



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03697

— समक्ष —

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

गुलशन वाटिका फेस-2 आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,
द्वारा—श्री सत्येन्द्र देवांगन,
पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

गुलशन वाटिका,
द्वारा—पार्टनर श्री वासुदेव बजाज,
पता—मकान नंबर—डी-427,
टैगोर नगर, जिला—रायपुर

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुजीत, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री पुष्पेन्द्र पटेल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गुलशन वाटिका फेस-02”, सेजबहार, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA090818000670

आदेश

(दिनांक—28/09/2026)

आवेदक गुलशन वाटिका फेस-2 आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—श्री सत्येन्द्र देवांगन, पता—सेजबहार, 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-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक गुलशन वाटिका फेस-02 आवासीय सहकारी समिति मर्यादित संबंधित कानून के तहत विधिवत् पंजीकृत निवासी कल्याण संघ है, जिसका पंजीकरण क्रमांक-926 है और पंजीकरण दिनांक 27.07.2023 को हुआ था। इस संघ का प्रतिनिधित्व इस प्राधिकरण के समक्ष इसके अधिकृत अधिकारी श्री सत्येन्द्र देवांगन के माध्यम से किया जा रहा है। अनावेदक एक साझेदारी फर्म है और गुलशन वाटिका फेस-02 नामक परियोजना का प्रवर्तक है, जो इस प्राधिकरण के साथ पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA090818000670 के तहत पंजीकृत है। उक्त परियोजना में लगभग 350

इकाईयाँ है, जिनमें से सभी को प्रमोटर द्वारा बेच दिया गया है और प्रमोटर द्वारा प्रत्येक आबंटिती से सिंकिंग फंड के रूप में रुपये 50,000/- की राशि प्राप्त की गई है, जिसकी कुल राशि लगभग 1,75,00,000/- प्रमोटर के कब्जे में हैं। प्रमोटर द्वारा यूनिट बेच दी गई हैं और परियोजना को ठीक से पूरा किये बिना आबंटितियों से उचित रकम प्राप्त कर ली गई है और परियोजना पूरी न होने के बावजूद धोखाधड़ी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है।

आवेदक का कथन है कि स्थापित जल निकासी व्यवस्था अपूर्ण और अपर्याप्त है, जिसके कारण निवासियों को पूरे वर्ष असुविधा होती है। जल आपूर्ति की कोई स्थायी व्यवस्था नहीं है। प्रमोटर अपशिष्ट निपटान के लिये स्थान आबंटित करने में विफल रहा है, जिसके परिणामस्वरूप परिसर में स्वास्थ्य और स्वच्छता संबंधी समस्याएँ उत्पन्न होती हैं। उद्यान का विकास बिल्कुल नहीं हुआ है। चारदीवारी अधूरी है और आंतरिक सड़कें भी टूटी हुई हैं।

यह बताना आवश्यक है कि प्रमोटर को रेरा वेबसाइट पर संबंधित जानकारी अपलोड करके परियोजना की स्थिति को अद्यतन करना होता है। प्रमोटर द्वारा अपलोड की गई तस्वीरों को देखने से पता चलता है कि उसने अपनी ओर से प्रदान की गई सुविधाओं को दर्शाने के लिये चार तस्वीरों का उपयोग किया गया है, जबकि यह भी स्पष्ट रूप से दिखाई देता है कि उक्त तस्वीरों का रचनात्मक रूप से उपयोग करके वास्तविक अनुपालन किये बिना वैधानिक औपचारिकताओं को पूरा किया गया है। यह भी इस प्राधिकरण के ध्यान में लाया जाता है कि प्रमोटर द्वारा केवल गुमराह ही नहीं किया गया, अधिकारियों द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विलंब करने के साथ-साथ परियोजना को आर.डब्ल्यू को सौंपने से भी परहेज किया गया है, जबकि एसोसिएट प्रमोटर से किसी भी प्रकार की वित्तीय सहायता के बिना अपनी क्षमता के अनुसार पूरे परिसर का रखरखाव कर रहा है।

आवेदक का कथन है कि निवासियों को उचित सुरक्षा और सुविधाओं की कमी के कारण अपने दिन-प्रतिदिन के जीवन में गंभीर कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है, जिसमें पानी जैसी सबसे बुनियादी आवश्यकता का अभाव भी शामिल है। अतः यह आवश्यक है कि प्राधिकरण परियोजना का स्थल निरीक्षण करने का आदेश दे, ताकि प्रमोटर को विशेष रूप से शेष विकास कार्य पूरा करने, पर्याप्त न्यूनतम सुविधाओं की उपलब्धता के लिये आवश्यक व्यवस्था करने और प्रमोटर को परियोजना, प्रमोटर के पास रखी गई धनराशि जिसमें उपर्युक्त सिंकिंग फंड और आर. डब्ल्यू के कामकाज के लिये आवश्यक प्रासंगिक दस्तावेज शामिल हैं, उसे सौंपने का निर्देश दिया जा सके। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। परिसर में सुविधाओं की स्पष्ट कमी को देखते हुये यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रमोटर द्वारा स्वीकृत योजनाओं का पालन नहीं किया गया

है, जिसके लिये अधिनियम की धारा-14 के प्रावधानों के अनुसार प्रमोटर इस कमी को दूर करने और उन सभी सुविधाओं को उपलब्ध कराने के लिये उत्तरदायी है, जिनका वादा किया गया था और जो किसी भी सोसायटी की न्यूनतम आवश्यकताएँ हैं। प्रमोटर को जल निकासी व्यवस्था, स्थायी जल आपूर्ति संसाधन, चारदीवारी, उद्यान और हरित क्षेत्र के विकास कार्य को पूरा करने, अपशिष्ट निपटान क्षेत्र और आंतरिक सड़कों को अधिनियम की धारा-14(3) में निर्धारित समय सीमा के भीतर और बिना किसी शुल्क के निर्धारित और विकसित करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। अधिनियम की धारा-14(3) के तहत बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के चूक को सुधारने का दायित्व निर्धारित करने के अतिरिक्त प्रमोटर द्वारा ऐसे मामलों में आबंटितियों को मुआवजा देने का प्रावधान है, इसलिये यह भी प्रार्थना की जाती है कि प्रमोटर को उपरोक्त उल्लेखित कमी/चूक के लिये आर.डब्ल्यू/आबंटितियों को उचित मुआवजा देने का निर्देश दिया जाये। वैकल्पिक रूप से प्राधिकरण अधिनियम की धारा-07 के तहत प्रमोटर द्वारा अवैध रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के धोखाधड़ी पूर्ण कृत्य की जांच करने और प्रमोटर का पंजीकरण रद्द करने की कृपा करे और इसके अतिरिक्त प्राधिकरण अधिनियम की धारा-8 के तहत विकास कार्य को पूरा करने के लिये आवश्यक कदम उठाने आवश्यक निर्देश जारी किया जावे। चूँकि प्रवर्तक द्वारा प्राप्त परियोजना, रखरखाव और अन्य शुल्क और संबंधित दस्तावेज प्रवर्तक द्वारा नहीं सौंपे गये हैं, इसलिये प्राधिकरण प्रवर्तक को निर्देश दे कि वह परियोजना को हस्तांतरण विलेख के माध्यम से तथा संबंधित दस्तावेज और निधि तथा उस निधि पर अर्जित ब्याज आवेदक आर डब्ल्यू को सौंप दे।

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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में ही वर्तमान शिकायत पूरी तरह से गलत धारणा पर आधारित होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है। यह न तो कानून के आधार पर और न ही तथ्यों के आधार पर मान्य है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

आवेदक द्वारा जानबूझकर महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और यह आभास कराने का प्रयास किया गया है कि परियोजना अभी भी प्रमोटर के नियंत्रण में है, जबकि वास्तविकता में परियोजना वर्षों पहले पूरी हो चुकी थी और उसके बाद से इसका रखरखाव निवासी कल्याण संघ द्वारा किया जाना आवश्यक

था। एक दूसरे के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और शिकायत में निहित किसी भी आरोप को स्वीकार किये बिना अनावेदक निम्नलिखित प्रारंभिक आपत्तियाँ प्रस्तुत करते हैं :-

यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। आवेदक निवासी कल्याण संघ का प्रतिनिधित्व करने का दावा करता है। हाँलाकि आवेदक को समिति की ओर से कार्यवाही शुरू करने के लिये अधिकृत करने वाला कोई वैध प्राधिकार, प्रस्ताव या अनुमति पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः शिकायत एक अनाधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत की गई है। केवल इसी आधार पर खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त कथित शिकायतें व्यक्तिगत आबंटितियों की शिकायतें नहीं हैं, बल्कि साझा क्षेत्रों के निर्माण के बाद के रखरखाव से संबंधित हैं, जो निवासी कल्याण संघ के अधिकार क्षेत्र में आते हैं।

परियोजना विधिवत् रूप से पूर्ण हो चुकी है। सक्षम प्राधिकारी रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनांक 13.09.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। पूर्णता प्रमाण पत्र को किसी भी प्राधिकारी के समक्ष चुनौती नहीं दी गई है और न ही इसे रद्द किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के लगभग 5 वर्ष बाद यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। आरोप निवासियों द्वारा कई वर्षों के कब्जे के बाद कॉलोनी की वर्तमान स्थिति से संबंधित हैं। इतनी लंबी विलंब के संबंध में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। अतः यह शिकायत समय सीमा, विलंब और लापरवाही के कारण पूरी तरह से बाधित है और खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद, प्रमोटर के दायित्व काफी हद तक समाप्त हो चुके हैं, सिवाय उन दायित्वों के जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत स्पष्ट रूप से संरक्षित है। वर्तमान विवाद परियोजना के पूर्ण होने और कब्जे के बाद सार्वजनिक क्षेत्रों के नियमित रखरखाव से संबंधित है। ऐसे विवाद अधिनियम के तहत परिकल्पित विनियामक क्षेत्राधिकार के अंतर्गत नहीं आते हैं। आवेदक इस प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार से बाहर करने का प्रयास कर रहा है। इसे एक स्थायी रखरखाव पर्यवेक्षण प्राधिकरण में परिवर्तित करना, जो न तो अधिनियम का उद्देश्य है और न ही इसकी योजना। अतः अधिकार क्षेत्र के अभाव में शिकायत खारिज किये जाने योग्य है।

“गुलशन वाटिका फेस-02” नामक परियोजना का विकास निम्नलिखित के अनुसार किया गया है :- (क) स्वीकृत लेआउट योजना; (ख) विकास अनुमति; (ग) रेरा पंजीकरण; (घ) नगरपालिक अनुमतियाँ; (ङ) सभी वैधानिक स्वीकृतियाँ। सभी विकास कार्यों के पूर्ण होने के बाद, संबंधित विभागों द्वारा परियोजना का भौतिक निरीक्षण किया गया। विकास कार्यों के पूर्ण होने से

संतुष्ट होने के बाद ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 13.09.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र स्वयं यह प्रमाणित करता है कि पूर्ण होने की तिथि पर सभी आवश्यक अवसंरचना और सुविधाएँ उपलब्ध थी।

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले निम्नलिखित प्राधिकरणों द्वारा निरीक्षण किये गए :— (1) रायपुर नगर निगम; (2) नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग; (3) छ.ग. रेरा; (4) लोक स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग; (5) विद्युत विभाग; (6) अग्निशमन प्राधिकरण जहाँ भी लागू हो; (7) अन्य सक्षम वैधानिक प्राधिकरण सभी प्राधिकरणों द्वारा विकास कार्य को संतोषजनक पाया गया। आवेदक अब कई वर्षों बाद ली गई तस्वीरों के आधार पर परोक्ष रूप से पूर्णता प्रमाण पत्र को चुनौती नहीं दे सकता।

परियोजना पूरी होने के तुरंत बाद अनावेदक द्वारा सभी आबंटितियों से बार—बार निवासी कल्याण संघ का गठन करने का अनुरोध किया गया। हाँलाकि बार—बार संचार और बैठकों के बावजूद खरीदारों की ओर से हुई विलंब के कारण ही सोसायटी का पंजीकरण वर्ष 2023 में हो सका। अनावेदक द्वारा सोसायटी के पंजीकरण में पूर्ण सहयोग दिया गया और आवश्यक सामग्री उपलब्ध कराई गई।

इसके बाद रखरखाव की जिम्मेदारी सोसायटी को सौंपी गई, निवासी कल्याण संघ के पंजीकरण के बाद सार्वजनिक क्षेत्रों के रखरखाव की जिम्मेदारी पूरी तरह से सोसायटी को सौंप दी गई। सोसायटी निवासियों से रखरखाव शुल्क वसूल करती रही है। रखरखाव शुल्क की वसूली, कर्मचारियों की नियुक्ति, साफ—सफाई, मरम्मत, बागवानी, स्ट्रीट लाइट रखरखाव, नाली सफाई या अन्य दैनिक रखरखाव पर अनावेदक का कोई नियंत्रण नहीं है। यदि 2023 और 2026 के बीच कोई खराबी आई है, तो इसका पूरा कारण सोसायटी द्वारा उचित रखरखाव का अभाव है।

आवेदक द्वारा संलग्न तस्वीरें केवल सैकड़ों निवासियों द्वारा वर्षों के उपयोग के बाद की वर्तमान स्थिति को दर्शाती हैं। सामान्य टूट—फूट अपरिहार्य है। सड़के खराब हो जाती हैं। पेंट फीका पड़ जाता है। नालियों के ढक्कन क्षतिग्रस्त हो जाते हैं। पौधे सुख जाते हैं। स्ट्रीट लाइटों को बदलने की आवश्यकता होती है। नालियों की समय—समय पर सफाई की आवश्यकता होती है। यह नियमित रखरखाव गतिविधियाँ हैं। इस प्रकार की सामान्य टूट—फूट को अपूर्ण विकास के आरोप में परिवर्तित नहीं किया जा सकता।

दिलचस्प बात यह है कि आवेदक द्वारा सड़कों, नालियों, पार्को, चारदीवारी, बिजली के खंभों, जल आपूर्ति अवसंरचना और अन्य सुविधाओं को दर्शाने वाली तस्वीरों का सहारा लिया गया है। यह तस्वीरें स्वयं ही दर्शाती हैं कि परियोजना वास्तव में विकसित हो चुकी थी। आवेदक केवल समय बीतने के साथ

हुई गिरावट का आरोप लगा रहा है। ऐसे आरोप निर्माण में किसी भी प्रकार की कमी को सिद्ध नहीं करते हैं।

आवेदक द्वारा जानबूझकर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने , वैधानिक अधिकारियों द्वारा निरीक्षण, निवासी कल्याण संघ के पंजीकरण, सोसायटी द्वारा भरण-पोषण शुल्क की वसूली, अनावेदक द्वारा बार-बार दिये गये सहयोग और सोसायटी के गठन में निवासियों द्वारा स्वयं हुई विलंब को छुपाया गया है, जो वादी निःस्वार्थ भाव से न्यायालय में आता है, वह न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं होता।

प्रमोटर को जीवन भर कॉलोनी के रखरखाव के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता, यदि आवेदक द्वारा सुझाई गई व्याख्या को स्वीकार कर लिया जाये, तो भारत में प्रत्येक प्रमोटर परियोजनाओं के पूर्ण होने, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने, कब्जे के हस्तांतरण और निवासी कल्याण संघों के गठन के बावजूद कॉलोनियों के रखरखाव के लिये हमेशा के लिये उत्तरदायी रहेगा। ऐसी व्याख्या भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के मूल उद्देश्य को ही विफल कर देंगी। कानून में प्रमोटर पर कभी भी शाश्वत दायित्व का प्रावधान नहीं है।

शिकायत की कंडिका-4.1 में उल्लेखित कथन पक्षकारों के विवरण से संबंधित है, जो अभिलेखों में दर्ज हैं। शेष आरोपों को खंडन किया जाता है।

शिकायत की कंडिका-4.2 के कथनों को स्वीकार किया जाता है। परियोजना विधिवत् रूप से पूरी हो गई थी और सक्षम अधिकारियों द्वारा निरीक्षण के बाद दिनांक 13.09.2021 को समापन प्रमाण पत्र किया गया था।

शिकायत की कंडिका-4.3 में उल्लेखित कथन असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित है, इसलिये इन्हें अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2013 में गुलशन वाटिका फेस-2 परियोजना शुरू की गई थी और उसके बाद वर्ष 2016 के अधिनियम के लागू होने के बाद अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अपनी परियोजना का पंजीकरण कराया गया। कुल 346 भूखण्ड थे, जिनमें से 341 भूखण्ड वर्ष 2021 तक बेचे जा चुके हैं और शेष 5 भूखण्ड अनावेदकगण के पास गुलशन वाटिका फेस-03 नामक नई परियोजना के विस्तार और योजना के लिये रखे हुये हैं।

शिकायत की कंडिका-4.4 में उल्लेखित तथ्यों को स्पष्ट रूप से झूठा, निराधार और भ्रामक बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा धोखाधड़ी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है या परियोजना को पूरा किये बिना इकाईयाँ बेची गई हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र उचित निरीक्षण के बाद और इस बात से संतुष्ट

होने पर ही जारी किया गया था कि परियोजना स्वीकृत योजनाओं और लागू वैधानिक आवश्यकताओं का पर्याप्त रूप से अनुपालन करती है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष किसी भी प्रकार की धोखाधड़ी या गलतबयानी को साबित करने के लिये कोई भी सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई है। मात्र निराधार आरोपों के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी वैधानिक पूर्णता प्रमाण पत्र को अमान्य नहीं किया जा सकता। अतः यह आरोप खारिज किये जाने योग्य है।

शिकायत की कंडिका-4.5 की सामग्री को असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित होने के कारण अस्वीकार किया जाता है, सिवाय उन लोगों के जिन्हें यहाँ विशेष रूप से स्वीकार किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि स्वीकृत योजनाओं के अंतर्गत आवश्यक सभी बुनियादी ढांचा पहले ही विकसित किया जा चुका है और तदनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था।

जल निकासी व्यवस्था, स्थायी जल आपूर्ति, अपशिष्ट निपटान क्षेत्र, उद्यान, चारदीवारी और आंतरिक सड़कों से संबंधित आरोप अत्यधिक अतिरंजित अस्पष्ट और तथ्यों से रहित है। अनावेदकगण का कथन है कि परियोजना के पूर्ण होने और कब्जे के बाद सामान्य रखरखाव, मरम्मत, भूनिर्माण और सार्वजनिक सुविधाओं की देखरेख निवासी कल्याण संघ के अधिकार क्षेत्र में आती है। इस प्रकार के नियमित रखरखाव को अपूर्ण विकास के आरोपों में परिवर्तित नहीं किया जा सकता है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत तस्वीरें परियोजना के केवल कुछ हिस्सों को दर्शाती हैं और कॉलोनी की समग्र स्थिति को प्रतिबंधित नहीं करती हैं। यह तस्वीरें स्वार्थपरक दस्तावेज हैं, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी वैधानिक पूर्णता प्रमाण पत्र को गलत साबित करने में असमर्थ हैं। अनावेदकगण द्वारा आगे कथन किया गया है कि उन्होंने रेसीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन से गुलशन वाटिका फेस-02 से संबंधित साझा क्षेत्रों और सड़कों के हस्तांतरण को पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के निष्पादन द्वारा स्वीकार करने का बार-बार अनुरोध किया गया है। हालाँकि बार-बार अनुरोध और संचार के बावजूद एसोसिएशन द्वारा ऐसे हस्तांतरण की निष्पादित करने के लिये आगे आने में विफल और उपेक्षा की गई है और साझा क्षेत्रों को अपने कब्जे में लेने में पूरी तरह अरुचि दिखाई गई है। अनावेदक आज भी गुलशन वाटिका फेस-02 से संबंधित सभी हस्तांतरणीय साझा क्षेत्रों और सड़कों के संबंध में सोसायटी/आर.डब्ल्यू.ए. हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने के लिये तैयार और इच्छुक है।

हालाँकि आवेदक की मांग के अनुसार अनावेदक मुख्य प्रवेश मार्ग और दो संपर्क मांगों को हस्तांतरित नहीं कर सकते, क्योंकि उक्त सड़कें गुलशन

वाटिका फेस-02 की एकमात्र संपत्ति नहीं है। यह सड़कें गुलशन वाटिका फेस-01 का अभिन्न अंग है और गुलशन वाटिका के वर्तमान और भविष्य के विकास के लिये एकमात्र संपर्क मार्ग लिये भी सामान्य हैं यह सड़क भी है, इसलिये यह फेस-03 के अवसंरचना तीनों चरणों के लाभ के लिये है और कानूनी या व्यवहारिक रूप से फेस-02 एसोसिएशन के पक्ष में विशेष रूप से हस्तांतरण नहीं की जा सकती।

शिकायत की कंडिका-4.6 में उल्लेखित बातें असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित हैं, इसलिये इन्हें अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित वैधानिक आवश्यकताओं का नियमित रूप से अनुपालन किया गया है और समय-समय पर रेरा पोर्टल पर आवश्यक जानकारी अपलोड की गई है।

आरोप कि तस्वीरों का वैधानिक स्वीकृतियाँ प्राप्त करने के लिये रचनात्मक रूप से उपयोग किया गया निंदनीय, मानहानिकारक और पूरी तरह से निराधार है। आवेदक केवल वेबसाइट पर अपलोड की गई तस्वीरों से व्यक्तिपरक निष्कर्ष निकालकर वैधानिक पूर्णता प्रमाण पत्र को चुनौती नहीं दे सकती।

अनावेदक का कथन है कि एक बार सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना का स्वतंत्र रूप से सत्यापन कर लेने और पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर देने के बाद, आवेदक प्राधिकारी द्वारा दर्ज की गई वैधानिक संतुष्टि के स्थान पर अपनी व्यक्तिगत राय को प्रतिस्थापित करने का प्रयास नहीं कर सकते हैं।

शिकायत की कंडिका-4.7 में उल्लेखित बातें असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित हैं। अनावेदक द्वारा परियोजना सौंपने में कभी इंकार नहीं किया गया है। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा लगातार एसोसिएशन से हस्तांतरण विलेख निष्पादित करके साझा क्षेत्रों के हस्तांतरण के लिये आवश्यक कानूनी औपचारिकताएँ पूरी करने का अनुरोध किया गया है।

दुर्भाग्यवश, ऐसे अनुरोधों के बावजूद एसोसिएशन द्वारा न तो इच्छा दिखाई गई है और न ही हस्तांतरण को पूरा करने के लिये कोई ठोस कदम उठाये गये हैं।

अनावेदक द्वारा दोहराया गया है कि यह सोसायटी को कानूनी रूप से हस्तांतरित किये जा सकने वाले सभी साझा क्षेत्रों के संबंध में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने के लिये तैयार और इच्छुक हैं।

इसका एकमात्र अपवाद मुख्य संपर्क मार्ग और दो संपर्क सड़कों से संबंधित है, जो गुलशन वाटिका फेस-01, फेस-02 और निर्माणाधीन फेस-03 के लिये साझा बुनियादी ढांचा है। इन सड़कों को आवेदक एसोसिएशन को विशेष रूप

से हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि ऐसा करने से अन्य चरणों के निवासियों के अधिकारों और फेस-03 के चल रहे विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

अनावेदक द्वारा आगे कथन किया गया है कि गुलशन वाटिका फेस-03 के पूरा होने और उसमें लोगों के रहने के बाद, यह तीनों चरणों के प्रतिनिधियों को मिलाकर एक मास्टर सोसायटी/मास्टर एसोसिएशन के गठन की सुविधा प्रदान करने का इरादा रखते हैं।

मास्टर सोसायटी का उद्देश्य गुलशन वाटिका-01, फेस-02 और फेस-03 द्वारा साझा की जाने वाली सामान्य सड़कों, प्रवेश द्वार सुरक्षा व्यवस्था और अन्य सामान्य सुविधाओं सहित साझा बुनियादी ढांचे का स्वामित्व, विनियमन, रखरखाव और प्रशासन करना होगा। यह व्यवस्था सभी निवासियों के व्यापक हित में है और एकीकृत टाउनशिप की सुनियोजित योजना और कुशल रखरखाव के अनुरूप है।

शिकायत की कंडिका-4.8 में उल्लेखित बातें असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित हैं। सुरक्षा, सुविधाओं और जल आपूर्ति के अभाव संबंधी आरोप अस्पष्ट, सामान्य और किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं हैं। इन आरोपों की पुष्टि के लिये किसी भी वैधानिक प्राधिकरण से कोई स्वतंत्र रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है।

अनावेदक का कथन है कि नियमित रखरखाव और कब्जे के बाद दिन-प्रतिदिन की नागरिक सेवाओं का प्रावधान ऐसे मामले हैं, जिनमें एसोसिएशन और निवासियों के सहयोग की आवश्यकता होती है।

शिकायत की कंडिका-4.9 में उल्लेखित बातें असत्य और मात्र अनुमान पर आधारित हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण के बाद पहले ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के मद्देनजर स्थल निरीक्षण की प्रार्थना पूरी तरह से अनावश्यक है। उपरोक्त के बावजूद, यदि प्राधिकरण किसी भी प्रकार का निरीक्षण करना उचित समझें, तो अनावेदक पूर्ण सहयोग करेंगे और यह सिद्ध करेंगे कि शिकायत में लगाये गये आरोप गलत और भ्रामक हैं।

शिकायत की कंडिका-5.1 में उल्लेखित आरोप स्पष्ट रूप से अस्वीकृत किये जाते हैं। स्वीकृत योजनाओं का पालन न किये जाने का आरोप झूठा और अधिकारिक अभिलेखों के विपरीत है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया पूर्णता प्रमाण पत्र यह सिद्ध करता है कि परियोजना स्वीकृत योजनाओं और वैधानिक आवश्यकताओं के अनुरूप है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद, रखरखाव या सौंदर्य संबंधी सुधारों से संबंधित अस्पष्ट आरोपों के आधार पर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14 का सहारा नहीं ले सकते। उपरोक्त के बावजूद, अनावेदक गुलशन वाटिका फेस-02 के सभी कानूनी रूप से हस्तांतरणीय साझा क्षेत्रों के संबंध में सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के अपने नेक इरादे को दोहराते हैं। हालाँकि अनावेदक मुख्य प्रवेश मार्ग और दो संपर्क सड़कों को हस्तांतरण नहीं कर सकते, क्योंकि यह गुलशन वाटिका फेस-1, गुलशन वाटिका फेस-02 और निर्माणाधीन गुलशन वाटिका फेस-03 की सेवा करने वाले साझा बुनियादी ढांचे हैं।

अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि तीसरे चरण के पूरा होने पर तीनों चरणों की साझा सड़कों और साझा बुनियादी ढांचे के प्रबंधन और रखरखाव के लिये एक मास्टर सोसायटी का गठन किया जायेगा, जिससे एक समान रखरखाव, कुशल प्रशासन और सभी निवासियों के हितों की सुरक्षा सुनिश्चित हो सके, इसलिये आवेदक द्वारा मांगी गई कानूनी रूप से राहतें पूरी तरह से गलत धारणा पर आधारित है, अस्थिर है और खारिज किये जाने योग्य है।

शिकायत की कंडिका-5.2 की सामग्री को स्पष्ट रूप से झूठा, भ्रामक और कानूनी रूप से निराधार बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) का गलत तरीके से हवाला, दोषों या कारीगरी में खामियों से संबंधित है। संरचनात्मक उक्त प्रावधान केवल तभी लागू होता है, जब दोष कानून के अनुसार और वैधानिक अवधि के भीतर सिद्ध हो जाते हैं। आवेदक द्वारा अनावेदक के कारण किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी में खामी के अस्तित्व का न तो उल्लेख किया गया है और न ही उसे सिद्ध किया गया है।

शिकायत में लगाये गये आरोप मुख्य रूप से सार्वजनिक सुविधाओं, भूनिर्माण, सड़कों और अन्य सार्वजनिक व्यवस्थाओं के रखरखाव से संबंधित है, जो अधिनियम की धारा-14(3) के अंतर्गत संरचनात्मक दोष नहीं माने जाते। इसके अतिरिक्त किसी भी प्रकार के दोष को सिद्ध करने के लिये कोई स्वतंत्र तकनीकी रिपोर्ट, विशेषज्ञ राय या निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है। अनावेदक की ओर से उल्लंघन का कोई प्रमाण न होने के कारण, मुआवजे का दावा पूरी तरह से निराधार, अनुमान पर आधारित और खारिज किये जाने योग्य है। अतः अनावेदक का निवेदन है कि आवेदक अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत किसी भी प्रकार के मुआवजे, हर्जाने या किसी अन्य मौद्रिक राहत के हकदार नहीं है।

शिकायत की कंडिका-5.3 में उल्लेखित सभी बातों को पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि भू-संपदा (विनियमन और

विकास) अधिनियम की धारा-7 या 8 के अंतर्गत कार्यवाही प्रारंभ करने के लिये कोई भी ठोस आधार नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उचित सत्यापन और सभी लागू वैधानिक आवश्यकताओं के अनुपालन के बाद समापन प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है। यह आरोप कि अनावेदक द्वारा धोखाधड़ी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, एक लापरवाह, निंदनीय और निराधार आरोप है, जो धोखाधड़ी, छिपाव या गलत बयानी को साबित करने वाले एक भी दस्तावेज के बिना लगाया गया है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि धोखाधड़ी का न केवल स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाना चाहिये, बल्कि उसे सख्ती से साबित भी किया जाना चाहिये। मात्र आरोप धोखाधड़ी का प्रमाण नहीं हो सकते।

धारा-7 के तहत पंजीकरण रद्द करने की याचिका पूर्णतः निराधार है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त यह निवेदन किया जाता है कि परियोजना पूर्ण हो चुकी है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसे वैध पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। फलस्वरूप, अधिनियम की धारा-07 और 08 के अंतर्गत पंजीकरण रद्द करने और परियोजना के पूर्ण होने से संबंधित प्रावधान वर्तमान मामले पर लागू नहीं होते हैं।

शिकायत की कंडिका-5.4 में उल्लेखित तथ्यों को, यहाँ विशेष रूप से स्वीकार किये गये तथ्यों को छोड़कर, अस्वीकार किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक से संबंधित किसी भी धन या दस्तावेज को अवैध रूप से अपने पास रखा है।

अनावेदक हमेशा से गुलशन वाटिका फेस-02 से संबंधित सभी साझा क्षेत्रों और सड़कों के संबंध में सोसायटी वेलफेयर एसोसिएशन के पक्ष में एक पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिये इच्छुक और तैयार है।

अनावेदक द्वारा आवेदक को लगातार सूचित किया गया है कि मुख्य प्रवेश मार्ग और दो संपर्क सड़कों को वर्तमान में हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि उक्त सड़क बुनियादी ढांचा गुलशन वाटिका फेस-1 का हिस्सा है और गुलशन वाटिका के चल रहे और भविष्य के विकास के लिये गुलशन वाटिका फेस-03 एकमात्र पहुँच मार्ग भी है। गुलशन वाटिका फेस-02 के पक्ष में इस प्रकार के साझा बुनियादी ढांचे के संबंध में हस्तांतरण विलेख का निष्पादन अन्य चरणों के निवासियों के अधिकारों और हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करेगा।

यह प्रक्रिया विभिन्न चरणों में विभाजित होगी और एकीकृत टाउनशिप के विकास और कामकाज को गंभीर रूप से प्रभावित करेगी। गुलशन वाटिका के लिये एक मास्टर सोसायटी/मास्टर एसोसिएशन का गठन किया जायेगा। इसके बाद सभी निवासियों के हित में सार्वजनिक सड़कों, प्रवेश द्वार, सुरक्षा व्यवस्था और अन्य सार्वजनिक सुविधाओं का प्रशासन और रखरखाव ऐसी मास्टर सोसायटी द्वारा

किया जायेगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा बार-बार अनुरोध किये जाने के बावजूद आवेदक संघ द्वारा हस्तांतरणीय क्षेत्रों के संबंध में हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के लिये अनावश्यक कदम नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को 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 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 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 :-** प्रोजेक्ट "गुलशन वाटिका फेस-02" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA090818000670 पंजीकरण हुआ है। अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है व आवेदक छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के अधीन पंजीयन नंबर-926 दिनांक 27.07.2023 द्वारा रहवासियों की पंजीकृत सहकारी समिति है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अधिनियम की धारा-14 का अनावेदक द्वारा उल्लंघन करने, कतिपय सुख सुविधा उपलब्ध नहीं कराने एवं मय कनवेयंस डीड प्रोजेक्ट हस्तांतरण की माँग करते हुए परिवार प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य रहवासियों की सहकारी समिति एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। अधिनियम की धारा-14 एवं धारा-12 व धारा-17 के उल्लंघन को लेकर परिवार प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरण नहीं हुआ है व विधि के अधीन रहवासियों के पंजीकृत सहकारी समिति द्वारा प्रोजेक्ट हस्तांतरण हेतु आवेदन किया गया है। अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरण आज्ञापक उपबंध है। अस्तु प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा परिवार के प्रचलन योग्य होने के संदर्भ में आपत्ति प्रकट की गई है कि सोसायटी की ओर से आवेदक द्वारा कोई प्राधिकार पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके कारण प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है, अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

आवेदक छ.ग. सहकारी अधिनियम, 1960 के अधीन विधिवत् पंजीकृत रहवासियों की सहकारी समिति है एवं आवेदक सोसायटी के सक्षम प्राधिकारी है। अतः अधिनियम की धारा-31 के अधीन उन्हें परिवाद प्रस्तुत करने की पूर्ण अधिकारिता है।

अनावेदक द्वारा यह भी आपत्ति प्रकट की गई है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 13.09.2021 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जो कि किसी के द्वारा चुनौती दी गई है न ही निरस्त किया गया है। अतः कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पाँच वर्ष पश्चात् प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है। अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट का विधिवत् हस्तांतरण किया जाना आवश्यक है। विधिवत् हस्तांतरित होने के संबंध में कोई समाधानकारक दस्तोवज अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-17 का पालन नहीं होने के कारण कालसीमा बाह्य होने संबंधी आपत्ति निरस्त की जाती है।

अनावेदक की यह आपत्ति की प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है, पूर्व में निर्णीत किया जा चुका है। अधिनियम की धारा-17 का कठोरतापूर्वक अनुपालन करना अनावेदक का दायित्व है एवं अधिनियम की धारा-34(च) के अधीन संप्रवर्तक से अधिनियम के अधीन अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करवाना प्राधिकरण का दायित्व है। अतः अनावेदक की आपत्ति स्वीकार्य योग्य नहीं है।

अनावेदक की यह आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार प्राप्त किया जा रहा है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण उपरांत कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। चूँकि अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् हस्तांतरण किया जाना आवश्यक है। जिसके अभाव में अपूर्ण हस्तांतरण मान्य नहीं किया जा सकता है एवं आपत्ति ग्राह्य नहीं की जा सकती है।

आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में आवेदन किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन उचित क्षतिपूर्ति आवेदक को प्रदान की जाए। आवेदक द्वारा आवेदन में एवं तर्क में यह स्पष्ट नहीं किया गया है, कि अधिनियम की धारा-14 का अनावेदक द्वारा किस प्रकार से उल्लंघन किया गया है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास एवं रेखांक का किस प्रकार पालन नहीं करते हुए उल्लंघन किया गया है, यह स्पष्ट नहीं किया गया है, यद्यपि आवेदक द्वारा यह उल्लेख किया गया है एवं अनुतोष की वांछा की गई है, कि डेनेज सिस्टम, स्थाई जलआपूर्ति सिस्टम, बाउंड्रीवॉल, गार्डन, ग्रीन एरिया एवं आंतरिक सड़कों का दिये गये वचन के अनुसार निर्माण नहीं किया गया है। किंतु अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन किस प्रकार से किस सुख सुविधा साधन में संरचनात्मक त्रुटि की गई

अथवा गुणवत्ताहीन कर्मकौशल से निर्माण किया गया यह उल्लेख नहीं किया गया है, अतः सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 13.09.2021 के आलोक में आवेदक की यह अनुतोष माँग उचित प्रतीत नहीं होती है।

आवेदक की यह माँग की संप्रवर्तक द्वारा अवैधानिक तरीके से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-07 के अधीन पंजीयन प्रतिसंहरित किया जाए, स्वीकार योग्य नहीं है, चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र को रद्द करने का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है।

आवेदक द्वारा यह अनुतोष की वांछा की गई है कि सीकिंग फंड सहित मय संबंधित दस्तावेज अनावेदक को प्रोजेक्ट हस्तांतरण कनवेयंस डीड सहित निदेश प्राधिकरण द्वारा दिया जाए। अधिनियम की धारा-17 का उद्धरण निम्नानुसार है:—

“हक का अंतरण—(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांक के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू-संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू-संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। (2) संबंधी प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने और उप-धारा(1)के निबन्धनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा।”

अधिनियम की धारा-11(4)(क)(ख)(च) के अधीन आवेदक को प्रोजेक्ट हस्तांतरण अनावेदक का दायित्व है।

(क) इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन ऐसी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए अथवा

आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों का अथवा आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किए जाने तक विक्रय करार के अनुसार, यथास्थिति, आबंटिती के प्रति या आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगा।

परंतु अवसंरचनात्मक त्रुटि या किसी अन्य त्रुटि के संबंध में संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व ऐसी अवधि के लिए, जो धारा 14 की उपधारा (3) में निर्दिष्ट है, आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों की हस्तांतरण विलेख को निष्पादित कर दिए जाने के पश्चात् भी, बना रहेगा। “

अधिनियम की धारा-11(4)(ख)-तत्समय प्रवृत्त स्थानीय विधियों या अन्य विधियों के अनुसार समापन प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र या दोनों, जैसे लागू हों, सुसंगत सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त करने तथा उसे, यथास्थिति, व्यष्टिक रूप से, आबंटितियों को, या आबंटितियों के संगम को उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा।

अधिनियम के प्रावधान (11)(4)(च) के अनुसार “आबंटिती के पक्ष में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की, इस अधिनियम की धारा 17 के अधीन यथा उपबंधित आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित, एक रजिस्ट्रीकृत हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा।

प्राधिकरण के समक्ष एक विचारणीय प्रश्न यह उपस्थित हुआ कि सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (रा.) रायपुर द्वारा दिनांक 13.09.2021 को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र में कंडिका-05 में उल्लेखित किया गया है, कि उपर्युक्त कॉलोनी रख-रखाव हेतु ग्राम पंचायत-सेजबहार, विकासखंड-धरसीवा को अंतरित किया जाता है। क्या उक्त अंतरण के पश्चात् आवेदक को हस्तांतरित किया जाना विधि अनुकूल होगा। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा दस्तावेजों का गहन अवलोकन किया गया है। यद्यपि सक्षम प्राधिकारी द्वारा ग्राम पंचायत, सेजबहार को अंतरित किया जाना लेख्य किया गया है, किंतु कोई भी दस्तावेज आवेदक अथवा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें ग्राम पंचायत सेजबहार द्वारा कॉलोनी रखरखाव हेतु विधिवत् हस्तांतरण ग्रहण किया गया हो। अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरण एक आज्ञापक उपबंध है। जिसका अधिनियम की धारा-17 के अधीन आवश्यक तथ्यों सहित हस्तांतरण का अनुपालन किया जाना अनावेदक एवं आवेदक अथवा संबंधित निकाय के लिए आवश्यक है। चूंकि प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत रहवासियों की सहकारी समिती उपलब्ध है। ग्रामीण निकाय ग्राम पंचायत द्वारा विधिवत् हस्तांतरण ग्रहण नहीं किया गया है। अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करते हुए

आवेदक द्वारा आंशिक हस्तांतरण प्राप्त किया गया है। अतः प्राधिकरण का यह समाधान हो गया है कि आवेदन अधीन कॉलोनी अधिनियम की धारा-17 के अधीन आवेदक को हस्तांतरित किया जाना चाहिए। अधिनियम की धारा-89 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“इस अधिनियम की उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे।” अतः आवेदक को अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् हस्तांतरण किया जाना विधि के अनुकूल है।”

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक 30 दिवस के भीतर प्रोजेक्ट “गुलशन वटिका फेस-02” का हस्तांतरण अधिनियम की धारा-17 के अधीन मय कनवेयंस डीड अधिनियम की धारा-17 के अधीन समस्त आवश्यक तत्वों का समावेश करते हुए आवेदक के पक्ष में हस्तांतरित करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष