



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02701

— समक्ष —

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

श्री झाड़ू राम साहू, पिता—श्री मया राम साहू,  
निवासी—एच—502, श्रीराम हाईट्स,  
कैलाश नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स वन्देमातरम् बिल्डर्स,  
द्वारा—श्रीनिवास केडिया,  
पता—श्री सदन, ए मार्केट सेक्टर—1,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (2) मेसर्स श्रीराम डेव्हलपर्स,  
द्वारा—श्री ओमप्रकाश शर्मा,  
पता—27 / 11, नेहरू नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“श्रीराम हाईट्स”, भिलाई, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070618000081

आदेश

(दिनांक—09 / 05 / 2025)

आवेदक श्री झाड़ू राम साहू, पिता—श्री मया राम साहू, निवासी—एच—502, श्रीराम हाईट्स, कैलाश नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (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—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक, अनावेदकगण के आबंटितीगण है, जबकि अनावेदकगण प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट “श्रीराम हाईट्स” कैलाशनगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में स्थित के प्रमोटर है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के

उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट नं.-एच-502 को क्रय करने के लिये विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा फ्लैट का नियमित भुगतान अनावेदकगण को करके कर्तव्य के अपने भाग का अनुपालन कर दिया गया है। अनावेदकगण, आवेदकगण को सभी सुविधाओं सहित फ्लैट का आधिपत्य समय में दिया जायेगा तथा उसके द्वारा उक्त ब्रोशर में प्रतिबद्धता व्यक्त की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग (छ.ग.) से दिनांक 31.10.2013 को विकास अनुज्ञा प्राप्त किया गया है। छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम-13 तथा धारा-2(च) के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट का आंतरिक विकास कार्य की अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रदान करने के दिनांक से 5 वर्ष है। अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट "श्रीराम हाईट्स" का पूर्ण विकास आज दिनांक तक नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सामान्य सुविधाओं को पूरी नहीं की गई है। आवेदकगण को अनावेदकगण द्वारा दिये गये ब्रोशर में प्रतिबद्धता की गई है। जबकि पांच वर्ष की समय सीमा दिनांक 30.10.2018 को समाप्त हो चुकी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा वचनबद्ध सामान्य सुख सुविधायें पूर्ण नहीं की गई हैं और आज दिनांक तक पूरी नहीं की गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूरा करने में अनावेदकगण द्वारा विलंब किया गया है। छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 की धारा-2 (च) में दी गई "आंतरिक विकास संकर्म" शब्द की परिभाषा कथन किया गया है कि

"आंतरिक विकास संकर्म" से अभिप्रेत है कॉलोनी के सीमांत अंतर्गत विहित मानकों के अधीन निम्नलिखित विकास कार्य किये जायेंगे :- समतलीकरण, ले-आउट में स्वीकृत प्रस्तावित सड़कों तथा भूखण्डों का सीमांकन, प्रस्तावित सड़कों का संनिर्माण, वर्तमान में कॉलोनी की भूमि पर सड़क अस्तित्व में है, तो उस स्थिति में स्वीकृत ले-आउट अनुसार सड़क का चौड़ीकरण या संनिर्माण, पुलियों का संनिर्माण, वर्षा जल निकासी का निर्माण, आंतरिक जलापूर्ति व्यवस्था का कार्यान्वयन, ढंकी हुई मलजल लाईन का संनिर्माण, सेप्टिक टैंक का संनिर्माण, आंतरिक विद्युत प्रणाली के अंतर्गत बिजली खंभों का स्थिरीकरण, ओव्हरहेड टैंक का संनिर्माण, कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास, सड़के के किनारे तथा हरित क्षेत्रों में वृक्षारोपण, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली का संनिर्माण, पर्याप्त पार्किंग सुविधा का विकास, धूसर जल संग्रहण, उपचार एवं पुर्नचक्रण प्रणाली, कॉलोनीयों के संबंध में सुसंगत अपेक्षाओं का अनुपालन तथा पर्यावरण, अधिनियम, 1986 या किसी अन्य विधि के अंतर्गत भारत सरकार द्वारा अनुबंधित किया जाये।"

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उक्त सुख-सुविधाओं अथवा विकास कार्यों का अभाव है और उन्हें अनावेदकगण द्वारा कभी भी नहीं किया गया है। अनावेदकगण का उक्त प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत है तथा अनावेदकगण

द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नंबर-PCGRERA070618000081 के साथ पंजीकृत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में चिन्हित करते हुये "भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र" भी प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक का कथन है कि उक्त "भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र" को सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "श्रीराम हाईट्स" में अनावेदकगण द्वारा वचनबद्ध सुख-सुविधाओं को अभी तक पूरा नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदकगण माननीय प्राधिकरण को मिथ्या जानकारी प्रदान कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के विकास के लिये अंतिम दिनांक 31.05.2019 को प्रस्तुत किया गया है तथा तिमाही 01.10.2018 से 31.12.2018 में समाप्त होने वाले तिमाही अपडेट को प्रस्तुत किया गया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा कोई तिमाही अपडेट नहीं किया गया है, अतः अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन भी किया गया है, इसलिये अनावेदकगण को उक्त प्रोजेक्ट पूरा न करने के लिये तथा गलत जानकारी के लिये दण्डित किया जाना चाहिये। अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट आवेदक को वर्ष 2019 में विक्रय किया गया है। क्योंकि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ड) के अंतर्गत प्रमोटर संघ या सोसायटी के निर्माण के लिये समर्थ होगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में सभी रहवासियों/आबंटितियों के शामिल हुये बिना तथा बिना सहमति के स्वयं अध्यक्ष बनकर सोसायटी के निर्माण में प्रमोटर द्वारा हस्तक्षेप किया गया है, जो आपत्तिजनक है तथा गैरकानूनी है और रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 में समाहित उद्देश्यों तथा लक्ष्यों को पराजित करता है। क्योंकि विनिर्माता/प्रमोटर/अनावेदकगण प्रोजेक्ट के सौंपने के पश्चात् भी सतत् नियंत्रण रखेगा और संप्रवर्तक नियंत्रण का अधित्याग नहीं करेगा। इसके विपरीत प्रमोटर का सोसायटी के कृत्यों तथा कामकाज पर अधिक नियंत्रण और प्रभाव रखेगा।

प्रमोटर से आबंटितियों के संघ को हक सौंपना तथा सहगामी शक्तियों का अंतरण है। यदि प्रमोटर, आबंटितियों के संघ का अध्यक्ष बन जाता है, दोनो के मध्य विद्यमान विभाजन व्यर्थ हो जाता है। अनावेदक अध्यक्ष के रूप में होने के बाद प्राधिकार पूर्ण कार्य कर रहा है तथा रखरखाव शुल्क की मांग कर रहा है। परन्तु सोसायटी या आबंटितियों का संघ विधिपूर्ण ढंग से नहीं बनाया गया है। क्योंकि यह सभी आबंटितियों के शामिल हुये बगैर बनाया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(1) में स्पष्ट उल्लेख है कि सोसायटी निर्माण में प्रत्येक आबंटिती भाग लेगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में कभी सहमति नहीं ली गई हे और न ही आवेदकगण को भाग लने का अवसर प्रदान किया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा सोसायटी का गैरकानूनी रूप से निर्माण करने का प्रकरण बना दिया गया है। अनावेदकगण "श्रीराम वेलफेयर सोसायटी, कैलाश नगर, भिलाई"

के सोसायटी नाम का अध्यक्ष बन गया है और पंजीयन दस्तावेज में उसका व्यवसाय "निर्माता" के रूप में उल्लेखित है, जिससे महत्वपूर्ण प्रश्न उपस्थित होता है कि क्या प्रोजेक्ट का निर्माता एक ही साथ उसी प्रोजेक्ट का अध्यक्ष बन सकता है। सोसायटी के रहवासीगण द्वारा अपना विरोध दर्ज कराया गया तथा फर्म एवं सोसायटी के रजिस्ट्रार को लिखित में पत्र के माध्यम से अनुमोदन किया कि अनावेदकगण द्वारा भयभीत करने वाली युक्तियों का उपयोग किया गया है तथा मिथ्या रूप से सोसायटी का निर्माण किया गया है, जो अनुचित तथा गैरकानूनी है। सोसायटी राशि को संग्रहित कर रही है तथा रखरखाव शुल्क के नाम पर पावती जारी कर रही है, इस प्रकार वर्तमान तथ्य कथित सोसायटी के नियंत्रण में अनावेदकगण द्वारा किया गया कृत्य गैरकानूनी है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक उसके द्वारा वचनबद्ध कई सुविधाओं को प्रदान नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के उक्त प्रोजेक्ट का निरीक्षण करने के लिये आयुक्त को निर्देशित भी किया गया था तथा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य परिवाद में अपना प्रतिवेदन प्रस्तुत करने को कहा गया था, जिसे अनावेदकगण द्वारा किये गये विज्ञापन के आधार पर परिवाद प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02378 प्रस्तुत किया गया था। नियुक्त आयुक्त द्वारा अनावेदकगण के उक्त प्रोजेक्ट "श्रीराम हार्ट्स" का भी निरीक्षण किया गया था और प्रतिवेदन दिनांक 03.07.2024 प्रस्तुत किया गया है। इस प्रतिवेदन में भी आश्वस्त किये गये वचन पूरा नहीं किया गया है। क्योंकि प्रतिवेदन में विशिष्ट रूप से कहा गया है कि वचनबद्ध सोलर पैनल अस्तित्व में नहीं है, इसके अतिरिक्त विडियो फोन इत्यादि भी नहीं है, इसलिये आवेदक कॉलोनी के अन्य फ्लैट मालिकों सहित उक्त सोसायटी में शांतिपूर्ण रहने में कठिनाई/समस्याओं का सामना कर रहे हैं तथा अनावेदक के इस कमी से उक्त प्रोजेक्ट में विभिन्न खण्ड के मालिकों के मध्य बार-बार विवाद की स्थिति बनी रहती है।

शीर्ष न्यायालयों द्वारा समरूप समस्या में निम्नलिखित आबद्धकारी आदेश पारित किया गया है :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा समृद्धि को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लिमि. विरुद्ध मुंबई महालक्ष्मी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., में अवधारित किया गया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1984 के अंतर्गत बिल्डर का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने की असफलता सेवा में गंभीर कमी है। तदनुसार प्रमोटर सभी लागतों जैसे-तल किराया, नगरीय करों, जल शुल्कों तथा बिजली प्रभारों का भुगतान करेगा, जब तक संपत्ति फ्लैट मालिकों को विधिपूर्वक अंतरित न कर दी जाये। विनिर्मातागण आधिपत्य प्रमाण पत्र सहित सोसायटी को फ्लैटों का हक अंतरित करने के लिये उत्तरदायी है।

(2) माननीय राष्ट्रीय आयोग द्वारा कमल किशोर एवं अन्य विरुद्ध मेसर्स सुपरटेक लिमि. में अवधारित किया गया है कि आधिपत्य प्रमाण पत्र को प्राप्त किये बिना आधिपत्य का प्रस्ताव करना अर्थहीन है, इसलिये रखरखाव शुल्क उस दिनांक से देय होगा, जब अपेक्षित आधिपत्य प्रमाण पत्र फ्लैट के खरीदारों को दे दिया जाता है।

(3) एन.सी.डी.आर.सी. आदेश दिनांक 25.01.2022 में विधि स्पष्ट रूप से कहती है कि :-

- विनिर्माता बिना अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये फ्लैट क्रेताओं से रखरखाव शुल्क उद्गृहित नहीं कर सकता है।
- फ्लैट मालिक ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरुद्ध अभिषेक खन्ना में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णीत आदेश के अनुसार 9 प्रतिशत की दर से उचित विलंब क्षतिपूर्ति के लिये पात्रता रखते हैं।
- फ्लैट मालिकों को प्रस्तावित आधिपत्य दिनांक से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से विलंब क्षतिपूर्ति का भुगतान कया जाना।
- आधिपत्य प्रमाण पत्र के प्राप्त करने तक कोई रखरखाव शुल्क का संग्रह न किया जाना; अग्रिम रखरखाव शुल्क तथा कोई अन्य रखरखाव शुल्क जो अब तक संग्रहित किया जाता है, उसे आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् फ्लैट मालिकों द्वारा भुगतान किये जाने वाले रखरखाव शुल्कों से समायोजित किया जाना चाहिये।

इसलिये आवेदक किसी रखरखाव शुल्कों के भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है। इसके विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार अनावेदकगण पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करके आबंटिती या आबंटितियों के संघ को सामान्य क्षेत्र सौंपने के लिये कर्तव्यबद्ध है।

वर्तमान प्रकरण में आवेदक सोसायटी/आबंटितियों का विधिसंगत संघ बनाने का इच्छुक है और उसे बनाना चाहता है। परन्तु उसके बनाने में बाधा अनावेदकगण द्वारा की गई है। आवेदक द्वारा पाया गया है कि अनावेदकगण संघ के बनाने में एक अथवा दूसरी बाधा उत्पन्न कर रहा है और अनावेदकगण का यह कृत्य पूरी तरह अवैध एवं प्रारंभ से ही शून्य है। परिवाद प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02378 में प्राधिकरण द्वारा विधिसंगत संघ बनाने के लिये आदेशित किया गया था तथा आदेश दिनांक 02.08.2024 को दो महीनों के भीतर उक्त संघ को प्रोजेक्ट अंतरित करने के लिये भी निर्देशित किया गया था। परन्तु आज दिनांक तक

अनावेदक द्वारा विधिपूर्ण सोसायटी बनाने में किसी प्रकार का कोई कदम नहीं उठाया गया है और प्रोजेक्ट को संघ को अंतरित भी नहीं किया गया है। उक्त आदेश का निष्पादन प्राधिकरण के समक्ष अभी भी लंबित है तथा अनावेदक प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरुद्ध अपील भी प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 के अंतर्गत अनुतोष की याचना करता है, जो विज्ञापन की सत्यता के संबंध में संप्रवर्तक के दायित्व का स्पष्ट रूप से कथन करती है। वर्तमान प्रकरण में अनावेदकगण सभी विशिष्टियों के साथ प्रोजेक्ट को विकसित करने में असफल हुआ है, जो ब्रोशर में उल्लेखित की गई है, जिससे आवेदक को असुविधा हुई है और प्रमोटर द्वारा धारा-11(3) के अंतर्गत कर्तव्यों का अनुपालन नहीं कर रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि ब्रोशर के अनुसार वचनबद्ध सुविधाओं को प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02378 में आयुक्त द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण में निरीक्षक द्वारा इंगित कमियों को पूर्ण करे। आबंटितियों के संघ को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार विधिक रूप से गठित तथा पंजीकृत सोसायटी के निर्माण को विधिसंगत रूप से करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा संपूर्ण राशि में प्रतिवर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। परिवाद पत्र की कंडिका-01 के उपकंडिका-(iii) में दिये गये पते के संदर्भ में अनावेदकगण को घोर आपत्ति है कि प्रकरण में संदर्भ दिये जाने वाली समस्त नोटिस दिया जाना दर्शित किया गया है, जिससे प्रतीत होता है कि आवेदक को प्रकरण व प्रकरण की कार्यवाहियों की जानकारी से वंचित रखा जाना है, जो न्याय संगत नहीं होने से अमान्य किया जाकर प्रकरण से संबंध में अन्य कार्यवाहियों की नोटिस आवेदक के पते पर दिया जावे।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) में किये गये कथन को मानने से इंकार कर दिया गया है कि आवेदक द्वारा क्रय किये गये प्लैट के कीमत

का भुगतान ब्रोशर के आधार किया गया है। ब्रोशर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत को दर्शाता है, न कि फ्लैट की कुल कीमत के भुगतान के विधि को दर्शाता है। वास्तविकता यह है कि आवेदक द्वारा आवासीय परिसर श्रीराम हाईट्स के अंतर्गत निर्मित बहुमंजिला इमारत ब्लॉक क्रमांक-ए का निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 03.10.2018 को प्राप्त होने के पश्चात् भौतिक रूप से परिसर का निरीक्षण कर निर्माण कार्य व घोषित सुविधाओं से संतुष्ट होकर अनावेदकगण से बहुमंजिला इमारत ब्लॉक क्रमांक-एफ के पाँचवे तल पर निर्मित फ्लैट क्रमांक-एच-502 को क्रय कर पूर्ण संतुष्टि के साथ आधिपत्य दिनांक जुलाई, 2018 को प्राप्त कर निवास कर रहे हैं। सुविधाओं तथा निर्माण कार्य से संतुष्ट होकर लगभग 18 माह पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 23.07.2019 को निष्पादित किया गया। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ii) में किये गये कथन को गलत एवं असत्य होने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदक द्वारा यह जानते हुये स्वयं यह पाते हुये कि अनावेदकगण द्वारा भवन निर्माण पूर्ण कर लिया गया है और भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी कार्यालय नगरपालिक निगम, भिलाई द्वारा पत्र दिनांक 03.10.2018 के द्वारा प्रदान किया गया है। भवन निर्माण एवं घोषित सुविधाओं को पूर्ण पाकर और इससे संतुष्ट होकर ब्लॉक-एफ में फ्लैट क्रमांक-एच-502 क्रय किये गये है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iii) में किये गये कथन सही नहीं होने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि अनावेदकगण का उक्त प्रोजेक्ट रेरा में पंजीकृत है, प्रोजेक्ट का रेरा पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070618000081 के रूप में दिनांक 07.06.2018 से पंजीकृत है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना के अन्य दस्तावेजों के साथ परियोजना का ब्रोशर भी रेरा में जमा किया गया है और उक्त ब्रोशर में वर्णित सभी सुविधाओं को अनावेदकगण द्वारा पूर्ण किया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। माननीय प्राधिकरण द्वारा एक अन्य परिवाद प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02378 में उक्त प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त कर निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 03.07.2024 प्राप्त किया गया था और प्रमोटर बिल्डर अनावेदकगण के विकास कार्य एवं सुविधाओं से संतुष्ट होकर उक्त प्रकरण में आवेदक का आदेश दिनांक 02.08.2024 के तहत उचित नहीं पाया गया था।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iv) (v) (vi) (vii) (viii) (ix) एवं (x) में किये गये कथन सही नहीं होने से काल्पनिक एवं निराधार होने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि अनावेदक बिल्डर व प्रमोटर द्वारा उक्त आवासीय परिसर श्रीराम हाईट्स के समस्त सुविधाओं एवं निर्मित बहुमंजिला इमारतों की व्यवस्था व रखरखाव के मेंटेनेंस का कार्यभार उसके रहवासियों द्वारा विधिवत् गठित एवं पंजीकृत सोसायटी श्रीराम वेलफेयर सोसायटी है, जो उसके

गठन दिनांक से ही सौंप दिया गया है तथा इसके सुविधाओं व मेंटनेस का हस्तांतरण पत्र की नोटरीकृत लिखापढ़ी दिनांक 20.05.2023 को किया गया है। सोसायटी के गठन दिनांक से ही परिसर का रखरखाव व मेंटनेस सोसायटी द्वारा किया जा रहा है। मेंटनेस खर्चों का लेखा-जोखा, बैंक अकाउंट सहित ऑडिट कराकर पंजीयक को प्रस्तुत किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण द्वारा परिवाद प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2024-02378 में पारित आदेश दिनांक 02.08.2024 के परिपालन में विधिवत् गठित एवं पंजीकृत सोसायटी श्रीराम वेलफेयर सोसायटी के पक्ष में अधिनियम की धारा-17 के तहत हस्तांतरण विलेख का पंजीयन दिनांक 14.02.2025 को कर दिये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4 (xi) (xii) एवं (xiii) में किये गये कथन गलत से इंकार किया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि उनके द्वारा श्रीराम हाईट्स आवासीय परिसर का विकास कार्य/निर्माण करते हुये घोषित समस्त सुविधाओं एवं सुविधाओं का निर्माण पूर्ण किया जाकर इसके रखरखाव का कार्यभार रहवासियों द्वारा विधिक रूप से गठित व पंजीकृत सोसायटी श्रीराम वेलफेयर सोसायटी को प्रदान कर दिया गया है। अधिनियम की धारा-17 हस्तांतरण पत्र का पंजीयन दिनांक 14.02.2025 को किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-05 में किये गये कथन मानने से इंकार किया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदक प्राधिकरण से अनावेदकगण के विरुद्ध किसी प्रकार कोई भी अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। चूँकि समान अनावेदकगण के विरुद्ध समान तथ्यों के आधार पर समान विवाद्यक का निराकरण परिवाद प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02378 में आदेश दिनांक 02.08.2024 के तहत गुण-दोष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा किया गया है। इस प्रकार व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा-11 के अनुसार पूर्व न्याय का सिद्धांत के तहत आवेदक का प्रकरण प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है। वर्तमान में सोसायटी में निवासरत 170 प्रकोष्ठ स्वामियों में से 07 प्रकोष्ठ के रहवासी श्री संजय चौरासिया, श्री गरीब नाथ साहू, श्रीमती अनीता साहू, श्री झाड़ूराम साहू, श्रीमती कवलजीत खेत्रपाल, श्री विकास पंजीयारा एवं श्री नरेन्द्र सिंग कदम द्वारा विधिपूर्ण गठित एवं पंजीकृत श्रीराम वेलफेयर सोसायटी को मेंटनेस राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है और उक्त व्यक्ति आपस में मिलकर जितेन्द्र खेत्रपाल के नेतृत्व में अपना एक पृथक से गैंग बनाकर उक्त वेलफेयर सोसायटी एवं बिल्डर के विरुद्ध दुष्प्रचार एवं झूठी शिकायत कर रहे हैं। आवेदक द्वारा समान आधारों एवं तथ्यों पर यह झूठा परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जबकि श्रीमती कवलजीत खेत्रपाल एवं श्री जितेन्द्र खेत्रपाल द्वारा सुविधाओं को लेकर समान तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत उक्त परिवाद को प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 02.08.2024 के तहत परिवाद उचित नहीं पाते हुये निराकृत किया गया है। उक्त आदेश के विरुद्ध किसी प्रकार का कोई अपील नहीं करते हुये उक्त गैंग के

अन्य सदस्य आवेदक श्रीमती अनीता साहू द्वारा यह झूठा परिवाद पुनः उन्हीं समान तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा यह जानते हुये कि श्रीराम हाईट्स आवासीय परिसर में घोषित सभी सुविधाओं व सुविधाओं का निर्माण किया जा चुका है और इसका रखरखाव विधिपूर्वक गठित व पंजीकृत श्रीराम वेलफेयर सोसायटी द्वारा किया जा रहा है। सोसायटी में अपना दबदबा बनाने और मेंटनेंस के लिये रूपयों के वसूली करने के उद्देश्य से अन्य फ्लैट स्वामी श्रीमती कवलजीत खेत्रपाल, श्री जितेन्द्र खेत्रपाल, श्रीमती अनीता साहू एवं अन्य लोगो के साथ मिलकर गैंग तैयार कर उक्त प्रकार से झूठा प्रकरण मौजूद सोसायटी को बदनाम करने और प्रमोटर अनावेदकगण पर झूठे प्रकरणों के माध्यम से दबाव निर्मित कर अवैधानिक रूप से धन की वसूली करने के उद्देश्य से झूठा एवं तंग करने वाला प्रकरण प्रस्तुत किये गये हैं, जिससे अनावेदकगण स्वच्छ छवि धूमिल हुआ है। अनावेदकगण को व्यवसायिक आर्थिक क्षति हुआ है। आवेदक के उक्त कृत्य के लिये अनावेदकगण प्राधिकरण से रूपये 2,00,000/- प्रतिकारात्मक खर्च के रूप में आवेदक से दिलाये जाने की मांग किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक का परिवाद सव्यय निरस्त किया जाकर अनावेदकगण को आवेदक से प्रतिकारात्मक व्यय रूपये 02 लाख दिलायी जावे।

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 प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "श्रीराम बिल्डकॉन" में फ्लैट नं. -एच-502 को क्रय करने के लिये विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है तथा दिनांक 23.07.2019 को लागत 30,98,000/- रूपये में विक्रय विलेख उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा एच-502 फ्लैट के संदर्भ में निष्पादित किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक आबंटिती है और अनावेदकगण संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के जवाब से क्षुब्ध होकर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक

के कथनानुसार ब्रोशर के अनुसार सुख-सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया गया है। यद्यपि अनावेदकगण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग (छ.ग.) से दिनांक 31.10.2013 को विकास अनुज्ञा अनुसार आंतरिक विकास किया गया है तथा जवाब अनुसार अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में चिन्हित करते हुये "भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र" प्रस्तुत किया गया है। इससे स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य प्रोजेक्ट में कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संबंध विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण एवं निराकरण का अधिनियम के अधीन क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट "श्रीराम हाईट्स" प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन क्रमांक-PCGRERA 070618000081 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को फ्लैट क्रमांक-एच-502 को विक्रय विलेख दिनांक 23.07.2019 को निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 25.01.2025 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा जवाब में आवेदन कालसीमा बाह्य होने संबंधी कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अंतर्गत के अधीन सामान्य समय सीमा घटना दिनांक से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत करने का है, किंतु प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय नगर पालिक निगम, भिलाई द्वारा दिनांक 19.04.2024 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है और ब्रोशर में उल्लेखित कतिपय सुविधाओं को उपलब्ध नहीं किए जाने को लेकर आवेदन किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट नंबर एच-502 के लिए विक्रय विलेख दिनांक 23.07.2019 को निष्पादित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 03.10.2018 को भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, दिनांक 27.02.2024 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन पूर्णता सह अधिभोग पत्र भी जारी किया गया, दिनांक 19.04.2024 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए प्रमाण पत्र के विषयों पर विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा ऐसे सुविधाओं की अनुपलब्धता अथवा उसकी गुणवत्ता पर विचार किया जाएगा, जिसे ब्रोशर में प्रदान किए जाने का आश्वासन दिया जाना उल्लेखित हो, किंतु प्रदान नहीं किया जा रहा है, यह सही ढंग से प्रदान नहीं किया जा रहा है।

आवेदन की कंडिका (iv) अनुसार ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाएँ यथा समतलीकरण, ले-आउट में स्वीकृत प्रस्तावित सड़कों तथा भूखण्डों का सीमांकन, प्रस्तावित सड़कों का संनिर्माण, वर्तमान में कॉलोनी की भूमि पर सड़क अस्तित्व में है, तो उस स्थिति में स्वीकृत ले-आउट अनुसार सड़क का चौड़ीकरण या संनिर्माण, पुलियों का संनिर्माण, वर्षा जल निकासी का निर्माण, आंतरिक जलापूर्ति व्यवस्था का कार्यान्वयन, ढंकी हुई मलजल लाईन का संनिर्माण, सेप्टिक टैंक का संनिर्माण, आंतरिक विद्युत प्रणाली के अंतर्गत बिजली खंभों का स्थिरीकरण, ओव्हरहेड टैंक का संनिर्माण, कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास, सड़के के किनारे तथा हरित क्षेत्रों में वृक्षारोपण, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली का संनिर्माण, पर्याप्त पार्किंग सुविधा का विकास, धूसर जल संग्रहण, उपचार एवं पुनर्चक्रण प्रणाली, कॉलोनियों के संबंध में सुसंगत अपेक्षाओं का अनुपालन तथा पर्यावरण, अधिनियम, 1986 या किसी अन्य विधि के अंतर्गत भारत सरकार द्वारा अनुबंधित किया जाये।” सुविधाओं को अनावेदक पक्ष द्वारा उपलब्ध नहीं कराया गया है। समतलीकरण, ले-आउट में स्वीकृत प्रस्तावित सड़कों तथा भूखण्डों का सीमांकन, प्रस्तावित सड़कों का संनिर्माण, वर्तमान में कॉलोनी की भूमि पर सड़क अस्तित्व में है, तो उस स्थिति में स्वीकृत ले-आउट अनुसार सड़क का चौड़ीकरण या संनिर्माण, पुलियों का संनिर्माण, वर्षा जल निकासी का निर्माण, आंतरिक जलापूर्ति व्यवस्था का कार्यान्वयन, ढंकी हुई मलजल लाईन का संनिर्माण, सेप्टिक टैंक का संनिर्माण, आंतरिक विद्युत प्रणाली के अंतर्गत बिजली खंभों का स्थिरीकरण, ओव्हरहेड टैंक का संनिर्माण, कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास, सड़के के किनारे तथा हरित क्षेत्रों में वृक्षारोपण, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली का संनिर्माण, पर्याप्त पार्किंग सुविधा का विकास, धूसर जल संग्रहण, उपचार एवं पुनर्चक्रण प्रणाली, कॉलोनियों के संबंध में सुसंगत अपेक्षाओं का अनुपालन तथा पर्यावरण, अधिनियम, 1986 या किसी अन्य विधि के अंतर्गत भारत सरकार द्वारा अनुबंधित किया जाये।” उक्त आवेदन के बिंदु सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय का विचारण विषय है, सक्षम प्राधिकारी निकाय द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 19.04.2024 में स्पष्ट उल्लेखित है, कि कॉलोनी विकास की अनुमति दिनांक 17.02.2014 द्वारा प्रदाय की गई थी तथा कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है। इससे स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचारण पश्चात् कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, अतः आवेदन के उपर्युक्त बिंदुओं पर विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता। सुनवाई के अनुक्रम में तर्क के दौरान अनावेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा अनुरोध किया गया कि प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02378 में प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया गया है कि ब्रोशर में किए गए वायदे के अनुरूप सुविधा उपलब्ध नहीं कराए जाने पर प्राधिकरण को अनावेदक संप्रवर्तक को

निदेश देने की पूर्ण अधिकारिता है, उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त करने का आदेश दिया गया था। नियुक्त कमिश्नर के प्रतिवेदन पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया था और ब्रोशर के अनुसार ग्रीन लैंडस्केप टेबल टेनिस, सी.सी.टी.वी. कैमरा, वीडियो डोर फोन एवं इंटरकॉम, फायर फाइटिंग इक्वपमेंट, रेन वॉटर हॉरवेस्टिंग, पॉवर बैकअप, प्ले एरिया, सैंडपीट, किड्स स्वीमिंग पूल की सुविधा ब्रोशर में उपलब्ध कराए जाने का वचन दिया गया था, जिसमें से लैंड स्केप टेबल टेनिस टेबल, सी.सी. टी.वी. कैमरा, पॉवर बैकअप, स्वीमिंग पूल सैंडपीट सुविधाएँ उपलब्ध होना कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदित किया गया। फायर फाइटिंग एवं रेन वाटर हार्वेस्टिंग सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय के द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के आधार पर उपलब्ध होना अवधारित किया जाता है। मात्र वीडियो डोर फोन एवं इंटरकॉम फेसिलिटी की सुविधा उपलब्ध होना कमिश्नर प्रतिवेदन में दर्शित नहीं है, किंतु आवेदन में विशिष्ट रूप से उक्त सुविधा की माँग आवेदक द्वारा नहीं की गई है, अतः उक्त संबंध में अनुतोष दिलाया जाना उचित नहीं है।

उपर्युक्त तर्क के खंडन में आवेदक द्वारा कोई प्रति तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधि के अनुक्रम में गठित रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण के संबंध में भी याचना की गई है। इस संबंध में अधिनियम की धारा-17 में स्पष्ट प्रावधान है कि संप्रवर्तक द्वारा सामान्य क्षेत्र सामान्य सुविधाएँ व अनुरक्षण का दायित्व रहवासियों के संगम को हस्तांतरण किया जाएगा। अतः आवेदिका की यह माँग उचित प्रतीत होती है।

8. समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
  - अनावेदकगण, दो माह के भीतर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार विधिक रूप से गठित तथा पंजीकृत सोसायटी को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष