



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03694

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

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

..... आवेदक

विरुद्ध

साम्बराज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी,
द्वारा—अशोक साहू,
पता—सेन्ट्रल पीएण्डटी वर्क्स थ्रिप्ट को-ऑपरेटिव,
सोसायटी लिमिटेड, विवेकानंद नगर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साम्बराज्य रेसीडेन्सी”, खमताराई, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000727

आदेश

(दिनांक—07 / 10 / 2026)

आवेदक मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स, द्वारा—पार्टनर श्री अशोक पटेल, पता—साम्बराज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के बाजू, बिलासपुर रोड खमताराई, 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। आवेदक का कथन है कि आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) के अर्थ में एक प्रमोटर है और उसने विधिवत् पंजीकृत परियोजना “साम्बराज्य रेसीडेन्सी” प्राधिकरण में पंजीकृत है, जिसका पंजीकरण नंबर—PCGRERA280818000727 है। यह परियोजना पूर्णतः संपन्न हो चुकी है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत्

निरीक्षण के बाद दिनांक 08.01.2024 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। परियोजना के हस्तांतरण और अधिग्रहण से संबंधित पूर्व विवादों का निपटारा इस प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02399 में किया गया था और इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को एक विस्तृत और तर्कसंगत आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश के प्रासंगिक भाग में स्पष्ट रूप से निर्देश दिया गया था :—

- प्रमोटर को निर्दिष्ट कार्यों को पूरा करना होगा और साझा क्षेत्रों को हस्तांतरित करना होगा।
- आबंटितियों को दो महीने के भीतर परियोजना की जिम्मेदारी लेनी होगी और परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करना होगा।

उपरोक्त आदेश का कड़ाई से पालन करते हुये, आवेदक द्वारा उस पर लगाये गये सभी दायित्वों का पूर्णतः निर्वहन किया गया है, जिसमें निम्नलिखित शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है।

- आवेदक संस्था को सौर ऊर्जा संयंत्र का हस्तांतरण,
- विद्युत ऑडिट करें और ट्रांसफार्मर की क्षमता को 45 दिनों में अपग्रेड करें।
- 45 दिनों के भीतर बच्चों के खेलने का क्षेत्र उपलब्ध कराये और उसे चालू करें।
- 45 दिनों के भीतर छत की दरारों की मरम्मत और निवारण करें।
- क्लब हाउस को आवेदक सोसायटी को 45 दिनों के भीतर हस्तांतरित करना होगा।
- दो महीने के भीतर हस्तांतरण की सभी औपचारिकताएँ पूरी करें और सोसायटी का कब्जा सौंप दे।

आवेदक द्वारा पूर्ण अनुपालन के बावजूद, अनावेदक द्वारा जानबूझकर इरादे से और स्वेच्छा से आदेश के खण्ड(2) का पालन करने में विफल रहे हैं, जो उन्हें निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करने और जिम्मेदारी लेने का आदेश देता है।

अनावेदक द्वारा न तो सार्वजनिक क्षेत्रों पर वैध रूप से कब्जा किया गया है और न ही प्रबंधन/रखरखाव की जिम्मेदारियाँ संभाली गई है, बल्कि वह अपने वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन करने से इंकार करते हुये सभी सुविधाओं और सेवाओं का आनंद लेते रहे हैं।

यह संस्था वर्तमान में प्रशासक के प्रभार और पर्यवेक्षण में कार्यरत और लगातार गैर-सक्षमता के कारण अनावेदक सोसायटी के प्रभावी प्रशासन और

कामकाज पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, जिससे अधिनियम की धारा-17 का मूल उद्देश्य ही विफल हो गया है।

आवेदक को आदेश के अनुपालन के बाद कानूनी रूप से बरी कर दिया गया है, फिर भी उसे रखरखाव शुल्क या सहयोग प्राप्त किये बिना, अपने स्वयं के धन से पूरी परियोजना को बनाये रखने के लिये गलत तरीके से मजबूर किया जा रहा है, जिससे निरंतर वित्तीय नुकसान और कठिनाई हो रही है। अनावेदक को प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन और अधिग्रहण का अनुरोध करते हुये कई नोटिस, अनुस्मारक और अनुपालन पत्र जारी कर दिये गये थे, परन्तु उन्होंने इन्हें नजरअंदाज कर दिया गया है।

अनावेदक का आचरण निम्न के बराबर है :-

- इस प्राधिकरण के बाध्यकारी आदेश की जानबूझकर अवज्ञा करना,
- अधिनियम की धारा-17 और धारा-19 के तहत वैधानिक कर्तव्यों का उल्लंघन,
- प्रक्रिया का दुरुपयोग और
- जानबूझकर नियमों का पालन न करने पर दंडात्मक कार्रवाई हो सकती है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-67 में विशेष रूप से यह प्रावधान है कि यदि कोई आबंटिती प्राधिकरण के किसी आदेश, निर्देश या निर्णय का अनुपालन करने में विफल रहता है, तो वह उस पर जुर्माना लगाने के लिये उत्तरदायी होगा, जो अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है।

अतः अनावेदक द्वारा निरंतर अनुपालन न करने पर धारा-67 के तहत दंडात्मक कार्रवाई स्पष्ट रूप से लागू होती है और इस प्राधिकरण के अधिकार को व्यर्थ न ठहराने के लिये सख्त प्रवर्तन और दंड लगाने की आवश्यकता है। यह शिकायत आदेश के प्रवर्तन और अनावेदक के विरुद्ध दंडात्मक कार्रवाई के लिये प्रस्तुत की जा रही है, क्योंकि आवेदक को अनावेदक की जानबूझकर की गई चूक के लिये अनिश्चित काल तक पीड़ित नहीं किया जा सकता है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है।

अनावेदक सोसायटी को उसके प्रशासक के माध्यम से इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के अनुपालन में परियोजना साम्राज्य रेसीडेन्सी के प्रबंधन, प्रशासन, संचालन और रखरखाव की पूर्ण जिम्मेदारी तत्काल अपने हाथ में लेने और ग्रहण करने का निर्देश दिया जाये, ऐसी अवधि के भीतर जैसा कि इस प्राधिकरण द्वारा उचित समझा जाये। दिनांक 09.10.2024 के आदेश के अनुपालन न करने के लिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-67 के तहत उचित कार्यवाही प्रारंभ की जाये और अनावेदक सोसायटी के सभी सदस्यों पर उचित

जुर्माना लगाया जाये, जो अपार्टमेंट/यूनिट की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। अधिनियम की धारा-17 के प्रवर्तन को सुनिश्चित करने के लिये आवश्यक निर्देश पारित करें, जिससे सामान्य क्षेत्रों और जिम्मेदारियों का एसोसिएशन को सुचारु हस्तांतरण शामिल है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

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। प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-67 के तहत प्रस्तुत की गई यह शिकायत दिनांक 09.10.2024 के आदेश के तहत जारी बाध्यकारी निर्देशों का लगातार और जानबूझकर पालन न करने से ध्यान भटकाने का एक सुनियोजित प्रयास है। अनावेदक के विरुद्ध दंडात्मक कार्रवाई की मांग करने के बजाय, प्रमोटर स्वयं दंडणीय है। दिनांक 08.01.2024 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बावजूद यह रेरा अधिनियम की धारा-11, 17 और धारा-19 के तहत आबंटितियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी को साझा क्षेत्रों, सुविधाओं और सुख-सुविधाओं का भौतिक कब्जा सौंपने के अपने वैधानिक कर्तव्य को पूरा करने में लगातार विफल रहा है। इस निरंतर विफलता के कारण प्राधिकरण को हस्तक्षेप करने और दिनांक 09.10.2024 को हस्तांतरण आदेश जारी करने के लिये विवश होना पड़ा। धारा-17(1) और धारा-17(2) के तहत अपने अनिवार्य दायित्वों का उल्लंघन करने के कारण, प्रमोटर अधिनियम की धारा-18(3) के तहत दंड के लिये उत्तरदायी है और उस अवधि के लिये भरण-पोषण शुल्क की मांग या वसूली करने से कानूनी रूप से प्रतिबंधित है, जिसके दौरान उसने गैरकानूनी रूप से परियोजना का नियंत्रण बनाये रखते हुये, सेवाओं में कटौती की गई और सामाजिक संपत्तियों का व्यवसायिक शोषण किया गया।

दिनांक 09.10.2024 के आदेश के खंड-(2) में अनावेदक सोसायटी को हस्तांतरण स्वीकार करने का निर्देश दिया गया है, जिसे अलग से नहीं पढ़ा जा सकता। आदेश के अनुच्छेद-5 के तहत प्रमोटर को 45 से 60 दिनों की निर्धारित समय सीमा के भीतर निर्दिष्ट सुधारात्मक कार्य पूरे करने थे। प्रमोटर अपने प्राथमिक दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है, जिससे वैध और पूर्ण हस्तांतरण असंभव हो गया है।

अनावेदक सोसायटी प्रशासनिक प्रभार के अधीन है। प्रशासक द्वारा निर्वाचित कार्यकारी समिति को प्रभार सौंपने के लिये सभी आवश्यक दस्तावेज तैयार कर लिये गये हैं, परन्तु इससे प्रमोटर/डेवलपर को सार्वजनिक क्षेत्रों, सुविधाओं और अन्य आबंटितियों के संघ को भौतिक कब्जा सौंपने से नहीं रोका जाना चाहिये था, जिसका गठन साम्राज्य रेसीडेंसी आवासीय सहकारी समिति के नाम से दिनांक 08.07.2022 को किया गया था या उसे उपर्युक्त अनुसार अपने नियुक्त प्रशासक को सौंप देना चाहिये था।

(क) प्रशासक द्वारा छ.ग. राज्य सहकारी चुनाव आयोग को पत्र क्रमांक—उ.आ. रा/निर्वाचन/2026/715 दिनांक 30.06.2026 के माध्यम से सभी आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत किये गये।

(ख) चुनाव आयोग द्वारा दस्तावेजों की जांच की गई और पत्र क्रमांक—स.ग.नि.आ. /निर्वाचन/आरपीआर/2026/866 दिनांक 30.07.2026 के माध्यम से चुनाव करने के लिये आवश्यक कार्रवाई का आदेश दिया गया। अतः सोसायटी या उसके प्रशासक की ओर से जानबूझकर विलंब और जानबूझकर अवज्ञा का कोई मामला नहीं है।

श्री अशोक साहू की प्रशासक के रूप में नियुक्ति से संबंधित प्रतियाँ और चुनाव कराने से संबंधित अन्य प्रासंगिक दस्तावेज इसमें संलग्न हैं और इन्हें अनुलग्नक-3 के रूप में चिह्नित किया गया है।

1. गंभीर सुरक्षा और आग के खतरे :-

(क) फायर हाइड्रेंट का कभी परीक्षण नहीं किया गया है, कभी भी अग्निशमन अभ्यास आयोजित नहीं किया गया है और जंग लगी लोहे की पाइपें क्षतिग्रस्त अवस्था में है।

(ख) अग्निशमक यंत्रों का निरीक्षण नहीं किया गया है और वह खाली पड़े हैं, इसलिये इन्हें तत्काल बदलने/सुधारने की आवश्यकता है।

(ग) स्वीमिंग पूल और थिएटर :- भीषण गर्मी के दौरान स्वीमिंग पूल एक दिन भी नहीं खोला गया। थिएटर कक्ष में गंभीर रिसाव की समस्या है और वह बंद रहता है।

प्रमोटर 45 दिनों के भीतर सौर ऊर्जा संयंत्र को सोसायटी को सौंप देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि उत्पन्न बिजली को सार्वजनिक क्षेत्रों की रोशनी के लिये ग्रिड में एकीकृत किया जाये।

प्रमोटर का जवाब :- पूर्ण अनुपालन और हस्तांतरण का दावा।

सौर ऊर्जा प्रणाली को न तो सोसायटी को सौंपा गया है और न ही प्रशासक को। इसके अतिरिक्त ग्रिड में जुड़े सार्वजनिक क्षेत्र की सौर ऊर्जा आपूर्ति का काम पूरा होने और चालू होने का कोई औपचारिक संचार या प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है।

प्रमोटर 45 दिनों के भीतर एक विद्युत ऑडिट करेगा, आवश्यकतानुसार ट्रांसफार्मर की लोड क्षमता को अपग्रेड करेगा और निवासियों को निर्बाध 3 फेज बिजली आपूर्ति सुनिश्चित करेगा।

प्रमोटर का जवाब:- पूर्ण अनुपालन का दावा।

सोसायटी या प्रशासक को कोई विद्युत ऑडिट रिपोर्ट या ट्रांसफार्मर लोड विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया है। कई यूनिट मालिकों को अभी तक अनिवार्य 3 फेज विद्युत कनेक्शन प्रदान नहीं किये गये हैं। सिंगल फेज वाले प्लैट के विवरण की प्रति संलग्न है।

प्रमोटर को 45 दिनों के भीतर बच्चों के लिये झूला सुविधाएँ स्थापित और संचालित करनी होगी।

प्रमोटर का जवाब:- पूर्ण अनुपालन का दावा करता है।

मेहमान घर :- प्रत्येक टॉवर के शीर्ष पर निर्मित दो अतिथि कक्ष नियमित रूप से 300/- रुपये प्रतिदिन के हिसाब से मेहमानों को किराये पर दिये जाते हैं। प्रमोटर इस व्यावसायिक किराये को बिना हिसाब-किताब किये वसूल कर अपने पास रख लेता है, जबकि इन कमरों की बिजली अवैध रूप से निवासियों द्वारा भुगतान किये गये सामान्य टॉवर मीटरों के माध्यम से जोड़ी गई है।

सामुदायिक भवन :- सामुदायिक भवन से प्राप्त किराये की आय भी इसी प्रकार प्रमोटर द्वारा रोक कर रखी जाती है और उसका हिसाब नहीं रखा जाता है, इसलिये वह ब्याज सहित इसे वापस करने के लिये उत्तरदायी है।

आवश्यक कर्मचारियों की मनमानी कटौती :- अप्रैल, 2026 से प्रमोटर द्वारा मनमाने ढंग से आवश्यक रखरखाव कर्मचारियों की संख्या में 50 प्रतिशत की कमी की है, जबकि निवासियों से अवैध रूप से पूर्ण रखरखाव शुल्क की मांग और वसूली जारी रखी है, जो रेरा अधिनियम की धारा-17 को धारा-11 और धारा-19 के साथ पढ़ने का उल्लंघन है।

आग से सुरक्षा संबंधी गंभीर खतरे :- फायर हाइड्रेंट की स्थापना के बाद से कभी भी जाँच नहीं की गई है, कभी भी कोई अग्निशमन अभ्यास आयोजित नहीं किया गया है, पिछले साल से कई अग्निशामक यंत्र खाली पड़े हैं और जंग लगे लोहे के हाइड्रेंट पाईप बुरी तरह से क्षतिग्रस्त है।

अनुपयोगी सुरक्षा एवं सुविधाएँ :- सी.सी.टी.वी. कैमरा नेटवर्क पूरी तरह से निष्क्रिय है, जिसके कारण परिसर में चोरी की घटनाएँ होती रहती है, जिनका पता लगाना मुश्किल है। स्वीमिंग पूल पूरी गर्मी बंद रहा। मगध टॉवर स्थित थियेटर रूम में लगातार पानी का रिसाव होता रहता है और वह बंद ही रहता है। सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट शायद ही कभी पूरी तरह से चालू होता है, जिससे स्वच्छता और दुर्गंध की समस्या लगातार बनी रहती है।

प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16.06.2026 को जारी नोटिस में लिखित प्रतिक्रिया और सहायक दस्तावेजों को दाखिल करने का अनुरोध किया गया है, साथ ही संबंधित परियोजना के संबंध में निम्नलिखित विवरण प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

क. आवेदक के साथ निष्पादित समझौते की प्रति।

ख. आवेदक से समय-समय पर प्राप्त राशि का तिथिवार विवरण।

ग. भूखण्ड के पूर्ण होने और आवेदक को भौतिक कब्जा सौंपे जाने से संबंधित दस्तावेजी जानकारी।

घ. नगर एवं ग्राम नियोजन द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान की गई।

ई. स्थानीय शहरी निकाय से विकास की अनुमति।

एफ. रेरा के अंतर्गत संबंधित परियोजना की पंजीकरण स्थिति उक्त दस्तावेज डेव्हलपर्स के पास उपलब्ध हैं और न्याय के हित में रेरा द्वारा इन्हें मंगवाया जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों, कानूनी प्रावधानों और जमीनी हकीकतों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक सोसायटी इस प्राधिकरण से अत्यंत निवेदन करती है कि निम्नलिखित कार्रवाई करे :-

1. मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स द्वारा अनावेदक सोसायटी के विरुद्ध धारा-67 के तहत दंडात्मक कार्रवाई की मांग करते हुये प्रस्तुत की गई शिकायत/निष्पादन आवेदन को निराधार, समय से पहले और दुर्भावनापूर्ण मानते हुये खारिज करने का आदेश पारित किया जाये।

2. पैरा-5 के सभी निर्देशों के लिये हस्तांतरण मांगने से पहले प्रमाणित कार्य पूर्णता रिपोर्ट, विद्युत लेखा परीक्षा प्रमाण पत्र, ट्रांसफार्मर लोड अपग्रेडेशन रिकार्ड और अग्नि सुरक्षा एनओसी प्रस्तुत करने हेतु प्रमोटर को निर्देश दिया जाये।

3. अतिथि कक्षों और सामुदायिक भवन तथा आबंटितियों से एकत्रित राजस्व का पूरा हिसाब प्रस्तुत करें और उसे सोसायटी के रखरखाव खाते में वापस करने हेतु प्रमोटर को निर्देश दिया जाये।
4. उपरोक्त का अनुपालन करने के बाद रेरा अधिनियम की धारा-17 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को पारित आदेश के अनुपालन में प्रमोटर को तत्काल हस्तांतरण का निर्देश दिया जाये।
5. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-61 और धारा-63 के तहत डेव्हलपर/प्रमोटर के विरुद्ध कार्यवाही प्रारंभ करने का आदेश पारित करें। अनावेदक को अधिनियम के प्रावधानों के निरंतर उल्लंघन और प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को पारित अंतिम आदेश का जानबूझकर पालन न करने के लिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17(1), 17(2), 11 और धारा-19 के तहत अनिवार्य रूप से आबंटितियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों, सामान्य सुविधाओं, सामान्य सुख-सुविधाओं और सभी संबद्ध परियोजना अवसंरचना का भौतिक कब्जा सौंपने में विफल रहने के लिये अधिनियम की धारा-18(3) के तहत परिकल्पित दंड सहित उचित दंड कानून के अनुसार लगाया जाये।
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 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 :-** आवेदक "साम्राज्य रेसीडेंसी" भू-संपदा प्रोजेक्ट जो कि प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के रहवासियों की प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत सहकारी समिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02399 में दिनांक 09.10.2024 को आदेश पारित किया गया था, कि 60 दिवस के भीतर आवेदक कॉलोनी हस्तांतरण संबंधी समस्त कार्यवाही पूर्ण कर अनावेदक को कॉलोनी का विधिवत् आधिपत्य सौंपे, जिसके परिपालन में आवेदक द्वारा अपेक्षित सभी कार्यवाही पूर्ण कर ली गई है, किंतु अनावेदक द्वारा अनावेदक द्वारा

जानबूझकर कॉलोनी का हस्तांतरण प्राप्त नहीं किया जा रहा है एवं अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् कॉलोनी का हस्तांतरण अनावेदक पक्ष को नहीं हुआ है, अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक सोसायटी को उसके प्रशासक के माध्यम से इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2024 को प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02399 में पारित आदेश के अनुपालन में परियोजना साम्राज्य रेसीडेन्सी के प्रबंधन, प्रशासन, संचालन और रखरखाव की पूर्ण जिम्मेदारी तत्काल अपने हाथ में लेने और ग्रहण करने का निर्देश दिया जाये, ऐसी अवधि के भीतर जैसा कि इस प्राधिकरण द्वारा उचित समझा जाये। दिनांक 09.10.2024 के आदेश के अनुपालन न करने के लिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-67 के तहत उचित कार्यवाही प्रारंभ की जाये और अनावेदक सोसायटी के सभी सदस्यों पर उचित जुर्माना लगाया जाये, जो अपार्टमेंट/यूनिट की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। अधिनियम की धारा-17 के प्रवर्तन को सुनिश्चित करने के लिये आवश्यक निर्देश पारित करें, जिससे सामान्य क्षेत्रों और जिम्मेदारियों का एसोसिएशन को सुचारु हस्तांतरण शामिल है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-67 के तहत प्रस्तुत की गई यह शिकायत दिनांक 09.10.2024 के आदेश के तहत जारी बाध्यकारी निर्देशों का लगातार और जानबूझकर पालन न करने से ध्यान भटकाने का एक सुनियोजित प्रयास है। अनावेदक के विरुद्ध दंडात्मक कार्रवाई की मांग करने के बजाय, प्रमोटर स्वयं दंडणीय है। दिनांक 08.01.2024 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बावजूद यह रेरा अधिनियम की धारा-11, 17 और धारा-19 के तहत आबंटितियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी को साझा क्षेत्रों, सुविधाओं और सुख-सुविधाओं का भौतिक कब्जा सौंपने के अपने वैधानिक कर्तव्य को पूरा करने में लगातार विफल रहा है। इस निरंतर विफलता के कारण प्राधिकरण को हस्तक्षेप करने और दिनांक 09.10.2024 को हस्तांतरण आदेश जारी करने के लिये विवश होना पड़ा। धारा-17(1) और धारा-17(2) के तहत अपने अनिवार्य दायित्वों का उल्लंघन करने के कारण, प्रमोटर अधिनियम की धारा-18(3) के तहत दंड के लिये उत्तरदायी है और उस अवधि के लिये भरण-पोषण शुल्क की मांग या वसूली करने से कानूनी रूप से

प्रतिबंधित है, जिसके दौरान उसने गैरकानूनी रूप से परियोजना का नियंत्रण बनाये रखते हुये, सेवाओं में कटौती की गई और सामाजिक संपत्तियों का व्यवसायिक शोषण किया गया।

दिनांक 09.10.2024 के आदेश के खंड—(2) में अनावेदक सोसायटी को हस्तांतरण स्वीकार करने का निर्देश दिया गया है, जिसे अलग से नहीं पढ़ा जा सकता। आदेश के अनुच्छेद—5 के तहत प्रमोटर को 45 से 60 दिनों की निर्धारित समय सीमा के भीतर निर्दिष्ट सुधारात्मक कार्य पूरे करने थे। प्रमोटर अपने प्राथमिक दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है, जिससे वैध और पूर्ण हस्तांतरण असंभव हो गया है।

अनावेदक सोसायटी प्रशासनिक प्रभार के अधीन है। प्रशासक द्वारा निर्वाचित कार्यकारी समिति को प्रभार सौंपने के लिये सभी आवश्यक दस्तावेज तैयार कर लिये गये हैं, परन्तु इससे प्रमोटर/डेव्हलपर को सार्वजनिक क्षेत्रों, सुविधाओं और अन्य आबंटितियों के संघ को भौतिक कब्जा सौंपने से नहीं रोका जाना चाहिये था, जिसका गठन साम्राज्य रेसीडेंसी आवासीय सहकारी समिति के नाम से दिनांक 08.07.2022 को किया गया था या उसे उपर्युक्त अनुसार अपने नियुक्त प्रशासक को सौंप देना चाहिये था।

सुनवाई के अनुक्रम में उभय पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया कि वे कनवेयंस डीड निष्पादित करने एवं विधिवत् अधिनियम की धारा—17 के अधीन विधिवत् भू—संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण करने व हस्तांतरण ग्रहण करने तैयार है। चूंकि सुनवाई के दौरान उभय पक्ष द्वारा हस्तांतरण के प्रति सहमति व्यक्त की गई है एवं कनवेयंस डीड के लिए राजी है। अतः प्रकरण में विवाद की स्थिति प्रतीत नहीं होती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- 30 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा—17 के अनुपालन में मय रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड अनावेदक समस्त सामान्य क्षेत्र का स्वामित्व एवं दायित्व व अनुरक्षण का दायित्व अधिनियम की धारा—17 के अधीन समस्त आवश्यक तत्वों की पूर्ति करते हुए प्रोजेक्ट “साम्राज्य रेसीडेंसी” के हस्तांतरण की कार्यवाही सुनिश्चित करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष