अलावा, आवेदक समिति के गठन, कार्यप्रणाली, वित्तीय प्रशासन और अनुपालन की वैधानिक जांच, आवेदक समिति के खातों की फोरेसिक ऑडिट, वर्तमान प्रबंध समिति के निलंबन और एक प्रशासक की नियुक्ति की प्रार्थना की गई है। इस शिकायत की प्रति संलग्न है। प्राधिकरण से विनम्र निवेदन है कि वह इस तथ्य पर ध्यान दे कि जिस आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज कराई गई है, उसके विरूद्ध एक वैधानिक जांच लंबित है।

अनावेदक का कथन है कि सहकारी समितियों के रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत शिकायत के अतिरिक्त, अनावेदक द्वारा वाणिज्यिक कर जी.एस.टी. आयुक्त के समक्ष दिनाँक 30.01.2026 को एक औपचारिक शिकायत भी प्रस्तुत की गई है, जिसमें उक्त प्राधिकरण के संज्ञान में लाया गया है कि आवेदक समिति माल एवं सेवा कर व्यवस्था के अंतर्गत कर योग्य आपूर्तियां के अंतर्गत आने वाली गतिविधियों में संलग्न होने के बावजूद जिसमें अपने सदस्यों से रखरखाव शुल्क, सामन्य सुविधा शुल्क और अन्य प्रतिफ का संग्रह शामिल है, केन्द्रीय माल एवं सेवा कर अधिनियम, 2017 की धारा–22 और छ.ग. एस.जी.एस.टी. अधिनियम के संबंधित प्रावधानों के तहत् जी.एस.टी. पंजीकरण प्राप्त करने में जानबूझकर विफल रही है, कोई कर चालान जारी नहीं किया गया है, कोई रिटर्न दाखिल नहीं किया गया है और अपने कर योग्य कारोबार को छुपाया गया है, जिससे प्रथम दृष्टया सी.जी.एस.

टी. अधिनियम, 2017 के प्रावधानों का उल्लंघन है, जबकि अन्य बातों के साथ–साथ (1) आवेदक समिति के विरूद्ध उचित जांच, निरीक्षण और छानबीन शुरू करने, (2) वैधानिक लेखापरीक्षा, निरीक्षण और (3) आवेदक संस्था द्वारा किये गये वास्तविक कर योग्य कारोबार, बाहरी आपूर्ति और कर चोरी की गई राशि का निर्धारण करने के लिये, उचित समझे जाने पर, खोज करना (3) लागू करों सहित अवैतनिक वस्तु एवं सेवा कर का निर्धारण, आकलन और वसूली करना। कानून के अनुसार ब्याज और जुर्माना, (4) दंडात्मक कार्यवाही प्रारंभ करना। आवेदक सोसायटी के विरूद्ध पंजीकरण न कराने, कर का भुगतान न करने, कर चालान जारी न करने, रिटर्न दाखिल न करने और कर योग्य कारोबार को छुपाने के लिये, (4) आवेदक सोसायटी को तत्काल अनिवार्य जी.एस.टी. पंजीकरण प्राप्त करने और जी.एस.टी. कानूनों के तहत् सभी वैधानिक दायित्वों का भविष्य में अनुपालन सुनिश्चित करने का निर्देश दिया जाये। इस प्राधिकरण से विनम्रतापूर्वक अनुरोध किया गया है कि वह इस तथ्य पर ध्यान दें कि जी.एस.टी. प्राधिकरण के समक्ष कर चोरी और कारोबार को छुपाने की शिकायत उसी आवेदक सोसायटी के विरूद्ध लंबित है, जिसने वित्तीय नियमितता और सुशासन का दावा करते हुये इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है।

अनावेदक का यह भी कथन है कि आवेदक संस्था द्वारा 1.5 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज लगाने का दावा निराधार है, इसलिये अनावेदक इसका खंडन करता है। अनावेदक न केवल इस प्रकार के ब्याज लगाने की वैधता पर सवाल उठाता है, बल्कि आवेदक संस्था से इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करने की भी मांग करता हे। उपरोक्त कथनों के बावजूद अनावेदक इस प्राधिकरण के ध्यान में लाना चाहता है कि अभिलेखों के अनुसार आवेदक सोसायटी द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है कि कथित बकाया राशि के भुगतान न होने का मुद्दा आवेदक द्वारा अनावेदक के संज्ञान में दिनाँक 29.12.2025 को ही लाया गया था, जिससे यह प्रश्न उठता है कि इस संबंध में कोई पूर्व सूचना क्यों नहीं दी गई, अर्थत् आवेदक सोसायटी द्वारा अनावेदक को दिनाँक 29.12.2025 से पहले डिफाल्टर क्यों घोषित किया गया ? इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि न तो कोई निर्विवाद मूलधन है, जैसा कि आरोप लगाया गया है, जिस पर ब्याज लगाया जा सके और न ही कोई बाध्यकारी समझौता है, जो इस दर को निर्धारित करता हो।

अनावेदक अतिरिक्त दस्तावेज और दलीलें दाखिल करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखते हुये, आवेदक सोसायटी द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत के संबंध में निम्नलिखित पैराग्राफ वार जवाब प्रस्तुत किया गया है।

इसके अतिरिक्त यह उल्लेख करना भी आवश्यक है कि आवेदक संस्था द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत समय के कारण भी अमान्य है। आवेदक

संस्था द्वारा अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023 तक देय भरण–पोषण के संबंध में यह शिकायत मार्च, 2026 में प्रस्तुत की गई है। यानी तीन वर्ष की निर्धारित समय सीमा के बाद। आवेदक संस्था द्वारा जानबूझकर और निराधार रूप से यह नहीं बताया गया है कि कार्रवाई का कारण कब उत्पन्न हुआ और समय सीमा कब शुरू हुई और समाप्त हुई। यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार्य नहीं है। उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में आवेदक द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई शिकायत विचारणीय प्रार्थना करता है कि सहकारी समिति द्वारा भरण–पोषण बकाया की वसूली का दावा रेरा अधिनियम का उल्लंघन या अतिक्रमण नहीं है, इसलिये प्रस्तुत की गई शिकायत समय सीमा से बाधित है और उपरोक्त कारणों से अनावेदक इस प्राधिकरण द्वारा इस शिकायत को व्यय सहित खारिज किया जाये।

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 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** :– यह स्वीकृत तथ्य है कि क्रेस्ट ग्रीन प्रोजेक्ट प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA250518000013 द्वारा पंजीकृत है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक रहवासियों के विधि द्वारा पंजीकृत समिति का अधिकृत प्रतिनिधि है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक को अनावेदक द्वारा अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023 के अवधि के लिए अनुरक्षण प्रभार 5,82,900/– रूपये अविक्रीत भूखंडों के लिए भुगतान नही किया जा रहा है, जिससे अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है। आवेदक के आवेदन का प्रतिवाद आवेदक द्वारा किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है।

अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति की गई कि अनावेदक समिती का एक सदस्य है, आवेदक समिती की ओर से आवेदन किया गया है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विवाद का निराकरण करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। अपितु छ.ग. राज्य सहकारी समिति अधिनियम, 1960 जिसके अधीन रहवासियों की सहकारी समिती गठित की गई है एवं उक्त समिति की ओर से आवेदक द्वारा

आवेदन किया गया है। आवेदक को सक्षम प्राधिकारी जो कि छ.ग. राज्य सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के अधीन अनुशासित हो के समक्ष आवेदन करना चाहिए।

तर्क के दौरान आवेदक द्वारा कथन किया गया कि अनावेदक रहवासियों की सहकारीत समिति का सदस्य नहीं है। अपितु संप्रवर्तक है। अतः प्रकरण का विचारण प्राधिकरण द्वारा ही किया जाएगा।

दस्तावेज का अवलोकन किया गया। संस्था के उपविधि में सदस्यता की अर्हताएँ दी गई है, जिसमें किसी व्यक्ति द्वारा ईकाई खरीदा गया हो तथा 100/– रूपये फीस एवं 1,000/– रूपये अंश क्रय की राशि का भुगतान किया गया हो। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में दस्तावेज में श्री जगजीत सिंह दत्ता क्रेस्ट ग्रीन रेसीडेंशयल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड के अनुसार प्लॉट नंबर–01 के लिए सदस्य है, जिसे समिति द्वारा प्रथम सम्मिलन के लिए सूचना दी गई। अनावेदक का तर्क है कि श्री जगजीत सिंह दत्ता व्यक्तिगत रूप से समिति के सदस्य नहीं थे, अपितु अनावेदक कंपनी रामायणा रियलटर्स की ओर से सदस्य थे। चूँकि कंपनी रामायणा रियलटर्स समिति की सदस्य है, अतः विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को न होकर सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के सक्षम प्राधिकारी को है।

दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। क्रेस्ट ग्रीन रेसीडेंशियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड में श्री जगजीत सिंह दत्ता प्लॉट नंबर–01 के लिए सदस्य है और उनके द्वारा 1,100/– रूपये भुगतान किया गया है, उक्त रसीद में कहीं भी रामायणा रियलटर्स का उल्लेख नहीं है, किंतु उक्त भूखंड को श्री जगजीत सिंह दत्ता द्वारा अन्य क्रेतागण को रामायणा रियटर्स प्रा. लि. के निदेशक के रूप में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। चूँकि श्री जगजीत सिंह दत्ता भूखंड क्रमांक–01 के लिए निजी भूमि स्वामी के रूप में नहीं थे, अपितु कंपनी के निदेशक के रूप में कंपनी भूमि स्वामी थी, अस्तु अनावेदक का तर्क ग्राहय योग्य है। चूँकि प्रस्तुत प्रकरण में विवाद सहकारी समिती की सदस्यों के मध्य है। अतः उक्त विवाद का निराकरण अधिनियम के प्रावधान के अधीन विचारण योग्य नहीं है। अतः प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार करते हुए प्रकरण निरस्ती योग्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा आवेदन दिनाँक 13.03.2026 को किया गया है। आवेदक द्वारा अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023 के अवधि के लिए अनुरक्षण प्रभार भुगतान हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन सामान्य समय–सीमा तीन वर्ष के भीतर है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि प्रकरण में आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / –
**(धनंजय देवांगन)**
सदस्य

सही / –
**(संजय शुक्ला)**
अध्यक्ष