छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03591**

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

श्रीमती खुशबू वर्मा, पति–श्री संजय वर्मा,
पता–इन्द्रप्रस्थ ए–601, साम्रराज्य रेसीडेन्सी,
बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के बाजू,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री अशोक पटेल,
पता–साम्रराज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा,
द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के सामने,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) सुश्री भूमिका गौते, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''साम्रराज्य रेसीडेन्सी'', खमतराई, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA280818000727**

आदेश
(दिनाँक–06/08/2026)

आवेदिका श्रीमती खुशबू वर्मा, पति–श्री संजय वर्मा, पता–इन्द्रप्रस्थ ए–601, साम्रराज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के बाजू, बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि साम्रराज्य रेसीडेन्सी के इन्द्रप्रस्थ ए–ब्लॉक स्थित फ्लैट क्रमांक–ए–601 का वैध क्रेता है, जिसे विधिवत् रूप से दिनाँक 01.02.2021 को खरीदा गया था। फ्लैट की बिक्री के समय प्रमोटर द्वारा दो वर्ष की अवधि के लिये रखरखाव शुल्क वसूल किया गया था। यह प्रतिबद्धता खरीद के समय प्रमोटर द्वारा जारी ब्रोशर में प्रमोटर की ओर से विभिन्न अनियमितताएँ, कमियाँ और नियमों का पालन न करना देखा गया

है। बार–बार अनुरोध और संचार के बावजूद प्रमोटर बिक्री के समय की गई प्रतिबद्धताओं को पूरा करने में विफल रहा है और उसने लागू नियमों और विनियमों का भी अनुपालन नहीं किया गया है। निम्नलिखित तथ्य आवश्यक कार्रवाई के लिये प्रस्तुत किया गया है :–

रखरखाव और प्रमोटर द्वारा नियमों का पालन न करना :–

1. फ्लैट की बिक्री के समय प्रमोटर द्वारा दो साल की अवधि के लिये रखरखाव शुल्क वसूल किया गया था। हॉलाकि भरण–पोषण राशि प्राप्त करने बावजूद प्रमोटर द्वारा बार–बार अनुरोध करने के बाद भी फ्लैट और साझा क्षेत्रों में मौजूद कमियों को दूर नहीं किया गया। प्रमोटर द्वारा आज तक न तो विधिवत रूप से सोसायटी का गठन किया गया है और न ही साझा क्षेत्रों को सौंपा गया है।
2. बिना किसी पूर्व सूचना या दरों के खुलासे से प्रमोटर द्वारा एकतरफा रूप से 10 महीनों के लिये 2150x10= 21,500/- + जी.एस.टी. का रखरखाव शुल्क लगा दिया गया।
3. इसके जवाब में अनावेदक से फ्लैट में मौजूद कमियों को दूर करने और रखरखाव शुल्क में शामिल सुविधाओं और बुनियादी सुविधाओं के बारे में जानकारी देने का अनुरोध किया गया था। हॉलाकि प्रमोटर की ओर से कोई जवाब नहीं मिला।
4. दिनाँक 01.04.2023 से प्रमोटर द्वारा एकतरफा रूप से रखरखाव सेवाएँ बंद कर दी गई, जिसके कारण निवासियों को आपस में चंदा इकट्ठा करके रखरखाव का प्रबंध स्वयं करना पड़ा।
5. इसके बावजूद प्रमोटर रेरा के माध्यम से रखरखाव शुल्क की मांग कर रहा है, जो अनुचित है।
6. प्रमोटर आबंटितियों पर सोसायटी का कार्यभार संभालने के लिये दबाव भी डाल रहा है, जबकि सोसायटी का गठन कानूनी रूप से नहीं हुआ है और वर्तमान तथाकथित पदाधिकारी सक्रिय नहीं है।

सोसायटी के गठन और हस्तांतरण की स्थिति :–

1. संस्था का गठन निर्धारित कानूनी प्रक्रिया के अनुसार नहीं किया गया है।
2. तथाकथित पदाधिकारी न तो सक्रिय है और न ही वैध। ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान समाज का गठन उचित चुनावों के बिना हुआ है।
3. आबंटितियों को समिति के गठन और कामकाज के संबंध में उचित मार्गदर्शन प्रदान नहीं किया गया है।
4. प्रमोटर की यह जिम्मेदारी है कि वह सोसायटी का विधिवत गठन और साझा क्षेत्रों का हस्तांतरण सुनिश्चित करें, जिसका पालन नहीं किया गया है।

5. भूमि विकास मानदंडों के अनुसार सार्वजनिक क्षेत्र की 25 प्रतिशत प्रकाश व्यवस्था सौर ऊर्जा पर आधारित होनी चाहिये, जिसे लागू नहीं किया गया है।

6. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का उचित रखरखाव नहीं किया जा रहा है, जिसके परिणामस्वरूप दुर्गंध आ रही है और गंदा पानी और सीवेज सड़कों पर फैल रहा है, जिसके अस्वच्छ और असुविधाजनक स्थिति उत्पन्न हो रही है और स्वास्थ्य संबंधी खतरे पैदा हो जाता है।

पार्किंग और सार्वजनिक क्षेत्रों में अनियमितताएँ :–

दिनाँक 18.03.2019 के समझौते के अनुसार यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि निर्माण कार्य अनुमोदित ले–आउट योजना के अनुसार किया जायेगा, वाहनों के लिये उचित पार्किंग व्यवस्था प्रदान की जायेगी। फ्लैट का पंजीकरण दिनाँक 01.02.2021 को हुआ था, जबकि पार्किंग का आबंटन दिनाँक 27.06.2021 को हुआ था। स्वीकृत ले–आउट योजना के अनुसार आबंटित पार्किंग सामान्य मार्ग क्षेत्र के अंतर्गत आती है, जो उद्यान के दक्षिण पूर्व और इन्द्रप्रस्थ बी ब्लॉक के दक्षिण में स्थित है। इस क्षेत्र को बिना अनुमति के अवैध रूप से पार्किंग स्थल मं परिवर्तित कर दिया गया है। विकास अनुमति पत्र क्रमांक–6233, दिनाँक 05.04.2019 के अनुसार उक्त स्थान को स्पष्ट रूप से एक मार्ग के रूप में नामित किया गया है। आबंटित पार्किंग स्थ्ल के नीचे एक सीवेज नाली बहती है और दो बड़े मैनहोल कवर भी मौजूद है, जिसके कारण लगातार अस्वच्छता बनी रहती है और पार्किग का उपयोग करना असंभव हो जाता है। इस कारण आवेदिका अपने वाहन के लिये सोसायटी के बार अपने खर्च पर पार्किंग की व्यवस्था करनी पड़ती है। मार्ग अत्यधिक संकरा हो गया है, आपातकालीन आवाजाही बाधित है, निवासियों की सुरक्षा खतरे में है।

फ्लैट और इमारतों में संरचनात्मक दोष :– फ्लैट और इमारत लगातार रिसाव, टाईल्स की खराब फिटिंग, रसोई के फर्श में अनुचित ढलान, जिसे ठीक करने की आवश्यकता है। प्रमोटर से बार–बार अनुरोध और शिकायतें किये जाने के बावजूद अभी तक सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की गई है। प्रमोटर द्वारा निम्नलिखित अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये गये है :– स्वीकृत योजना से विचलन के कारण निर्माण/परिवर्तन, सार्वजनिक क्षेत्र में पार्किंक का अवैध आबंटन। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। स्वीकृत ले–आउट योजना के अनुसार सार्वजनिक क्षेत्र को पूरी तरह से बहाल करें। समझौते में उल्लेखित शर्तों के अनुसार आवेदिका को उचित पार्किंग सुविधा प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। विधिवत् और निर्धारित प्रक्रिया के माध्यम से समिति का गठन सुनिश्चिम करे। साझा क्षेत्रों का समाज को उचित हस्तांतरण सुनिश्चित करे। रखरखाव सेवाओं को सीधे पुनः प्रारंभ करना या उन्हें सोसायटी

को हस्तांतरित करना। सेवाएँ प्रदान किये बिना भरण–पोषण शुल्क की मांग को अवैध घोषित करे। अधिनियम की धारा–71 के तहत् आवेदिका को उचित मुआवजा प्रदान 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 विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। यह शिकायत पूर्णतः निराधार, तुच्छ, परेशान करने वाली और प्राधिकरण की प्रक्रिया का दुरूपयोग है। यह शिकायत प्रतिशोधात्मक कार्रवाई के रूप में और सोची–समझी साजिश के तहत् केवल अनावेदक को परेशान करने के इरादे से प्रस्तुत की गई है। प्राधिकरण के संज्ञान में यह लाना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा पहले आवेदक के विरूद्ध बकाया भरण–पोषण शुल्क की वसूली हेतु कार्यवाही शुरू की गई थी, इसके बाद ही आवेदक द्वारा यह शिकायत दबाव बनाने और भरण–पोषण राशि के भुगतान के अपने वैध दायित्व से बचने के लिये प्रस्तुत की गई है। अतः यह शिकायत वैध वसूली कार्यवाही को वापस लेने के लिये अनावेदक पर दबाव डालने हेतु की गई जवाबी कार्रवाई मात्र है।

वर्तमान शिकायत समय सीमा के कारण पूरी तरह से खारिज हो चुकी है। आवेदक को दिनाँक 01.02.2021 को फ्लैट क्रमांक–601 इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक, छठवी मंजिल साम्रराज्य रेसीडेन्सी का कब्जा सौंप दिया गया था, जैसा कि आवेदक द्वारा विधिवत् हस्तांतरित और स्वीकृत दिनाँक 01.02.2021 के कब्जे के प्रमाण पत्र से स्पष्ट है। कब्जा लेते समय आवेदक को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया था, अन्य बातों के साथ कि उसने उक्त फ्लैट देखा था और वह संतुष्ट था तथा उसे किसी भी प्रकार की कोई शिकायत नहीं थी, उसने उक्त फ्लैट, उक्त भवन, सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं और उक्त परियोजना की सुविधाओं का निरीक्षण किया गया था और उनसे संतुष्ट था, उसने उक्त फ्लैट और उक्त भवन में प्रयुक्त सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता का निरीक्षण किया गया था और सभी फिटिंग, उपकरण आदि सहित सभी चीजों से संतुष्ट था। आवेदक द्वारा पांच वर्ष से अधिक समय पहले पूर्ण जानकारी और संतुष्टि के साथ कब्जा स्वीकार कर लिया गया था, इसलिये अब वह विलंबित रूप से ऐसा शिकायतें नहीं उठा सकता, जो यदि उठाई जानी चाहिये थी, तो कब्जे के समय या वैधानिक सीमा अवधि के भीतर उठाई जानी चाहिये थी।

यह शिकायत रेस ज्यूडिकाटा और कन्स्ट्रक्टिव रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के तहत् वर्जित है। साम्रराज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव

सोसायटी, जिसके आवेदक सदस्य है, द्वारा पहले इस प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 के तहत् एक विस्तृत शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें सार्वजनिक क्षेत्रों, पार्किंग, क्लब हाउस, सौर प्रणाली, एस.टी.पी., रखरखाव और अन्य सुविधाओं से संबंधित लगभग समान मुद्दे उठाये गये थे। उक्त शिकायत पर इस प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 09.10.2024 को अपने आदेश के माध्यम से विस्तृत सुनवाई की गई और निर्णय दिया गया। पार्किंग, सार्वजनिक क्षेत्र की सुविधाओं, क्लब हाउस, सौर ऊर्जा संयंत्र, छत की मरम्मत और कॉलोनी के हस्तांतरण से संबंधित सभी मुद्दों पर उक्त कार्यवाही में विशेष रूप से विचार किया गया और निर्णय लिया गया। आवेदक उक्त सोसायटी के सदस्य होने के नाते और सोसायटी के माध्यम से प्रतिनिधित्व किये जाने के कारण उक्त निर्णय से बाध्य है। आवेदक को उन्हीं मुद्दों को दोबारा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उनकी व्यक्तिगत क्षमता में प्रस्तुत की गई नई शिकायत में क्योंकि ऐसा करने से कार्यवाही की बहुलता होगी और यह रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के पूर्णतः उल्लंघन के दायरे में आता है। उपरोक्त बातों पर प्रतिकुल प्रभाव डाले बिना भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के अंतर्गत दोष दायित्व अवधि, कब्जे सौंपने की तिथि से पांच वर्ष है। प्रश्नगत फ्लैट का कब्जा आवेदक को दिनाँक 01.02.2021 को सौंपा गया था। वर्तमान शिकायत फरवरी, 2026 में प्रस्तुत की गई है, जो कब्जा सौंपने की तिथि के पांच वर्ष से अधिक है। परिणामस्वरूप आवेदक के फ्लैट से संबंधित कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान में कोई भी कथित दोष अधिनियम की धारा–14(3) के अंतर्गत निर्धारित वैधानिक दोष दायित्व अवधि से परे है, और अनावेदक को इसके लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। विचाराधीन अपार्टमेंट कॉम्पलेक्स, जिसमें ब्लॉक इन्द्रप्रस्थ भी शामिल है, का निर्माण सात वर्ष से अधिक समय पहले पूरा हो चुका है। उचित सत्यापन एवं निरीक्षण के बाद रायपुर नगरपालिका निगम द्वारा निर्माण पूर्णीकरण सह अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है। गहन जांच के बाद रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय के संयुक्त निदेशक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा नियमितीकरण प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है। यह परियोजना पूर्णतः पूरी हो चुकी है और सभी सक्षम वैधानिक अधिकारियों द्वारा अनुमोदित है।

अनावेदक का कथन है कि प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के बावजूद जिसमें सोसायटी को 60 दिनों के भीतर कॉलोनी का हस्तांतरण लेने का निर्देश किया गया था, सोसायटी और उसके सदस्यों जिनमें आवेदक भी शामिल है, द्वारा जान–बूझकर परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करने में विफल रहे हैं और इंकार कर दिया गया है। अनावेदक लगातार सोसायटी में हस्तांतरण प्रक्रिया पूरी करने का अनुरोध और मांग कर रहा है, परन्तु सोसायटी टालमटोल कर रही है। अनावेदक

का कथन है कि आवेदक सहित आबंटितियों द्वारा अपने बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है, जिससे अनावेदक पर अनुचित वित्तीय बोझ पड़ रहा है और वह रखरखाव लागत का वहन स्वयं कर रहा है।

आवेदक द्वारा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के ओवरफ्लों या दुर्गंध से संबंधित किसी भी मुद्दे के संबंध में आवेदक का कथन है कि सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट ओवरफ्लों की कोई भी घटना एक बार हुई थी, जो कुछ आबंटितियों द्वारा प्लास्टिक कचरा, डायपर और अन्य गैर–बायोडिग्रेडेबल सामग्री को सीवरेज सिस्टम में बहाने के कारण पाइपों में रूकावट के कारण उत्पन्न हुई थी। उक्त घटना की पहचान नियमित रखरखाव के दौरान की गई थी और अनावेदक द्वारा अपने खर्च पर तुरंत इसका निवारण किया गया था। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट को लागू पर्यावरणीय मानकों के अनुसार स्थापित और रखरखाव किया गया है और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करते समय सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसके नियमित संचालन का सत्यापन किया गया है। ऐसी किसी भी घटना के लिये पूरी तरह से वह आबंटितियाँ जिम्मेदार है, जो प्रतिबंधित सामग्री का निपटान का प्लंबिंग सिस्टम का दुरूपयोग करते हैं, न कि अनावेदक।

अनावेदक इस प्राधिकरण के ध्यान में लाता है कि प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के के अनुसार अपने निर्देशों का पालन किया गया है। सौर ऊर्जा संयत्र हस्तांतरण के लिये उपलब्ध करा दिया गया है। बच्चों के खेलने का क्षेत्र व्यवस्थित कर दिया गया है, छतों की दरारें ठीक कर दी गई है और अनावेदक क्लब हाउस और पूरी कॉलोनी सौंपने के लिये तैयार है। हाँलाकि दो साल बीत जाने के बावजूद सोसायटी और उसके सदस्यों, जिनमें आवेदिका भी शामिल है, द्वारा जानबूझकर परियोजना का हस्तांतरण लेने से इंकार कर दिया गया है। कार्यवाहक आयुक्त नियुक्त किया गया था, परन्तु सोसायटी द्वारा उचित चुनाव नहीं कराये गये हैं। अनावेदक को अनुचित रूप से के अपने जेब से रखरखाव लागत वहन करने के लिये विवश किया गया है, जबकि आवेदिका सहित कई आबंटितियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। वर्तमान शिकायत दर्ज करना हस्तांतरण प्रक्रिया में विलंब करने और वैध रखरखाव शुल्क का भुगतान किये बिना सुविधाओं का लाभ उठाते रहने का एक और चाल है। प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन न करने के लिये आवेदिका पर रेरा अधिनियम, 2016 के तहत् आवश्यक दंड लगाया जाये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से इस शिकायत को योग्यताहीन, समयसीमा से वर्जित वर्जित मानते हुये अनुकरणीय लागत सहित खारिज 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3 क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''साम्रराज्य रेसीडेंसी'' प्राधिकरण में पंजीकरण नंबर–PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदिका फ्लैट नंबर–ए–601 क्रय एवं आधिपत्य दिनाँक 01.02.2021 प्राप्त कर आबंटिती है, अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना करते हुए अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि संप्रवर्तक द्वारा संरचनात्मक त्रुटि, दिए गए वचन के अनुरूप सुख–सुविधा प्रदान नहीं किया गया है तथा स्वीकृत अभिन्यास एवं विकास अनुज्ञा का उल्लंघन करते हुए स्वीकृति से भिन्न विचलन किया गया है। जिसका प्रतिवाद अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा किया गया है। अस्तु उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधान को लेकर विवाद की स्थिति है। अधिनियम के अधीन उक्त आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा स्वीकृत अभिन्यास से भिन्न सुख सुविधा के लिए विचलन से संदर्भित आवेदन है, अतः प्रकरण में गुण–दोष पर निराकरण आवश्यक है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(i) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि सामान्य क्षेत्र को स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार कठोरतापूर्वक पुर्नस्थापित करें एवं शिकायतकर्ती के लिए पार्किंग की सुविधा उपलब्ध कराए, के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका का तर्क एवं आवेदन में कथन है कि आबंटित पार्किग क्षेत्र इन्द्रप्रस्थ भवन के उतरी भाग में स्थित है। यह पार्किंग सुविधा सीमित थी, जिसके कारण पार्किंग को लेकर पड़ोसियों से अक्सर विवाद होना रहता था। इससे निपटने के लिये प्रमोटर द्वारा प्रत्येक टॉवर के लिये दो ड्राईवर नियुक्त किये गये थे, परन्तु छह महीने बाद बिना किसी सूचना के उन्हें वापस बुला लिया। साथ ही अधिकांश साझा क्षेत्र में शेड लगाकर पार्किंग बना दी

गई है। दिनाँक 05.04.2019 के विकास अनुमति पत्र क्रमांक–6233 के अनुसार उक्त स्थान को स्पष्ट रूप से सार्वजनिक पहुँच मार्ग के रूप में नामित किया गया है। हालाँकि स्वीकृत योजना का उल्लंघन करते हुये इसे पार्किंग क्षेत्र में परिवर्तित कर दिया गया है। आबंटित पार्किंग का आकार बेहद छोटा है, जिससे दो वाहनों के बीच बहुत कम जगह बचती है, जिसके कारण कार के दरवाजे खोलने और सामान्य उपयोग में कठिनाई होती है। एम्बुलेंस और अग्निशमन दल जैसे आपातकालीन वाहनों की आवाजाही बाधित हो जाती है। मार्ग अत्यंत संकरा हो गया है। पार्किंग की व्यवस्था वैलेट पार्किंग की तरह की गई प्रतीत होती है। इस प्रकार की व्यवस्था के लिये रखरखाव हेतु अतिरिक्त कर्मचारियों की आवश्यकता होती है, जिससे आबंटितियों पर अनावश्यक वित्तीय बोझ पड़ता है और निवासियों की सुरक्षा एवं सुविधा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उत्तर एवं तर्क में कथन किया गया है कि यह शिकायत रेस ज्यूडिकाटा और कन्स्ट्रक्टिव रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के तहत् वर्जित है। साम्रराज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी, जिसके आवेदिका सदस्य है, द्वारा पहले इस प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 के तहत् एक विस्तृत शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें सार्वजनिक क्षेत्रों, पार्किंग, क्लब हाउस, सौर प्रणाली, एस.टी.पी., रखरखाव और अन्य सुविधाओं से संबंधित लगभग समान मुद्दे उठाये गये थे। उक्त शिकायत पर इस प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 09.10.2024 को अपने आदेश के माध्यम से विस्तृत सुनवाई की गई और निर्णय दिया गया। पार्किंग, सार्वजनिक क्षेत्र की सुविधाओं, क्लब हाउस, सौर ऊर्जा संयंत्र, छत की मरम्मत और कॉलोनी के हस्तांतरण से संबंधित सभी मुद्दों पर उक्त कार्यवाही में विशेष रूप से विचार किया गया और निर्णय लिया गया। आवेदिका उक्त सोसायटी के सदस्य होने के नाते और सोसायटी के माध्यम से प्रतिनिधित्व किये जाने के कारण उक्त निर्णय से बाध्य है। आवेदिका को उन्हीं मुद्दों को दोबारा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उनकी व्यक्तिगत क्षमता में प्रस्तुत की गई नई शिकायत में क्योंकि ऐसा करने से कार्यवाही की बहुलता होगी और यह रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के पूर्णतः उल्लंघन के दायरे में आता है। उचित सत्यापन एवं निरीक्षण के बाद रायपुर नगरपालिका निगम द्वारा निर्माण पूर्णीकरण सह अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है। गहन जांच के बाद रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय के संयुक्त निदेशक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा नियमितीकरण प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है। यह परियोजना पूर्णतः पूरी हो चुकी है और सभी सक्षम वैधानिक अधिकारियों द्वारा अनुमोदित है।

चूँकि प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 08.01.2024 को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अतः पार्किंग के संबंध में वांछित

अनुतोष कि स्वीकृत अभिन्यास को पुर्नस्थापित किया जाए, प्रदान किया जाना संभव नहीं है। किंतु आवेदिका द्वारा स्वतः आवेदन में कथन किया गया है, कि साझा क्षेत्र में शेड लगाकर पार्किंग बना दी गई है, दिनाँक 05.04.2019 के विकास अनुमति क्रमांक–6233 के अनुसार उक्त स्थान को सार्वजनिक स्थान के नाम से नामित किया गया है, जिसका प्रतिवाद एवं तर्क में खंडन अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। अस्तु इस संबंध में आवेदिका अधिनियम की धारा–14(1) के उल्लंघन होने के कारण अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

यद्यपि वांछित अनुतोष में इसका उल्लेख नहीं किया गया है, किंतु आवेदन में संरचनात्मक दोष के लिए आवेदिका द्वारा सुधारात्मक कार्यवाही नहीं किये जाने की शिकायत की गई है। जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है कि वर्तमान शिकायत समय सीमा के कारण पूरी तरह से खारिज योग्य है। आवेदिका को फरवरी, 2021 में साम्रराज्य रेसीडेन्सी के छठवीं मंजिल पर स्थित इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक के फ्लैट क्रमांक–601 का कब्जा सौंप दिया गया था, जैसा कि आवेदिका द्वारा विधिवत् हस्तांतरित और स्वीकृत पंजीकृत विक्रय विलेख से स्पष्ट है। कब्जा लेते समय आवेदिका द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया था, अन्य बातों के साथ कि उसने उक्त फ्लैट देखा था और वह संतुष्ट था तथा उसे किसी भी प्रकार की कोई शिकायत नहीं थी, उसने उक्त फ्लैट, उक्त भवन, सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं और उक्त परियोजना की सुविधाओं का निरीक्षण किया गया था और उनसे संतुष्ट था, उसने उक्त फ्लैट और उक्त भवन में प्रयुक्त सामग्री और कारीगरी की गुणवत्ता का निरीक्षण किया गया था और सभी फिटिंग, उपकरण आदि सहित सभी चीजों से संतुष्ट था। आवेदिका द्वारा पांच वर्ष से अधिक समय पहले पूर्ण जानकारी और संतुष्टि के साथ कब्जा स्वीकार कर लिया गया था, इसलिये अब वह विलंबित रूप से ऐसा शिकायतें नहीं उठा सकती, जो यदि उठाई जानी चाहिये थी, तो कब्जे के समय या वैधानिक सीमा अवधि के भीतर उठाई जानी चाहिये थी।

अनावेदक का तर्क विचारण पश्चात् ग्राहय योग्य है, आवेदिका द्वारा आधिपत्य दिनाँक 01.02.2021 के बाद दिनाँक 31.03.2026 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन अधिनियम द्वारा नियत समय–सीमा के परे है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(ii) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अवैध एवं अप्राधिकृत जो कि स्वीकृत अभिन्यास से भिन्न के अनुसार की गई पार्किंग व्यवस्था को निरस्त की जाए के विनिश्चयन का आधार :– चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 08.01.2024 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जिसमें स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार निर्माण कार्य का

परीक्षण भी सम्मिलित है, अस्तु इस संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। किंतु आवेदिका अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा–14(1) के उल्लंघन के फलस्वरूप पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(iii) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से क्षतिपूर्ति की मॉग की गई है, के विनिश्चयन का आधार :– आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से क्षतिपूर्ति की मॉग की गई है, जो कि बिंदु क्रमांक–03(i) एवं 3(ii) में निर्णीत किया जा चुका है। आवेदिका अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(iv) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि क्लब हॉउस, स्वीमिंग पूल, गार्डन, होम थीयेटर एवं अन्य सुख सुविधाओं के साधन जो कि पिछले तीन वर्ष से चालू हालत में नहीं है, को फक्शनल एवं ऑपरेशनल करने का निदेश अनावेदक को प्रदान किया जाए के विनिश्चयन का आधार :– अनावेदक द्वारा आवेदिका के वांछित अनुतोष पर जवाब एवं तर्क के दौरान कथन किया गया कि रेस ज्यूडिकाटा और कन्स्ट्रक्टिव रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के तहत् वर्जित है। साम्रराज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी, जिसके आवेदिका सदस्य है, द्वारा पहले इस प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 के तहत् एक विस्तृत शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें सार्वजनिक क्षेत्रों, पार्किंग, क्लब हाउस, सौर प्रणाली, एस.टी.पी., रखरखाव और अन्य सुविधाओं से संबंधित लगभग समान मुद्दे उठाये गये थे। उक्त शिकायत पर इस प्राधिकरण द्वारा दिनॉक 09.10.2024 को अपने आदेश के माध्यम से विस्तृत सुनवाई की गई और निर्णय दिया गया। पार्किंग, सार्वजनिक क्षेत्र की सुविधाओं, क्लब हाउस, सौर ऊर्जा संयंत्र, छत की मरम्मत और कॉलोनी के हस्तांतरण से संबंधित सभी मुद्दों पर उक्त कार्यवाही में विशेष रूप से विचार किया गया और निर्णय लिया गया। आवेदिका उक्त सोसायटी के सदस्य होने के नाते और सोसायटी के माध्यम से प्रतिनिधित्व किये जाने के कारण उक्त निर्णय से बाध्य है। आवेदिका को उन्हीं मुद्दों को दोबारा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उनकी व्यक्तिगत क्षमता में प्रस्तुत की गई नई शिकायत में क्योंकि ऐसा करने से कार्यवाही की बहुलता होगी और यह रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांत के पूर्णतः उल्लंघन के दायरे में आता है।

प्राधिकरण द्वारा दिनॉक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के बावजूद जिसमें सोसायटी को 60 दिनों के भीतर कॉलोनी का हस्तांतरण लेने का निर्देश किया गया था, सोसायटी और उसके सदस्यों जिनमें आवेदिका भी शामिल है, द्वारा जान–बूझकर परियोजना का

हस्तांतरण स्वीकार करने में विफल रहे हैं और इंकार कर दिया गया है। अनावेदक लगातार सोसायटी में हस्तांतरण प्रक्रिया पूरी करने का अनुरोध और मांग कर रहा है, परन्तु सोसायटी टालमटोल कर रही है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क उस सीमा तक कि प्रदत्त सुख सुविधाओं के साधन यथा क्लब हॉउस, स्वीमिंग पूल, उद्यान, होमथियेटर एवं अन्य सुख–सुविधा ऑपरेशनल एवं फंक्शनल होना चाहिए, ग्राहय योग्य नहीं है। अतः अनावेदक को यह निदेश दिया जाना उचित प्रतीत होता है, कि 60 दिवस के भीतर उपर्युक्त सुख–सुविधाओं को ऑपरेशनल एवं फंक्शनल अनावेदक द्वारा बनाया जाए।

अनावेदक का यह तर्क कि प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के बावजूद जिसमें सोसायटी को 60 दिनों के भीतर कॉलोनी का हस्तांतरण लेने का निर्देश किया गया था, सोसायटी और उसके सदस्यों जिनमें आवेदिका भी शामिल है, द्वारा जान–बूझकर परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करने में विफल रहे हैं और इंकार कर दिया गया है। अनावेदक लगातार सोसायटी में हस्तांतरण प्रक्रिया पूरी करने का अनुरोध और मांग कर रहा है, परन्तु सोसायटी टालमटोल कर रही है, पर प्राधिकरण द्वारा गंभीरतापूर्वक मनन किया गया। यदि कार्यवाही दोनों पक्ष से होनी है, उस स्थिति में एकपक्ष कार्यवाही करें और दूसरा पक्ष निष्क्रिय रहे, यह उचित प्रतीत नहीं होता है। अधिनियम की धारा–17 के अनुसार परियोजना पूर्ण होने 03 मास के भीतर प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासियों की समिति को हस्तांतरित होना है। अतः प्राधिकरण द्वारा रहवासियों की सहकारी समिति का पक्ष सुने जाने हेतु अधिनियम की धारा–17 के अधीन स्वप्रेरणा से प्रकरण पंजीकबद्ध करते हुए पृथक से कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक द्वारा 60 दिवस के भीतर क्लब हॉउस, स्वीमिंग पुल, उद्यान, होम थियेटर एवं अन्य सुख–सुविधाओं को ऑपरेशनल एवं फंक्शनल बनाया जाए।
2. रजिस्ट्रार, रेरा छ.ग., रायपुर को यह निर्देश दिया जाता है, कि साम्रराज्य रेसीडेंसी आवासीय भू–संपदा प्रोजक्ट के रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण के संबंध में सुनवाई हेतु अधिनियम की धारा–17 के अधीन पृथक से प्रकरण दर्ज कर आवश्यक कार्यवाही करें।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष