छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2026-03541**

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

(1) श्री जवाहर श्रीवास्तव, पिता–स्व. श्री नंदलाल श्रीवास्तव,
(2) श्री शैलेन्द्र कुमार सिन्हा, पिता–श्री शिवशंकर सिन्हा,
(3) श्री प्रभात जैन, पिता–स्व. श्री मन्नुलाल जैन,
(4) श्री प्रतीक चन्द्राकर, पिता–श्री मोहित राम चन्द्राकर,
पता–जे–203 एण्ड 204, गोल्डन स्काई फेस–2,
व्ही.आई.रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स के.आर. क्रियेशन्स,
द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नगवानी,
पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर,
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(2) गोल्डन स्काई रेसीडेन्शियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,
द्वारा–अध्यक्ष श्री राहुल शुक्ला,
पता–गोल्डन स्काई अपार्टमेंट,
व्ही.आई.पी. रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सुदीप जोहरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(3) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2।

(प्रोजेक्ट–''गोल्डन स्काई–2'', पुरैना, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA090718000505
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–27/08/2026)</u>

आवेदक श्री जवाहर श्रीवास्तव, पिता–स्व. श्री नंदलाल श्रीवास्तव, एवं अन्य 03, पता–जे–203 एण्ड 204, गोल्डन स्काई फेस–2, व्ही.आई.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 अनावेदक क्रमांक–1 जिसका नाम मेसर्स अमीशा इन स्काई क्रियएशन्स है, रेरा पंजीकृत है और नगर एवं ग्रामीण नियोजन, नगर निगम और राजस्व प्राधिकारणों से विभिन्न अनुमतियाँ प्राप्त कर चुकी है तथा छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 से भी अनुमति प्राप्त कर चुकी है। इसके परिणामस्वरूप गोल्डन स्काई फेस–2 का निर्माण कार्य गोल्डन स्काई फेस–1 से सटा हुआ है, जिसमें ए से एच तक 6 मंजिला ब्लॉक है, जिनमें प्रत्येक मंजिल पर 4 फ्लैट है, इस प्रकार फेस–1 में कुल 192 फ्लैट हैं, इसी प्रकार फेस–2 में 6 मंजिला ब्लॉक–आई और जे है, जिनमें प्रत्येक मंजिल पर 6 फ्लैट है, इस प्रकार उपरोक्त ब्लॉकों में कुल 36 फ्लैट है। अनावेदकगण द्वारा चरणबद्ध तरीके से संपूर्ण निर्माण कार्य सौंप दिया गया था और फेस–2 के ब्लॉक आई और जे के लिये अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा पूर्णता सूचना जारी की गई थी, जिसे दिनाँक 24.12.2019 को अनावेदक क्रमांक–2 ''गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन'' को सौंप दिया गया था।

''गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन'' का पंजीकरण रजिस्ट्रार, फर्म और सोसायटी द्वारा दिनाँक 01.12.2025 के आदेश द्वारा रखरखाव राशि के दुरूपयोग और गबन के कारण रद्द कर दिया गया था। गोल्डन स्काई फेस–1 और फेस–2 में साझा विद्युत लाईन, ट्रांसफार्मर, जल और जल निकासी सुविधाएँ तथा एक ही गेट से साझा प्रवेश द्वार है, फिर भी अनावेदक द्वारा गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन के पूर्व पदाधिकारियों को एक सहकारी आवास समिति, जिसका नाम ''गोल्डन स्काई रेसीडेन्शियल को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड'' है, का पंजीकरण केवल गोल्डन स्काई फेस–1 के लिये जारी किया गया है, जिसमें ब्लॉक ए से एच तक शामिल है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय विभिन्न प्रतिबद्धताएँ की गई थी, जैसे कि क्लब हाउस, उद्यान, मंदिर, एमपीथियेटर, स्वीमिंग पूल और भवन की बाहरी सतह पर पेंट करना, साथ ही दो लिफ्ट, जैसा कि ब्लॉक आई और जे के अनुमोदित मानचित्र में उल्लेखित है। आवेदकगण को गोल्डन स्काई फेस–2 के रेसीडेंट एसोसिएशन की उचित सदस्यता लेने का निर्देश दिया गया था, हॉलाकि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा न तो कोई क्लब हाउस, मंदिर, एमपीथियेटर या स्वीमिंग पूल का निर्माण किया गया और न ही गोल्डन स्काई फेस–2 के एसोसिएशन सोसायटी या सहकारी समितियों से निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया। जबकि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 की पूर्ववर्ती सोसायटी से अवैध रूप से निर्माण पूर्णता और भवन का हस्तांतरण प्राप्त कर लिया गया है।

आवेदकगण न तो गोल्डन स्काई फेस–1 के निवासी हैं और न ही उन्हें गोल्डन स्काई फेस–1 के लिये रजिस्ट्रार फर्मों और सोसायटियों के साथ पंजीकृत गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन के सदस्य होने का कोई अधिकार है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–11 का उल्लंघन करते हुये गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन के नाम से जानी जाने वाली गोल्डन स्काई फेस–1 एसोसिएशन से अवैध रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा गोल्डन स्काई फेस–2 के लिये किसी भी राज्य कानून के तहत् कोई एसोसिएशन, सोसायटी, सहकारी समिति का गठन नहीं किय गया, जब तक कि गोल्डन स्काई फेस–2 क प्लिंथ नहीं बन गया और फेस–2 पूरा नहीं हो गया, फिर भी उसने गोल्डन स्काई फेस–1 के एसोसिएशन से अवैध रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया, जिससे उसने रेरा अधिनियम की धारा–11(4)(ई) का उल्लंघन किया गया। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा धारा–11 और 12 में उल्लेखित अपने दायित्वों की सूचना तब तक नहीं दी गई, जब तक कि आवेदकगण और अन्य निवासियों को गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन के फेस–1 से दिनाँक 01.04.2024 को निष्कासित नहीं कर दिया गया। तब तक ब्लॉक आई और जे के आवेदकगण और अन्य निवासियों से भरण–पोषण के रूप में भारी राशि वसूल की गई, जिसमें 2 बी.एच.के. के लिये 1800/– रूपये और 3 बी.एच.के. के लिये रूपये 2100/– रूपये शामिल थे। हाँलाकि गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन अपने सदस्यों या बाहरी लोगों से कोई भी पैसा लेने के लिये सक्षम नहीं था, परिणामस्वरूप रजिस्ट्रार सोसायटी पंजीकरण अधिनियम द्वारा सपूंर्ण पंजीकरण रद्द कर दिया गया।

ब्लॉक–आई और जे की पूरी बाहरी दीवार में रिसाव जैसी निर्माण संबंधी खमियाँ है, मानव अपशिष्ट और धुलाई की निकासी के लिये बनी पूरी पाईपलाईन में घटिया गुणवत्ता वाली सामग्री के कारण रिसाव है, इसलिये निर्माण की गुणवत्ता घटिया है। उपर्युक्त खामियों और उल्लंघनों की जानकारी अनावेदक क्रमांक–01 को दी जा चुकी है, परंतु अभी तक कोई कार्रवाई नहीं की गई है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रस्तुत ले–आउट योजना में प्रत्येक ब्लॉक में दो लिफ्ट होने का उल्लेख है, जैसा कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रस्तुत अनुमोदित मानचित्र में दिखाया गया है, परंतु केवल एक लिफ्ट प्रदान की गई है, इसलिये उन सुविधाओं में कटौती की गई है, जिनके लिये आवेदकगण से राशि ली गई थी।

आवेदकगण द्वारा इंगित की गई कमियाँ, जिनमें अनुमोदित मानचित्र और प्राप्त अनुमति के अनुसार अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रदान की जाने वाली आवश्यक सुविधाओं में कटौती शामिल है, धोखाधड़ी और जालसाजी तथा कानून के वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन है, इसलिये यह अवैध है और इसे रद्द किया

जाना चाहिये। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा एकत्रित सिंकिग फंड न तो गोल्डन स्काई फेस–2 के एसोसिएशन को और न ही निवासियों को व्यक्तिगत रूप से दिया गया, बल्कि उनके पास ही रखा गया और यह अनावेदक क्रमांक–1 से भी वसूल किया जा सकता है और अनावेदक क्रमांक–1 गोल्डन स्काई फेस–2 के निवासियों के एसोसिएशन को इसका भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदकगण का रिकार्ड मंगवाये। अनावेदक क्रमांक–1 को ब्लॉक आई और जे के संपूर्ण रखरखाव के साथ क्लब हाउस, मंदिर, स्वीमिंग पूल, एमपीथियेटर उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक क्रमांक–01 को निर्देशित किया जावे। ब्लॉक आई और जे के निवासियों से ली गई संपूर्ण भरण–पोषण राशि के साथ–साथ प्रत्येक ब्लॉक के निवासियों से ली गई रूपये 10,000/– की आपातकालीन निधि भी ब्याज सहित आवेदकगण और अन्य निवासियों को वापस करने हेतु अनावेदक क्रमांक–01 को निर्देशित किया जाये। अनावेदक क्रमांक–01 और 02 को उत्पीड़न के लिये रूपये 50 लाख की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। साथ ही अवैध रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करके और विक्रय विलेख में दी गई सुविधाओं में कटौती करके मिलीभगत से किये गये अवैध कृत्य के लिये दंडात्मक कार्यवाही भी किया जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में शिकायत की सभी सामग्री को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। यह शिकायत भ्रामक, तथ्यात्मक रूप से गलत, कानूनी रूप से निराधार और खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और अधिनियम के प्रावधानों का दुरूपयोग करके अपने दायित्वों से बचने और तुच्छ एवं अतिरंजित करने का प्रयास कर रहे हैं।

शिकायत की कंडिका–4.2 में उल्लेखित बातें परियोजना के विकास और सक्षम अधिकारी से प्राप्त आवश्यक स्वीकृतियों के संबंध में रिकार्ड में दर्ज तथ्यों के रूप में काफी हद तक स्वीकार की जाती है। हाँलाकि यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा किसी भी प्रकार से कानून या दी गई स्वीकृतियों के विपरीत कार्य किया गया है।

शिकायत की कंडिका–4.3 में उल्लेखित तथ्य इस हद तक स्वीकार किये जाते हैं कि परियोजना का निर्माण कार्य चरणबद्ध तरीके से पूरा हुआ और आबंटितियों को कब्जा सौंप दिया गया। यह विशेष रूप से निवेदन किया गया है

कि फेस–2 का प्रबंधन भी तत्कालीन आबंटितियों के संघ अर्थात् ''गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन'' को सौंप दिया गया था। हाँलाकि यह स्पष्ट रूप से कहा जाता है कि उक्त संघ न तो कोई सहकारी समिति थी और न ही अनावेदक क्रमांक–03 जैसा कि आवेदकगण द्वारा झूठा आरोप लगाया गया है। यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि फेस–1 और फेस–2 दोनों के आबंटिती एक ही ''गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन'' के सदस्य थे और यही एकमात्र संघ पिछले कई वर्षों से प्रचलित प्रथाओं के अनुसार परियोजना का रखरखाव कर रहा है। अनावेदक को प्रदान की गई अनुलग्नक–5 की प्रतियाँ अपठनीय, अस्पष्ट और पृष्ठ संख्या से पूरी तरह रहित है। परिणामस्वरूप उक्त दस्तावेजों पर भरोसा नहीं किया जा सकता है और इन्हें पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। जवाब देने वाले अनावेदक को स्पष्ट, पृष्ठ संख्या सहित प्रतियाँ उपलब्ध कराये जाने पर उसी का विस्तृत उत्तर दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित है।

शिकायत की कंडिका–4.4 में उल्लेखित उन सभी बातों को अस्वीकार किया जाता है, जिनमें एसोसिएशन के आंतरिक मामलों, कार्यप्रणाली या कथित अनियमितताओं के लिये अनावेदक क्रमांक–01 पर किसी भी प्रकार का दायित्व आरोपित करने का प्रयास किया गया है। अनावेदक का कथन है कि एक बार जिन निवासियों का कोई एसोसिएशन या समिति विधिवत् गठित और पंजीकृत हो जाती है, तो वह एक स्वतंत्र कानूनी इकाई के रूप में कार्य करती है, जिसका अपना शासी निकाय, निर्णय लेने की प्रक्रिया और वित्तीय स्वायत्तता होती है और अनावेदक क्रमांक–01 का उसके आंतरिक प्रबंधन, प्रशासन या बाद की कार्रवाईयों पर कोई नियंत्रण नहीं होता है। अनावेदक का कथन है कि परियोजना के फेस–01 और फेस–02 के आबंटितियों से संबंधित एक विधिवत गठित कल्याण समिति अस्तित्व में थी, जो काफी समय से अपने सदस्यों के मामलों का स्वतंत्र रूप से प्रबंधन कर रही थी और जैसा कि प्रतीत होता है, लागू कानून के अनुसार वर्ष 2025 में भंग कर दी गई थी, जिस पर अनावेदक का न तो कोई नियंत्रण है और न ही कोई दखल। उक्त समिति के कामकाज, विद्यटन, प्रबंधन या कथित अनियमितताओं से संबंधित कोई भी मुद्दा पूरी तरह से इसके सदस्यों, पदाधिकारियों और सक्षम पदाधिकारी के अधिकार क्षेत्र में आता है और किसी भी तरह से अनावेदक क्रमांक–01 को इसके लिये जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है। इन परिस्थितियों में समिति या इसके सदस्यों के कृत्यों या चूक के लिये अनावेदक क्रमांक–01 पर दायित्व थोपने का कोई भी आरोप पूरी तरह से निराधार, कानूनी रूप से निराधार और खारिज किये जाने योग्य है।

शिकायत की कंडिका–4.5 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है कि सोसायटी का गठन, संचालन और प्रबंधन लागू वैधानिक ढांचे द्वारा शासित है और अनावेदक क्रमांक–01 की इसके सदस्यों के दैनिक मामलों या

आंतरिक विवादों में या उक्त सोसायटी के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश में कोई भूमिका नहीं है। सोसायटी के पंजीकरण, रद्द करन या संचालन से संबंधित कोई भी शिकायत अनावेदक क्रमांक–01 से संबंधित नहीं है। अनावेदक का कथन है कि संबंधित चरणों/परियोजनाओं का बुनियादी ढांचा स्वतंत्र प्रकृति का है, जिसमें अलग–अलग विद्युत लाइनें, ट्रांसफार्मर और जल आपूर्ति प्रणाली भी शामिल है। यह विशेष रूप से स्पष्ट किया जाता है कि जल निकासी प्रणाली भी संबंधित चरणों के लिये अलग–अलग है। हाँलाकि चरणों/परियोजनाओं की निकटता के कारण यह स्वतंत्र नालियां परियोजना परिसर के बाहर स्थित एक सामान्य अंतिम निकास में जल निकासी के लिये जुड़ी हुई है, जिसे भौगोलिक और रसद संबंधी आवश्यकताओं के कारण समन्वय से विकसित किया गया था। अनावेदक का कथन है कि प्रमोटर द्वारा प्रत्येक चरण/परियोजना को अपनी विशिष्ट सुविधाओं और व्यवस्थाओं के साथ स्वतंत्र रूप से विकसित किया गया है। यदि वर्तमान में निवासियों द्वारा ऐसी कोई सुविधाएँ या साधन साझा किये जा रहे हैं, तो यह पूरी तरह से सदस्यों के बीच आपसी समझ और समझौते का परिणाम है। इसके एकमात्र अपवाद साझा पहुँच मार्ग और उनसे जुड़े जल निकासी तंत्र है, जिनकी सफाई की गई थी। परियोजना की निकटता के कारण समन्वय आवश्यक है। यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि प्रमोटर द्वारा प्रत्येक चरण/परियोजना को अपनी अलग–अलग सुविधाओं और व्यवस्थाओं से सुसज्जित किया गया है। अनावेदक का कथन है कि यदि किसी सुविधा का उपयोग विभिन्न चरणों के बीच साझा किया जा रहा है, तो यह पूरी तरह से सदस्यों के बीच आपसी सहमति का परिणाम है, जिसके लिये प्रमोटर उत्तरदायी नहीं है। यह स्पष्ट किया जाता है कि समन्वय से विकसित किये गये एकमात्र अवसंरचनात्मक तत्व साझा पहुँच मार्ग और उनसे जुड़े नाले हैं, जो विकास परियोजनाओं के सन्निहित ले–आउट के कारण आवश्यक है। यह विशेष रूप से रिकार्ड में दर्ज किया गया है कि प्रमोटर द्वारा प्रत्येक चरण और परियोजना को अपनी स्वतंत्र सुविधाओं और व्यवस्थाओं के साथ विकसित किया गया है। इन सुविधाओं का कोई भी साझा उपयोग संघों के सदस्यों के बीच आंतरिक, आपसी समझौते का परिणाम है। निकटवर्ती चरणों के मध्य समन्वय से विकसित किये गये एकमात्र पहलु पहुँच नेटवर्क और उनसे जुड़े जल निकासी आउटलेट हैं, जबकि अन्य सभी सुविधाएँ पूरी तरह से अलग और आत्मनिर्भर हैं।

शिकायत की कंडिका–4.6 में उल्लेखित बातों का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कभी भी कोई झूठा बयान या आश्वासन नहीं दिया गया। यदि कोई बयान दिया गया था, तो वह स्वीकृत योजनाओं और अनुमोदनों के अनुसार ही था और वर्तमान शिकायत दर्ज करने से 6–7 वर्ष पहले ही पूरा हो चुका था। विशेष रूप से अनावेदक का कथन है कि

स्वीकृत योजनाओं और संविदात्मक समझौते के अनुसार आवेदकगण द्वारा इस कंडिका में उल्लेखित सुविधाओं में से केवल एक उद्यान सुविधा का ही फेस–2 के संबंध में परिकल्पित/वादा किया गया था और अतिरिक्त सुविधाओं के वादे का कोई भी आरोप गलत है और इसका खंडन किया जाता है। आवेदकगण द्वारा इस कंडिका में संदर्भित सुविधाएँ वास्तव में परियोजना के शीर्षकों में फेस–1 के रूप में मौजूद है और इन्हें कभी भी फेस–2 के भाग के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया था और आवेदकगण निराधार दावे करने के लिये जानबूझकर दोनों फेसों को मिला रहे हैं। अनावेदक का कथन है कि परियोजना के नियमितीकरण की प्रक्रिया के अंतर्गत लागू मानदंडों और स्वीकृतियाँ के अनुरूप लिफ्ट व्यवस्था को संशोधित करके एक लिफ्ट कर दिया गया था, और इससे किसी प्रकार की कोई कमी या विचलन नहीं होता है। डेटिंग और पेंटिंग सहित सभी छोटे–मोटे फिनिशिंग कार्य प्रमोटर द्वारा वर्ष 2019 में ही कब्जे के समय विधिवत् रूप से संपन्न कर दिये गये थे और इस संबंध में कोई कमी शेष नहीं है। यह रिकार्ड में दर्ज है कि परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में विधिवत् रूप से जारी किया गया था। इसके अतिरिक्त साझा क्षेत्रों का हस्तांतरण फेस–1 और फेस–2 के संयुक्त निवासी कल्याण संघ द्वारा सामूहिक रूप से प्राप्त किया गया था। परिणामस्वरूप सी.सी. जारी होने और साझा क्षेत्रों के सामूहिक हस्तांतरण के काफी समय वाद प्रस्तुत की गई यह शिकायत समय सीमा के कारण पूरी तरह से खारिज हो जाती है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि पूर्णता प्रमाण पत्र किसी सोसायटी या एसोसिएशन से प्राप्त किया गया था, जैसा कि आरोप लगाया गया है या संकेत दिया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम वैधानिक प्राधिकरण द्वारा उचित निरीक्षण और सभी आवश्यकताओं की संतुष्टि के बाद विधिवत् जारी किया गया है, न कि किसी निजी संस्था जैसे सोसायटी या एसोसिएशन द्वारा यह आरोप कि इस अवैध रूप से या किसी अनाधिकृत संस्था से प्राप्त किय गया था, पूरी तरह से निराधार, भ्रामक और किसी भी सहायक सामग्री से रहित है। यह स्पष्ट रूप से कहा जाता है कि फेस–2 नामक परियोजना में आबंटितियों को कभी भी क्लब हाउस, मंदिर, एमपीथियेटर या स्वीमिंग पूल का वादा या आश्वासन नहीं दिया गया था, जबकि तथ्य यह है कि आपसी समझ के अनुसार इन्हें दोनों आसन्न चरणों के सामान्य क्षेत्रों के साथ संयुक्त रूप से उपयोग किया जाता था और यह व्यवस्था पिछले कई वर्षों से आवेदकगण या पूर्व निवासी कल्याण संघ के अन्य सदस्य के मध्य विवाद होने तक प्रचलित थी। यह भी निवेदन किया जाता है कि इन निराधार दावों को साबित करने के लिये कोई सबूत नहीं है और न ही किसी भी दस्तावेज द्वारा समर्थित ऐसा कोई आश्वासन है।

शिकायत की कंडिका–4.7 में उल्लेखित बातें गलत, भ्रामक और तथ्यात्मक या कानूनी आधार से रहित होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा परियोजना के विकास से संबंधित सभी लागू वैधानिक प्रावधानों, नियमों और विनियमों का पूर्णतया अनुपालन किया गया है। सक्षम वैधानिक प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2019 में उचित निरीक्षण और सत्यापन के बाद पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना यह सिद्ध करता है कि परियोजना स्वीकृत योजनाओं और सभी नियामक आवश्यकताओं के अनुसार पूर्ण की गई थी। इसी के मद्देनजर वैधानिक प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन का आरोप पूर्णतः निराधार है और अस्वीकृत किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि संघ या समाज के पहलू के संबंध में फेस–1 और फेस–2 के आबंटितियों के लिये पहले से ही एक विधिवत् कार्यरत कल्याणकारी समाज मौजूद था, जिसका गठन आबंटितियों द्वारा दोनों परियोजनाओं यानी फेस–1 और फेस–2 के लिये सामूहिक रूप से किया गया था। यह समाज पिछले 6–7 वर्षों से अधिक समय से स्वतंत्र रूप से कार्य कर रहा था और निवासियों के मामलों का प्रबंधन कर रहा था। उक्त कल्याणकारी समाज कई वर्षों तक अस्तित्व में रहा और अंततः आवेदकगण द्वारा संलग्न दस्तावेजों के अनुसार वर्ष 2025 में कानून के तहत् भंग कर दिया गया। उस समय फेस–2 के पूरा होने पर फेस–1 के निवासियों को उनके संबंधित परिसरों और सुविधाओं के उचित प्रशासन, रखरखाव और प्रबंधन को सुनिश्चित करने के लिये अपनी परियोजना के लिये एक अलग और स्वतंत्र समाज के गठन की आवश्यकता के बारे में विधिवत् सलाह दी गई थी और उन्हें अवगत कराया गया था। हाँलाकि अनावेदक का कथन है कि फेस–2 के निवासियों द्वारा अपनी इच्छा से और अपने ज्ञात कारणों से एक अलग समाज के गठन की प्रक्रिया को अपनाने से इंकार कर दिया गया, अन्य बातों के अतिरिक्त इसी आधार पर कि यह समय लेने वाला और प्रक्रियात्मक रूप से जटिल होता। इसके बजाय उक्त निवासियों द्वारा पहले से मौजूद फेस–1 सोसायटी में विलय होने या उसके अंतर्गत बने रहने पर जोर दिया गया। यह व्यवस्था अनावेदक क्रमांक–1 की किसी भी कार्रवाई या चूक का परिणाम नहीं थी, बल्कि निवासियों के सचेत निर्णय और आपसी समझ का परिणाम थी। ऐसी परिस्थितियों में फेस–1 और फेस–2 के निवासियों के मध्य कामकाज, प्रबंधन या आपसी संबंधों से उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद, असहमति या जटिलताएँ जिनमें सोसायटी के संचालन या सुविधाओं के बंटवारे से संबंधित मुद्दे शामिल हैं, पूरी तरह से निवासियों और सोसायटी के आंतरिक मामले हैं। अनावेदक क्रमांक–1 को इसके लिये किसी भी तरह से उत्तरदायी या जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता, क्योंकि परियोजना के पूरा होने और प्रचलित कानूनों के अनुसार साझा क्षेत्रों का कब्जा निवासी कल्याण संघ को सौंपे जाने के बाद अनावेदक क्रमांक–01 की भूमिका विधिवत् रूप से समाप्त हो गई थी।

शिकायत की कंडिका–4.8 की सामग्री को गलत और भ्रामक बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। परियोजना के प्रथम चरण के लिये विधिवत् गठित और कार्यरत कल्याण समिति मौजूद थी, जो अपने मामलों का स्वतंत्र रूप से प्रबंधन कर रही थी। आबंटितियों के किसी संघ का गठन और संचालन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(ई) द्वारा विधिवत् होता है, जिसमें प्रवर्तक की भूमिका ऐसे गठन को सुगम बनाने तक सीमित है और इसके आंतरिक मामलों को नियंत्रित या प्रबंधित करने तक विस्तारित नहीं होती है। आवेदकगण द्वारा यह सुझाव देना पूरी तरह से गलत और भ्रामक है कि पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम वैधानिक प्राधिकारी द्वारा उचित निरीक्षण और अनुपालन सत्यापन के बाद विधिवत जारी किया गया है और इस संबंध में किसी भी प्रकार की कोई अवैधता मौजूद नहीं है।

अनावेदक का कथन है कि उस समय फेस–2 के निवासियों को स्वतंत्र प्रबंधन के लिये एक अलग समिति बनाने की सलाह दी गई थी, हाँलाकि उन्होंने प्रक्रियात्मक असुविधाओं का हवाला देते हुये इसे अस्वीकार कर दिया गया और इसके बजाय पहले से मौजूद फेस–1 कल्याण समिति के अंतर्गत ही रहना चुना गया। इस सचेत निर्णय को देखते हुये प्रबंधन, प्रशासन या दोनों फेसों के निवासियों के मध्य आपसी मुद्दों से संबंधित कोई भी विवाद पूरी तरह से आंतरिक प्रकृति का है और किसी भी तरह से अनावेदक क्रमांक–01 को इसके लिये जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है।

शिकायत की कंडिका–4.9 की सामग्री को अस्पष्ट, भ्रामक और महत्वपूर्ण विवरणों से रहित होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। यदि रखरखाव शुल्क वसूल किया गया था, तो वह अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा नहीं वसूला गया था, बल्कि निवासियों और संघ या उसके माध्यम से आपसी सहमति से किये गये समझौता का हिस्सा संबंधित प्रबंध निकाय था। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा न तो ऐसी कोई भरण–पोषण राशि की मांग की गई है और न ही प्राप्त की गई है और निवासियों और एसोसिएशन के मध्य वित्तीय लेन–देन में उसकी कोई भूमिका नहीं है। यह विधिवत् प्रस्तुत किया जाता है कि कि आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई भरण–पोषण राशि की कुल राशि अनावेदक क्रमांक–01 को दी गई शिकायत की प्रति में खाली छोड़ दी गई है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि एसोसिएशन का कामकाज, जिसमें प्रवेश, निष्कासन, निधि प्रबंधन या आंतरिक प्रशासन से संबंधित मामले शामिल हैं, पूरी तरह से एसोसिएशन और उसके सदस्यों के अधिकार क्षेत्र में है। अनावेदक क्रमांक–01 का ऐसे आंतरिक निर्णयों या कार्यों में कोई नियंत्रण, अधिकार या भागीदारी नहीं है। एसोसिएशन या उसके पदाधिकारियों के कृत्यों को अनावेदक क्रमांक–01 पर आरोपित करने का कोई भी आरोप पूरी तरह से निराधार और कानूनी रूप से निराधार है।

अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि आवेदकगण जानबूझकर अनावेदक क्रमांक–01 और तत्कालीन गठित निवासी कल्याण संघ के कथित कृत्यों के मध्य एक कृत्रिम और निराधार संबंध स्थापित करने का प्रयास कर रहे हैं, ताकि जहाँ कोई दायित्व नहीं है, वहाँ दायित्व थोपा जा सके। ऐसा दृष्टिकोण कानूनन अस्वीकार्य है, विशेषकरण तब जब परियोजना पूर्ण होने और कब्जा सौंपे जाने के बाद प्रमोटर की भूमिका समाप्त हो जाती है। इसलिये संघ के रखरखाव शुल्क वसूली या आंतरिक प्रबंधन से संबंधित कोई भी विवाद पूरी तरह से निवासियों या संघ के बीच का मामला है और इसे किसी भी तरह से अनावेदक क्रमांक–01 पर नहीं थोपा जा सकता। अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 या धारा–12 के प्रावधानों का किसी भी प्रकार का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रकटीकरण स्वीकृत योजनाओं का पालन और आबंटितियों को दिये गये अभ्यावेदनों से संबंधित सभी दायित्वों का विधिवत् अनुपालन किया गया है और कुप्रबंधन या उल्लंघन का कोई मामला नहीं बनता है।

शिकायत की कंडिका–4.11 की सामग्री को अस्पष्ट, निराधार और किसी भी ठोस सामग्री द्वारा समर्थित न होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि परियोजना का निर्माण मानक गुणवत्ता वाली सामग्रियों का उपयोग करके और सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं और विशिष्टताओं के अनुसार किया गया है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि पूर्णता प्रमाण पत्र परियोजना का निरीक्षण सक्षम वैधानिक प्राधिकारी द्वारा पिछले वर्ष किया गया था और उसके बाद संबंधित इकाईयों का कब्जा आबंटितियों को उनकी खरीद के अनुसार सौंप दिया गया था, जिससे यह स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि परियोजना सभी प्रकार से लागू कानूनों और नियमों के अनुपालन में पूरी हो गई थी।

अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि किसी भी सक्षम प्राधिकारी या स्वतंत्र विशेषज्ञ द्वारा किसी भी प्रकार की संरचनात्मक खराबी सिद्ध या प्रमाणित नहीं की गई है। आवेदकगण द्वारा लगाये गये आरोप सामान्य प्रकृति के हैं और किसी तकनीकी रिपोर्ट, निरीक्षण या विशेषज्ञ की राय से समर्थित नहीं हैं, इसलिये इन्हें पूरी तरह से खारिज कर दिया जाना चाहिये। बिना किसी पूर्वाग्रह के यह निवेदन किया जाता है कि यदि कोई मामूली समस्याएँ पाई जाती है, तो वह समय के साथ सामान्य टूट–फूट, संरचना के प्राकृतिक क्षरण और परिसर के नियमित उपयोग के कारण हैं, जो किसी भी भवन में समय बीतने या निवासियों के कब्जे के बाद अपरिहार्य है। ऐसे कारकों को किसी भी तरह से अनावेदक क्रमांक–01 की आरे से निर्माण दोष या सेवा में कमी नहीं माना जा सकता है।

शिकायत की कंडिका–4.12 की सामग्री को गलत और मनगढंत बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। परियोजना में प्रदान की गई सभी सुविधाएँ अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्वीकृत योजनाओं, अनुमोदनों और प्रतिबद्धताओं के अनुरूप हैं। आवेदकगण द्वारा लगाये गये आरोपों के अनुसार किसी भी सुविधा को जानबूझकर रोका, घटाया या सीमित नहीं किया गया है। यह भी निवेदन किया जाता है कि परियोजना के नियमितीकरण की प्रक्रिया के तहत् लागू मानदंडों और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिये गये अनुमोदनों के अनुसार लिफ्ट व्यवस्था को एक लिफ्ट में संशोधित किया गया था और यह अनावेदक क्रमांक–01 की ओर से कोई कमी या विचलन नहीं है। इस प्रकार परियोजना के प्रचलित स्वीकृत ले–आउट के अनुसार यानी नियम निर्धारण के बाद कोई उल्लंघन नहीं है और परियोजना को परियोजना के प्रचलित स्वीकृत ले–आउट के अनुसार पूरा किया गया है।

शिकायत की कंडिका–4.13 की सामग्री को पूरी से झूठा, तुच्छ, परेशान करने वाला और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार से पूरी तरह रहित होने के कारण दृढ़ता से अस्वीकार किया जाता है। धोखाधड़ी, जालसाजी और वैधानिक प्रावधानों के उल्लंघन के आरोप गंभीर प्रकृति के हैं और इन्हें अत्यंत लापरवाही और निराधार तरीके से लगाया गया है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि धोखाधड़ी के आरोपों के लिये विशिष्ट दलीलें और पुख्ता सबूत आवश्यक होते हैं, जबकि वर्तमान शिकायत में निराधार दावे हैं, जिनमें कोई दस्तावेजी समर्थन या साक्ष्य नहीं है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि परियोजना को स्वीकृत योजनाओं, लेआउट और नियमों के अनुसार सावधानीपूर्वक विकसित किया गया है। सक्षम प्राधिकारियों द्वारा दी गई अनुमतियाँ। वर्ष 2019 में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत जारी किया गया वैधानिक पूर्णता प्रमाण पत्र निर्णायक प्रमाण के रूप में कार्य करता है और यह निर्विवाद रूप से स्थापित करता है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा सभी वैधानिक आवश्यकताओं, भवन उपनियमों और विकास मानदंडों का पूर्ण अनुपालन किया गया है। संबंधित इकाईयाँ का कब्जा सी.सी. जारी होने से पहले ही आबंटितियों को विधिवत् सौंप दिया गया था और व्यक्तिगत कब्जे उनके संबंधित खरीद समझौतों के अनुसार वर्ष 2017 से 2020 तक के हैं। इस प्रकार के हस्तांतरण और संबंधित हस्तांतरण विलेखों के निष्पादन के बाद अनावेदक क्रमांक–01 की ओर से सभी वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों को पूर्णतः पूरा कर दिया गया था। सुविधाओं में कथित कटौती का आरोप पूरी तरह से गलत, निराधार और स्पष्ट रूप से अस्वीकृत है। अनावेदक क्रमांक–01 कानूनी और संविदात्मक रूप से केवल उन्हीं विशिष्ट सुविधाओं को प्रदान करने के लिये बाध्य था, जिन्हें स्वीकृत किया गया था। आवेदकगण दुर्भावनापूर्ण इरादे से काम कर रहे हैं और फेस–1 में मौजूद सुविधाओं पर अवैध रूप से अपना दावा कर रहे हैं, जिससे वह अपने निष्पादित अनुबंधों के दायरे से बाहर एक झूठी और भ्रामक

शिकायत खड़ी करने का प्रयास कर रहे हैं। यह भी रिकार्ड में दर्ज है कि दोनों फेसों के आबंटितियों द्वारा स्वेच्छा से प्रबंधन के एकीकरण और कुछ सुविधाओं के साझा उपयोग पर सहमति दी थी। यह आपसी सहमति और समझ इस तथ्य से अकाटय रूप से प्रमाणित होती है कि यह साझा व्यवस्था पिछले 6 से 7 वर्षों से शांतिपूर्ण ढंग से चल रही हैं। यह स्पष्ट है कि वर्तमान शिकायत आवेदकगण और रेसीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन के अन्य सदस्यों के बीच आंतरिक मतभेदों और विवादों का परिणाम मात्र है, जिसका प्रमोटर को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता या उसे बलि का बकरा नहीं बनाया जा सकता। कई वर्षों तक इस साझा व्यवस्था में सक्रिय रूप से भाग लेने और इससे लाभन्वित होने के कारण, आवेदकगण अब कानूनी रूप से इसे चुनौती देने के लिये बाध्य नहीं है। सहमति, छूट और आचरण द्वारा विबंधन के कानूनी सिद्धांत आवेदकगण के विरूद्ध स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इसके अतिरिक्त सुविधाओं और संरचनात्मक विकास से संबंधित उठाई गई शिकायतें समय सीमा कानून के तहत् पूरी तरह से खारिज हो जाती है। यदि कोई कार्यवाही का कारण बनता भी है, तो वह 2019 में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के समय या भौतिक कब्जा प्राप्त करने के समय ही उत्पन्न हो जाना चाहिये था। 6–7 वर्षों से अधिक अत्यधिक और अस्पष्ट विलंब के बाद इतने विलंबित चरण में इन मुद्दों को उठाना कानूनी रूप से अस्वीकार्य है और शिकायत को केवल समय सीमा के आधार पर ही प्रारंभिक चरण में खारिज कर दिया जाना चाहिये।

शिकायत की कंडिका–4.14 की सामग्री को गलत और भ्रामक मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदकगण से कभी भी कोई सिंकिंग फंड एकत्र नहीं किया गया है। यह भी स्पष्ट रूप से निवेदन किया जाता है कि कथित या अन्यथा ऐसी कोई भी राशि कभी प्राप्त नहीं हुई है। यदि कोई वित्तीय लेन–देने हुआ भी है, तो वह पूरी तरह से संबंधित है। निवासियों और सोसायटी या उसके स्वतंत्र रूप से कार्य करने वाले प्रबंध निकाय के बीच कोई संबंध या संलिप्तता नहीं है। ऐसे लेन–देन में अनावेदक क्रमांक–01 की किसी भी प्रकार की संलिप्तता या संबंध न होने के कारण इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–01 पर किसी भी प्रकार का कोई दायित्व नहीं बनता है, इसलिये आरोप पूरी तरह से खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त वर्णित तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुये वर्तमान शिकायत पूरी तरह से निराधार, योग्यताहीन और गलत एवं भ्रामक कथनों पर आधारित है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्वीकृत योजनाओं और लागू वैधानिक प्रावधानों के अनुसार परियोजना को विधिवत् रूप से पूर्ण कर लिया गया है। वर्ष 2019 में सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है और उसके बाद वर्ष 2020 में आवेदकगण को विधिवत रूप से कब्जा सौंप दिया गया है, जिससे उसने अपने सभी संविदात्मक और कानूनी दायित्व का पूर्ण निर्वहन किया गया है।

आवेदकगण द्वारा उठाई गई शिकायतें मुख्यतः विभिन्न चरणें के निवासियों के आपसी विवादों और एसोसिएशन के कामकाज से संबंधित है, जिन पर अनावेदक क्रमांक–01 का कोई नियंत्रण नहीं है। आवेदकगण द्वारा झूठा संबंध स्थापित करके और परियोजना के विभिन्न चरणों की सुविधाओं और व्यवस्थाओं को आपस में मिलाकर इन मुद्दों को गलत तरीके से अनावेदक क्रमांक–01 पर थोपने का प्रयास किया गया है। अवैधता, सेवा में कमी और वैधानिक प्रावधानों के उल्लंघन के आरोप निराधार, और किसी ठोस साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है और मांगी गई राहतें वैधानिक दायित्वों के दायरे से बाहर हैं और प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से भी बाहर हैं। अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध कोई कार्रवाई योग्य कारण न होने के कारण यह शिकायत प्रारंभिक चरण में ही खारिज किये जाने योग्य है। यह शिकायत कानून के अनुसार परिसीमा अवधि के कारण प्रारंभिक चरण में ही खारिज होने योग्य है। यह सर्वविदित और अभिलेखीय तथ्य है कि संबंधित परियोजना के लिये वैधानिक पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2019 में विधिवत जारी किया गया था। इसके अतिरिक्त संबंधित इकाईयों का भौतिक कब्जा और साझा क्षेत्रों का संयुक्त निवासी कल्याण संघ को हस्तांतरण वर्ष 2017 और 2020 के बीच संपन्न हुआ था। आवेदकगण द्वारा कार्रवाई के कारण उत्पन्न होने की तिथि से 6–7 वर्ष से अधिक की अत्यधिक, अस्पष्ट और अनुचित विलंब के बाद इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। यह शिकायत परिसीमा अवधि के आधार पर ही कानूनी रूप से अस्थिर है।

शिकायत पूरी तरह से निराधार है और अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध कोई वैध कार्रवाई का कारण प्रकट करने में विफल हुआ है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा फेस–2 के स्वीकृत लेआउट और अनुमोदनों का कड़ाई से पालन किया गया है। आवेदकगण दुर्भावनापूर्ण ढंग से फेस–1 और फेस–2 को आपस में मिलाने का प्रयास कर रहे हैं और उन सुविधाओं की मांग कर रहे हैं, केवल फेस–1 के लिये ही स्वीकृत और वादा की गई थी, हाँलाकि आपसी सहमति से दोनों परियोजनाओं के आबंटितियों द्वारा इनका उपयोग किया जा रहा है। चूँकि फेस–2 से संबंधित संविदात्मक दायित्वों को कोई उल्लंघन नहीं हुआ है, इसलिये कोई कार्रवाई का आधार नहीं बनता है, जिससे शिकायत पूरी तरह से अस्वीकार्य हो जाती है।

आवेदकगण को एस्टॉपल वेवर और एक्वीसेंस के सिद्धातों के आधार पर वर्तमान शिकायत दर्ज करने से कानूनी रूप से रोका गया है। आबंटितियों द्वारा जानबूझकर और स्वेच्छा से अपनी इकाईयों का कब्जा स्वीकार किया गया, दोनों चरणों के लिये संयुक्त निवासी कल्याण संघ के गठन में भाग लिया गया और पिछले कई वर्षों से बिना किसी विरोध या आपत्ति के साझा सुविधाओं और पहुँच मार्गों का सक्रिय रूप से उपयोग कर रहे हैं। परियोजना की संरचनात्मक और

कार्यात्मक व्यवस्थाओं को बिना शर्त स्वीकार करने और आधे दशक से अधिक समय तक उनसे लाभान्वित होने के बाद आवेदकगण को अब उन्हीं व्यवस्थाओं को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

आवेदकगण द्वारा निष्पक्ष भाव से इस प्राधिकरण के समक्ष याचिका प्रस्तुत नहीं की गई है और वह सत्य को छिपाने और झूठे दावे करने के दोषी हैं। आवेदकगण द्वारा जानबूझकर इस महत्वपूर्ण तथ्य को छुपाया गया है कि परियोजना पूर्ण हो चुकी है, पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में जारी किया गया था और एक संयुक्त आर.डब्ल्यू.ए. वर्षों से 8:2 के अनुपात में साझा सुविधाओं का सफलतापूर्वक प्रबंधन कर रहा है। यह शिकायत विधि का दुरूपयोग है, आर.डब्ल्यू.ए सदस्यों के बीच आंतरिक कलह का लाभ उठाकर प्रमोटर को परेशान करने के गुप्त उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है और इसे भारी जुर्माने के साथ खारिज किया जाना चाहिये।

समापन प्रमाण पत्र जारी होने और उसके बाद आबंटितियों के संघ को परियोजना सौंपे जाने के बाद सुविधाओं के दैनिक प्रबंधन, रखरखाव और साझा उपयोग से संबंधित प्रमोटर की वैधानिक भूमिका और दायित्व समाप्त हो गये हैं। इन साझा सुविधाओं के उपयोग या रखरखाव से संबंधित कोई भी विवाद फेस–1 और फेस–2 के संघों के सदस्यों के बीच का आंतरिक विवाद हैं। अनावेदक क्रमांक–01 ऐसे आंतरिक प्रशासनिक विवादों में न तो आवश्यक पक्षकार है और न ही उचित पक्षकार और इसलिये यह शिकायत कानूनी दृष्टि से गलत है, क्योंकि इसमें पक्षकारों और विवादों को गलत तरीके से जोड़ा गया है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्राधिकरण द्वारा इस शिकायत को झूठे, निराधार, समय सीमा से विवश और प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। शिकायत में किये गये कथनों के मात्र अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–2 को गलत तरीके से पक्षकार बनाये जाने के कारण यह शिकायत खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध कोई कार्रवाई का कारण नहीं बनता है। उपरोक्त के आलोक में अनावेदक एसोसिएशन इस शिकायत की स्वीकार्यता के संबंध में निम्नलिखित प्रारंभिक आपत्तियाँ प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–31 के तहत् शिकायत दर्ज की गई है, जिसमें अनावेदक क्रमांक–02 से कथित भरण–पोषण राशि की वापसी और कथित उत्पीड़न के लिये मुआवजा की मांग की गई है।

यह बात कई निर्णयों में लगातार कहीं गई है कि रेरा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन के लिये एक ही परियोजना के प्रमोटर और आबंटितियों के

मध्य विवादों का निपटारा करने के लिये रेरा की स्थापना एक न्यायिक मंच के रूप में की गई है। उपरोक्त के मद्देनजर आवेदकगण जो स्वयं आबंटन प्राप्तकता है, अनावेदक के विरूद्ध यह शिकायत नहीं रख सकते, जो एक अलग परियोजना के आबंटन प्राप्तकर्ता है, विशेष रूप से तब जब आवेदकगण अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन को प्रदर्शित करने में विफल रहे है। इसके अतिरिक्त इस माननीय न्यायाधिकरण के समक्ष अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि आवेदकगण एक अलग परियोजना अर्थात् गोल्डन स्काई के आबंटित प्राप्तकर्ता है। जबकि जवाब प्रस्तुत करने वाले अनावेदक में गोल्डन स्काई फेस–1 में रहने वाले आबंटित व्यक्ति शामिल है, जो अपने आप में एक अलग परियोजना है। गोल्डन स्काई फेस–1 परियोजना के विकास की प्रारंभ से ही, इसे ब्लॉक–ए से ब्लॉक–एच में रहने वाले आबंटितियों को मिलाकर एक स्वतंत्र परियोजना के रूप में विकसित किया गया है और यह पूरी तरह से स्वतंत्र और पृथक परियोजना है, जिसका आवेदकगण सोसायटी के आबंटितियों से कोई संबंध नहीं है। माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा मेसर्स वालफोर्ट प्रापर्टीज प्रा.लि. विरूद्ध सालासार वेलफेयर रेसीडेंट एसोसिएशन और अन्य अपील प्रकरण क्रमांक–155/2023 के मामले में यह स्थापित कानून है कि रेरा अधिनियम की योजना इस प्रकार है कि शिकायत केवल एक ही परियोजना के आबंटन प्राप्तकर्ता और प्रमोटर के मध्य ही स्वीकार्य है। दूसर शब्दों में रेरा अधिनियम के स्पष्ट उल्लंघन के मामले में और एक ही परियोजना के प्रमोटर और आबंटन प्राप्तकर्ता के मध्य ही इस प्राधिकरण के समक्ष शिकायत स्वीकार्य होगी, इसलिये एक ही परियोजना के साथ–साथ अलग–अलग परियोजनाओं के आबंटन प्राप्तकर्ता के बीच विवाद रेरा के अधिकार क्षेत्र में नहीं आते है, अतः अनावेदक के विरूद्ध किसी भी काल्पनिक राहत की मांग करने के संबंध में यह मामला खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–2 को अनावेदक के विरूद्ध किसी भी प्रकार की कार्रवाई का खुलासा किये बिना पक्षकार के रूप में शामिल किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि आवेदकगण द्वारा इस शिकायत में लगाये गये आरोप अनावेदक प्रमोटर के विरूद्ध हैं। हॉलाकि आवेदकगण द्वारा अनावेदक से काल्पनिक भरण–पोषण राशि की वापसी की दावा किया गया है और इस तथ्य को चालाकी से छिपाया गया है कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 21.01.2026 को ही एक समिति के रूप में पंजीकरण कराया गया है। इस शिकायत के कंडिका–4.9 में उल्लेखित भरण–पोषण राशि हॉलाकि बिना किसी ठोस सबूत के उस सोसायटी द्वारा एकत्र की गई थी, जिसका अस्तित्व अब पूरी तरह समाप्त हो चुका है। इसके अतिरिक्त भरण–पोषण राशि संबंधित कोई भी लेन–देन तब हुआ जब आवेदकगण स्वयं उस सोसायटी के सदस्य थे। परिणामस्वरूप चूँकि रजिस्ट्रार द्वारा दिनाँक 01.12.2025 को जारी रद्द करने के आदेश के कारण पूर्ववर्ती संस्था

का अस्तित्व समाप्त हो गया है, इसलिये अनावेदक पर कोई दायित्व नहीं बनता है। उपरोक्त राहत के अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा अनावेदक से कथित उत्पीड़न के लिये लागत की भी मांग की गई है, जबकि उसने इतनी अधिक लागत का दावा करने को कोई कारण या आधार नहीं बताया गया है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि लागत का निर्धारण रेरा अधिनियम के दायरे से बाहर है, इसलिये आवेदक द्वारा इसकी मांग नहीं की जा सकती है। अनावेदक क्रमांक–3 का आवेदकगण से कोई संपर्क नहीं है, जो कि एक अलग परियोजना के संपूर्ण आबंटनकर्ता है और न ही उन्होंने आवेदकगण आबंटनकर्ताओं के साथ कोई लेन–देन किया गया है। यह सर्वविदित कानून है कि निरर्थक मुकदमों को प्रारंभ में ही समाप्त कर देना चाहिये और ऐसी शिकायतें, जिनमें कोई आधार न हो, उन्हें यथाशीघ्र खारिज कर देना चाहिये। इस संबंध में श्रीमती उमा देवी और अन्य विरूद्ध श्री आनंद कुमार और अन्य, 2025 INSC 434 मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का हवाला दिया गया है। प्रारंभिक अंश संदर्भ के लिये यहाँ पुनः प्रस्तुत किया गया है।

''17. अनावेदक की राय में निचली आदेश–07 नियम–11 सी.पी.सी. के तहत् अनावेदकगण/अपीलकर्ताओं के आवेदन को सही ठहराया गया था, यह मानते हुये कि वादियों द्वारा प्रस्तुत किया गया मुकदमा अर्थहीन था, इसमें कार्रवाई का कोई उचित कारण नहीं बताया गया था और यह समय सीमा से बाधित था। अतः अपीलीय अधिकरण के लिये मामले को निचली अदालत को वापस भेजने का कोई उचित कारण नहीं था।''

उपरोक्त तथ्यों और कानून की स्थापित स्थिति को देखते हुये, यह विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि वर्तमान शिकायत जहाँ तक यह अनावेदक को पक्षकार बनाने और उस पर दायित्व थोपने का प्रयास करती है, पूरी तरह से गलत धारणा पर आधारित है, किसी भी प्रकार के वाद का अभाव है और कानून की प्रक्रिया का दुरूपयोग है।

आवेदकगण कथित दावों और अनावेदक के मध्य प्रथम दृष्टया संबंध स्थापित करने में भी विफल रहा है, जबकि महत्वपूर्ण तथ्यों को जानबूझकर छिपाया गया है। भंग हो चुकी संस्था से उत्पन्न दायित्व को अनावेदक क्रमांक–03 को थोपने का प्रयास कानूनी रूप से निराधार और मुकदमेंबाजी संबंधी स्थापित सिद्धांतों के विपरीत है। ऐसी परिस्थितियों में और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में यह विनम्र निवेदन किया गया है कि वह अनावेदक के विरूद्ध शिकायत को आरंभ में ही खरीज कर दे और ऐसे तुच्छ और परेशान करने वाले मुकदमों को रोकने के लिये अनुकरणीय लागत लगाये गये। इसके अतिरिक्त कथित उत्पीड़न के लिये रूपये 50 लाख के मुआवजे का दावा इस माननीय अधिकरण के समक्ष स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि उत्पीड़न के लिये मुआवजा देने का अधिकार

अधिनियम की धारा–71 और धारा–72 के तहत् केवल माननीय अधिकरण के पास है। उपरोक्त तथ्यों और अधिनियम के वैधानिक ढांच के आलोक में यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि अनावेदक के विरूद्ध यह शिकायत मूलतः विचारणीय नहीं है। धारा–31 के अंतर्गत इस प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार एक ही परियोजना के प्रवर्तक और आबंटितियों के मध्य उत्पन्न विवादों के निपटारे तक सीमित है, जो इस मामले में स्पष्ट रूप से अनुपस्थित है। आवेदकगण एक पूर्णतः भिन्न और स्वतंत्र परियोजना के आबंटितियों होने के नाते, अनावेदक द्वारा अधिनियम के किसी भी उल्लंघन को प्रदर्शित करने या किसी भी ऐसे कानूनी संबंध को स्थापित करने में विफल रहे हैं, जिससे वाद का आधार उत्पन्न हो सके। अतः अनावेदक द्वारा अनुरोध किया गया है कि ऐसी परिस्थितियों में इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का आहवान करना पूर्णतः भ्रामक और विधिवत् रूप से निराधार है। यह शिकायत जहाँ तक अनावेदक से संबंधित है, सुनवाई के अभाव में प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दी 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 आवेदकगण का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदकगण 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 :–** ''गोल्डन स्काई–02'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA090718000505 द्वारा पंजीकृत है, अनावेदक क्रमांक–01 उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदकगण उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट फलैट नंबर–जे–203 एवं जे–204 एवं अन्य क्रय कर आधिपत्य लेते हुए आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक–02, अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा विकसित अन्य भू–संपदा ''गोल्डन स्काई–01'' के रहवासियों की सहकारी समिति के प्रतिनिधि है। भू–संपदा प्रोजेक्ट ''गोल्डन स्काई–01'' एवं ''गोल्डन स्काई–02'' आपस सटा हुआ प्रोजेक्ट है एवं कई सुविधाएँ कॉमन है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम 35 के अधीन सुख सुविधाओं की कमी एवं उपलब्ध सुख–सुविधा की उपभोग व उपयोग के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रतिवाद अनावेदक क्रमांक–01 एवं अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा किया गया है। अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट गोल्डन स्काई–02 रहवासियों के प्रचलित अधिनियम के अधीन पंजीकृत समिति को विधिवत् हस्तांतरित नहीं हुआ है। उपलब्ध सुख सुविधा के उपयोग/उपभोग को लेकर संप्रवर्तक एवं प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों की सहकारी समिती के मध्य विवाद की स्थिति है। अस्तु प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि ब्लॉक–आई एवं जे की पूरी बाहरी दिवार में रिसाव है, सिवर लाईन में रिसाव है। दो लिफ्ट का वचन दिया गया था, मात्र एक ही लिफ्ट उपलब्ध करवाया गया है। गोल्डन स्काई–02 के रहवासियों के एसोसिएशन को अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा एकत्रित सीकिंग फंड हस्तांतरित नहीं किया गया है, दिए गए वचन के अनुरूप ब्लॉक–आई एवं जे के रहवासियों को क्लब हॉउस, मंदिर, स्वीमिंग पूल, एम्पीथियेटर उपलब्ध कराए जाने हेतु अनावेदक क्रमांक–01 को प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया जाए। ब्लॉक–आई एवं जे के रहवासियों से ली गई अनुरक्षण राशि के साथ ही साथ 10,000/– रूपये की आपातिक निधि ब्याज सहित वापस की जाए एवं 50 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रतिवाद किया गया है, भू–संपदा का निर्माण कार्य चरणबद्ध तरीके से पूर्ण हुआ है एवं आवेदकगण को आधिपत्य सौंप दिया गया है। फेस–02 का प्रबंधन भी गोल्डन स्काई रेसीडेंट एसोसिएशन को सौंप दिया गया था। फेस–01 एवं 02 दोनों के रहवासी एक ही एसोसिएशन के सदस्य थे।

सुनवाई के प्रक्रम में सभी पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि भू–संपदा प्रोजेक्ट फेस–01 एवं 02 यद्यपि अलग–अलग भू–संपदा प्रोजेक्ट है, किंतु भू–संपदा प्रोजेक्ट फेस–01 के आबंटितियों की विधिवत् गठित समिती द्वारा प्रबंधन एवं प्रशासन किया जा रहा था तथा अनुरक्षण प्रभार देकर प्रोजेक्ट दो के आबंटितियों को सुविधाओं का उपयोग/उपभोग करने का व्यवहार किया जा रहा था। वर्ष 2025 में उक्त समिति प्रचलित अधिनियम के सक्षम अधिकारी द्वारा भंग कर दी गई। उपलब्ध सुविधाओं के उपयोग/उपभोग को लेकर प्रोजेक्ट–01 एवं 02 के रहवासियों में कतिपय विवाद होने की स्थिति में कतिपय सुविधाओं यथा स्वीमिंग पुल, मंदिर एवं क्लब हॉउस का उपयोग प्रोजेक्ट 02 के रहवासियों के लिए अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा बंद कर दिया गया। दोनों प्रोजेक्ट के लिए विद्युत ट्रांसफार्मर, विद्युत आपूर्ति एवं जल आपूर्ति पृथक है, जल निकासी की यद्यपि अलग–अलग है, किंतु परियोजना परिसर से बाहर एक्जीट के लिए एक ही है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि दोनों परियोजना भिन्न है, आवेदकगण आबंटनकर्ताओं से कोई लेनदेन नहीं किया गया है और वह पृथक है। रजिस्ट्रार द्वारा पंजीयन रद्द करने के कारण अनावेदक क्रमांक–02 का अस्तित्व समाप्त हो गया है। अनावेदक क्रमांक–02 से अनुरक्षण प्रभार की वापसी की मॉग उचित नहीं है। अनुरक्षण से संबंधित राशि का लेनदेन तब हुआ था जब आवेदकगण स्वतः सोसायटी के सदस्य थे। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा सुनवाई के प्रक्रम में प्रोजेक्ट गोल्डन स्काई 01 में उपलब्ध सुख–सुविधा के संसाधन का प्रोजेक्ट नंबर–02 के आबंटिती से शेयरिंग से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। जब सक्षम प्राधिकारी द्वारा उनका पंजीयन रद्द् कर दिया गया है, उस स्थिति में उनकी आपत्ति का कोई औचित्य एवं सार्थकता नहीं है।

गंभीर चिंतन–मनन एवं दस्तावेज के अवलोकन अध्ययन के पश्चात् प्राधिकरण का यह निष्कर्ष है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा यद्यपि दो प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया गया, किंतु कतिपय सुख–सुविधा यथा सड़क, स्वीमिंग पूल एवं क्लब हॉउस दोनों प्रोजेक्ट के लिए कॉमन है, चूँकि प्रोजेक्ट नंबर–01 के लिए रहवासियों की सहकारी समिति सक्षम प्राधिकारी द्वारा भंग की जा चुकी है, ऐसा अनावेदक क्रमांक–02 स्वयं जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है, अस्तु यद्यपि प्राधिकरण में दो भिन्न प्रोजेक्ट के रूप में भू–संपदा प्रोजेक्ट पंजीकृत है, तथापि उनका अनुरक्षण संचालन प्रबंधन एवं प्रशासन एक ही समिति द्वारा किया जाना उचित प्रतीत होता है, क्योंकि सड़क, स्टार्म वॉटर निकासी नाली एवं अन्य सुविधाएँ कॉमन है। प्रोजेक्ट नंबर–02 के आबंटितियों की यह परिवेदना आंशिक रूप से सही है कि सुख–सुविधा के साधन जो प्रोजेक्ट नंबर–01 के लिए बनाया गया, उसी को प्रोजेक्ट नंबर–02 के लिए पृथक से सुख–सुविधा के साधन के रूप में भ्रामक रूप से अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रचारित किया गया। इसके लिए अधिनियम की धारा–12 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा–71 के अधीन आवेदकगण प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन कर सकते हैं।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक क्रमांक–01 प्रोजेक्ट ''गोल्डन स्काई–01'' एवं ''गोल्डन स्काई–02'' के आबंटितियों की संयुक्त रूप से प्रचलित विधि के अधीन सहकारी समिति बनाए जाने हेतु सम्यक् रूप से प्रयास करेगा। सहकारी समिति बनाए जाने तक दोनों प्रोजेक्ट का अनुरक्षण अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार पर

किया जाएगा। प्रोजेक्ट में उपलब्ध समस्त सुख–सुविधा के साधन के उपभोग करने के लिए दोनों प्रोजेक्ट के रहवासियों को अधिकारिता होगी।

2. सहकारी समिति बनाए जाने के उपरांत अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति को अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा विधिवत् रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड सहित प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जाएगा।

3. प्रोजेक्ट नंबर–02 के रहवासी उपलब्ध कॉमन सुख–सुविधा के वंचित अवधि के लिए प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा–71 के अधीन क्षतिपूर्ति हेतु पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

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