



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03600

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती गायत्री नायक, पति—श्री दीपक स्वाइन,
पता—इन्द्रप्रस्थ ए-704, साम्प्रराज्य रेसीडेन्सी,
बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के बाजू,
बिलासपुर रोड खमतलाई, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

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

उपस्थिति :-

(1) सुश्री भूमिका गौते, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साम्प्रराज्य रेसीडेन्सी”, खमतलाई, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000727

आदेश

(दिनांक—06 / 08 / 2026)

आवेदिका श्रीमती गायत्री नायक, पति—श्री दीपक स्वाइन,
पता—इन्द्रप्रस्थ ए-704, साम्प्रराज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल,
पैराडाईज होटल के बाजू, बिलासपुर रोड खमतलाई, 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—ड (FORM-M) में
आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का
कथन है कि “साम्प्रराज्य रेसीडेन्सी” के इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक स्थित फ्लैट
क्रमांक—ए-704 का वैध क्रेता है, जिसे विधिवत् रूप से क्रय दिनांक 14.12.2020
एवं पंजीकरण दिनांक 22.03.2021 को हुआ था। आवेदिका के फ्लैट में कई
समस्याएँ हैं, जैसे कि सौंपते समय मुख्य दरवाजा टूटा हुआ था, जिसे बदला नहीं
गया, बाथरूम और दीवारों में दरारें हैं। क्षतिग्रस्त टाइल्स बदली नहीं गई,

बाथरूम के दरवाजे घटिया गुणवत्ता के हैं, जिन्हें बदला नहीं गया है। आवेदिका को आबंटित पार्किंग क्षेत्र इन्द्रप्रस्थ भवन के उत्तरी 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। दिनांक 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।

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।

आवेदिका रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से कभी असहमत नहीं है, प्रमोटर द्वारा रखरखाव का काम रोक दिये जाने के बाद आवेदिका स्वयं ही रखरखाव कर रही हैं। आवेदिका खरीद के समय 1-2 साल के लिये 1.5 रुपये प्रति वर्गफुट की दर से अग्रिम भुगतान किया गया था। प्रत्येक व्यक्ति से वसूले गये रखरखाव खर्चों के संबंध में कोई पारदर्शिता नहीं थी और उचित सेवा प्रदान नहीं की गई। उसके बाद 1.72 प्रति वर्गफुट की वृद्धि के बारे में सूचना या नोटिस नहीं दिया गया और पहले के 1.5 रुपये प्रति वर्गफुट के स्तर की तुलना में रखरखाव सेवाएँ कम कर दी गईं। आवेदिका के पास ही संपत्ति पर दो फ्लैट हैं, एक इन्द्रप्रस्थ फ्लैट क्रमांक-ए-704 जिस पर रखरखाव शुल्क का दावा किया गया है, दूसरा है मौर्य बी-601। आवेदिका, प्रमोटर की मांग के अनुसार फरवरी, 2026 तक सभी बकाया राशि का भुगतान कर दिया गया है। परन्तु मुझे कोई सेवा नहीं मिल रही है। सभी सेवाएँ बंद कर दी गई हैं या वापस ले ली गई हैं। मामले को देखें और सच्चाई का पता लगाए। आवेदिका द्वारा आरोप लगाया गया

है कि अनावेदक द्वारा परियोजना का संतोषजनक करने के बाद फ्लैट पर कब्जा कर लिया गया। यह कथन पूरी तरह से गलत है। अनावेदक को उस समय कब्जा लेने के लिये मजबूर होना पड़ा, जब कई निर्माण कार्य अधूरे थे, इस आश्वासन पर कि प्रमोटर शेष कार्यों को दो वर्षों के भीतर पूरा कर देगा। हाँलाकि उक्त कार्य अभी तक पूरे नहीं किये गये हैं।

प्रमोटर द्वारा निम्नलिखित अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये गये हैं :- स्वीकृत योजना से विचलन के कारण निर्माण/परिवर्तन, सार्वजनिक क्षेत्र में पार्किंग 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 सुनिश्चित 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 तहत 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। यह शिकायत पूर्णतः निराधार, तुच्छ, परेशान करने वाली और प्राधिकरण की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। यह शिकायत प्रतिशोधात्मक कार्रवाई के रूप में और सोची-समझी साजिश के तहत 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 विरुद्ध 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 मार्च, 2021 में साम्प्रराज्य रेसीडेन्सी के सातवीं मंजिल पर

स्थित इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक के फ्लैट क्रमांक-703 का कब्जा सौंप दिया गया था, जैसा कि आवेदक 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 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 तहत वर्जित है। साम्राज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी, जिसके आवेदिका सदस्य है, द्वारा पहले इस प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02399 के तहत 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 दिनांक 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। उपरोक्त बातों पर प्रतिकूल 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 आवेदिका को मार्च, 2021 को सौंपा गया था। वर्तमान शिकायत अप्रैल, 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 कॉम्प्लेक्स, 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 पूर्णिकरण 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 दिनांक 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 का कथन है कि आवेदिका 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 रही 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 रुकावट 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 हैं, जो प्रतिबंधित सामग्री का निपटान का प्लंबिंग सिस्टम का दुरुपयोग करते हैं, न कि अनावेदक।

अनावेदक अप्रैल, 2023 से 31.03.2026 तक की 36 महीने की अवधि के लिये रखरखाव व्यय का विस्तृत विवरण प्रस्तुत कर रहा है। इन व्ययों का सत्यापन और प्रमाणीकरण एक चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा किया गया है।

Period	Total Expenditure
April 2023 to 31.12.2023	62,24,774/-
January 2024 to 31.01.2025	1,02,02,479/-
February 2025 to 31.03.2025	84,56,279/-
Total	2,48,83,532/-

कुल आवासीय विक्रय योग्य क्षेत्रफल 32,219.52 वर्गमीटर के आधार पर प्रति वर्गफुट की वास्तविक लागत की गणना निम्न प्रकार से की जाती है। वास्तविक दर + 36 महीने वास्तविक दर 1.993 प्रति वर्गफुट प्रति माह।

आवेदिका द्वारा गलत दावा किया गया है कि 1.5 रुपये प्रति वर्गफुट की दर से आजीवन रखरखाव शुल्क तय किया गया था। अनावेदक द्वारा टाईप 1 इकाईयों के लिये रुपये 2,150/- और टाईप 2 इकाईयों के लिये 1,720/- की दर से रखरखाव शुल्क की मांग की गई है, जो प्रभावी रूप से लगभग 2.04 प्रति वर्गफुट बैठता है। कच्चे व्यय और मांग की गई दर के बीच लगभग 0.05 प्रति वर्गफुट की मामूली अंतर निम्नलिखित अप्रत्यक्ष परिचालन लागतों के कारण है, जिन्हें प्रत्यक्ष मद वार व्यय में शामिल नहीं किया गया है।

1. 400 से अधिक इकाईयों के लिये विशेष रूप से बिलिंग प्रबंधन, लेखा कर्मचारियों और रिकार्ड रखने से संबंधित लागतें।
2. रेरा मापदंडों के अनुसार रखरखाव खातों के अनिवार्य वार्षिक लेखा परीक्षा के लिये भुगतान की गई पेशेवर फीस।
3. विभिन्न डिजिटल और बैंकिंग चैनलों के माध्यम से भरण-पोषण शुल्क की वसूली के दौरान लने वाले शुल्क।
4. उपभोग्य सामग्रियों की उतार-चढ़ाव वाली लागतों और लिफ्टों और पानी के पंपों की आपातकालीन मरम्मत की भरपाई के लिये एक न्यूनतम बफर, जो मानक बिलिंग चक्र के बाहर होती है।
5. सभी निवासियों की भौतिक बिल, नोटिस और वैधानिक परिपत्र भेजने से संबंधित व्यय।

यह बताना महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा किये गये वास्तविक, अप्रत्यक्ष परिचालन खर्च, मांगे गये मूल्य में दर्शाये गये 0.05 प्रति वर्गफुट के मामूली अंतर से काफी अधिक है। हालाँकि आबंटितियों के प्रति सद्भावना और निष्पक्षता के हित में, आवेदक द्वारा जान-बूझकर रखरखाव की मांग को नहीं बढ़ाया गया है और केवल पहले से दावा की गई राशि पर ही जोर दे रहा है, जिससे अतिरिक्त परिचालन बोझ को वहन कर रहा है।

उचित दर लागू करने पर मासिक मांग इस प्रकार है :-

Unit Type	Monthly Maintenance
Type 1 (1052.97 Sq. Ft.)	2,150/- Per month
Type 2 (843.99 Sq. Ft.)	1,720/- Per month

अनावेदक इस प्राधिकरण के ध्यान में लाता है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के अनुपालन अनावेदक किया गया है। सौर ऊर्जा संयंत्र 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। हालांकि 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 मजबूर 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 तहत 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 विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका 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 :-** आवेदन अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट "साम्भराज्य रेसीडेंसी" प्राधिकरण में पंजीकरण नंबर-PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदिका प्लैट नंबर-ए-704 क्रय एवं आधिपत्य दिनांक 22.03.2021 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 पार्किंग क्षेत्र इन्द्रप्रस्थ भवन के उत्तरी 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 ड्राइवर 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। दिनांक 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 तहत 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 तहत 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 दिनांक 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 पूर्णिकरण 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 दिनांक 08.01.2024 को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अतः पार्किंग के संबंध में वांछित अनुतोष कि स्वीकृत अभिन्यास को पुनर्स्थापित 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, दिनांक 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। आवेदक को मार्च, 2021 में साम्रराज्य रेसीडेन्सी के सातवीं मंजिल पर स्थित इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक के फ्लैट क्रमांक-703 का कब्जा सौंप दिया गया था, जैसा कि आवेदक 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 सकता, 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 ग्राह्य योग्य है, आवेदिका द्वारा आधिपत्य दिनांक 22.03.2021 के बाद दिनांक 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 :- चूंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 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 मांग की गई है, के विनिश्चयन का आधार :- आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से क्षतिपूर्ति की मांग 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 हाउस, स्वीमिंग पूल, गार्डन, होम थियेटर एवं अन्य

सुख सुविधाओं के साधन जो कि पिछले तीन वर्ष से चालू हालत में नहीं है, को फंक्शनल 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 तहत 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 तहत 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 दिनांक 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 दिनांक 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 हाउस, स्वीमिंग पूल, उद्यान, होम थियेटर एवं अन्य सुख-सुविधा ऑपरेशनल एवं फंक्शनल होना चाहिए, ग्राह्य 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 दिनांक 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 है:-
 1. अनावेदक द्वारा 60 दिवस के भीतर क्लब हॉउस, स्वीमिंग पुल, उद्यान, होमथियेटर 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 प्रोजेक्ट 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 / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष