



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03629

— समक्ष —

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

आत्मनिर्भर रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,
द्वारा—अध्यक्ष श्री गुनटु रमेश कुमार,
पता—ई-ब्लॉक, चरोदा हाईट्स फेस-02,
दादर रोड, चरोदा, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) सहायक अभियंता,
द्वारा—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
उपसंभाग—कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (2) संपदा अधिकारी,
- (3) कार्यपालन अभियंता,
द्वारा—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, परिक्षेत्र दुर्ग,
पता—उतई रोड, एल.आई.सी. ऑफिस के पीछे,
पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती निवेदिता मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“कम्पोजिट हाउसिंग स्कीम चरोदा”, चरोदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—09/09/2026)

आवेदक आत्मनिर्भर रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,
द्वारा—अध्यक्ष श्री गुनटु रमेश कुमार, पता— ई-ब्लॉक, चरोदा हाईट्स फेस-02,
दादर रोड, चरोदा, 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 सहकारी संस्था के
नियम अधिनियमों के तहत पंजीकृत हुआ है। आवेदक संस्था में लगभग वर्तमान में
27 सदस्य हैं, जो सभी छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के दीनदयाल आवास योजना के
अंतर्गत छह मंजिला फ्लैट्स ग्राम—चरोदा, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में चरोदा

हाईट्स के नाम से 164 फ्लैट का निर्माण अनावेदकगण के माध्यम से किया गया है, उक्त सभी फ्लैट क्रेतागण द्वारा अनावेदकगण से क्रय कर काबिज है। अनावेदकगण के द्वारा गृह निर्माण मण्डल द्वारा दीनदयाल आवास योजना के अंतर्गत छह मंजिला फ्लैट ग्राम-चरोदा, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में निर्माण करने का ले-आउट संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम-निवेश से दिनांक 02.05.2013 को अनुमोदित कराया गया था, उक्त ले-आउट अनुसार कुल प्लॉट एरिया 2.85 करोड़ था, जिसमें कुल 164 फ्लैट का निर्माण हुआ है, शेष कार पार्किंग हेतु 89 कार पार्किंग हेतु स्पेस निर्धारित किया गया था, उक्त एरिया में सेप्टिक टैंक, सबमर्सिबल पंप, एचडब्ल्यू पाईप, ट्रांसफार्मर आदि की व्यवस्था के साथ दो ओपन कार पार्किंग, दो गार्डन, एक दुकानों के लिये आरक्षित स्थान सहित लैंडस्केपिंग के लिये निर्धारित स्थान ले-आउट छोड़ा गया था, साथ ही फ्लैट में सदस्यों की सुविधाओं के लिये कम्युनिटी बिल्डिंग क्लब हाउस आदि का भी उल्लेख है, परन्तु आवेदक संस्था के परिसर में कम्युनिटी बिल्डिंग क्लब हाउस का निर्माण नहीं किया गया है और गार्डन के लिये छोड़ी गई जगह पर गार्डन भी नहीं बनाया गया है, जिसके कारण सदस्यों को बैठक करने के साथ बच्चों को खेलने के लिये कोई जगह निर्धारित नहीं हो पाया है। इस प्रकार ले-आउट के अनुरूप अनावेदकगण द्वारा आवेदक सदस्यों को कोई सुविधाएँ प्रदान नहीं किया गया है।

दीनदयाल आवास कॉलोनी, चरोदा हाईट्स प्रकोष्ठ का निर्माण 2013 से प्रारंभ हुआ है और उपरोक्त प्रोजेक्ट का परिपूर्णता सर्टिफिकेट अनावेदकगण द्वारा दिनांक 24.10.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया, जबकि नियम-1(11), 4(बी) के अनुसार अनावेदकगण द्वारा परिपूर्णता प्रमाण पत्र सभी फ्लैट धारियों को देना अनिवार्य है, जिसका पालन अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया, जबकि वास्तविक रूप से ले-आउट के अनुरूप चरोदा हाईट्स के परिसर का निर्माण वर्तमान तक नहीं हुआ है, इस प्रकार परिपूर्णता प्रमाण पत्र पूर्णतः फर्जी ढंग से प्रस्तुत कर अनावेदकगण द्वारा अपनी जिम्मेदारी से बचने का प्रयास किया गया, जो धारा-01 उपधारा-14(1) का स्पष्ट उल्लंघन है। दिनांक 01.07.2020 को अनावेदकगण द्वारा सभी फ्लैटधारियों को नोटिस जारी कर अवगत कराया गया था कि दीनदयाल आवास कॉलोनी चरोदा हाईट्स कॉलोनी के बाह्य कॉलोनी का संधारण नगरपालिक निगम, चरोदा को हस्तांतरित किया जा चुका है, कहकर प्रोजेक्ट से संबंधित मोटर पंप एवं पानी से संबंधित सभी संपत्ति निगम को हस्तांतरण किया गया और इसकी भी सूचना या अनुमति फ्लैट धारियों से नहीं लिया गया, साथ ही छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम एवं मंडल एक्ट के प्रावधानों के अनुरूप बहुमंजिला प्रकोष्ठ भवन का रखरखाव कार्य सोसायटी के माध्यम से किया जाना है, इसलिये सदस्यों को सूचित करते हुये चरोदा हाईट्स प्रकोष्ठ भवनों के हस्तांतरण हेतु सोसायटी गठन कर एक माह के भीतर गृह निर्माणमण्डल के

साथ हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण करने का निर्देश सहित दिनांक 01.09.2020 से मण्डल भवन का कॉमन सर्विस अंतर्गत रखरखाव कार्य बंद किये जाने का सूचना प्रेषित किया गया था, जबकि संस्था के रखरखाव संबंधी संस्था पंजीयन रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(डी) के अनुसार अनावेदकगण द्वारा किया जाना चाहिये था, जिसका भी पालन अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया और अनावेदकगण द्वारा संस्था गठन कार्य प्लैट धारियों के जिम्मे छोड़ा गया, जो अधिनियम की धारा-11(4)(सी) का स्पष्ट उल्लंघन है, इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा सही तालमेल एवं सहयोग नहीं मिलने के कारण आवेदक संस्था के सदस्यों को काफी परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है, इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा एक ही परिवार को दो प्लैटों का पंजीयन किया गया है, जो छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 की धारा-2 का स्पष्ट उल्लंघन है।

अनावेदक द्वारा प्रेषित सूचना दिनांक 01.07.2020 के तहत दीनदयाल आवास कॉलोनी चरोदा हाईट्स के 27 सदस्यों द्वारा मिलकर आवेदक संस्था का पंजीयन दिनांक 01.12.2022 को करवाया गया और आज भी उक्त संस्था कार्यरत है, परन्तु उक्त संस्था को अनावेदकगण द्वारा प्रकोष्ठ भवनों के कॉमन सर्विस संबंधी रखरखाव कार्य का हस्तांतरण नहीं किया गया है, जो रेरा अधिनियम की धारा-17(1) और (2) का स्पष्ट उल्लंघन है। इस प्रकार रेरा द्वारा निर्धारित किसी भी शर्तें एवं नियमों का उल्लंघन अनावेदकगण द्वारा किया जाता है, तो भवन/प्लैट के कुल निर्माण लागत का 5 प्रतिशत दण्ड स्वरूप अनावेदकगण से वसूली योग्य है।

आवेदक संस्था द्वारा अनावेदकगण के निर्देश पर रखरखाव संबंधी संस्था का पंजीयन दिनांक 01.12.2022 को किया गया है, जिसकी सूचना आवेदक संस्था द्वारा अनावेदकगण को दी गई और निवेदन किया गया कि सभी प्लैट धारियों को उपरोक्त के सदस्य बनने हेतु प्रोत्साहित करें। परन्तु आवेदक संस्था उपरोक्त निवेदन को दरकिनार किया गया और कुछ प्लैट मालिकों को प्रकोष्ठ भवनों पर सहकारी सोसायटी अधिनियम के तहत संस्था का गठन न करते हुये रजिस्ट्रार, फर्म्स एवं संस्थाएँ में सोसायटी का गठन कर संचालित करवा रहा है, जिस पर आवेदक संस्था द्वारा अनावेदकगण सहित पंजीयन फर्म्स एवं संस्थाएँ एवं पंजीयक सहकारी संस्थाएँ को लिखित में आपत्ति प्रस्तुत किया गया था, जिस पर पंजीयक एवं फर्म्स एवं संस्थाएँ द्वारा संज्ञान लेते हुये प्रदेश के सभी गृह निर्माण सोसायटियों जो फर्म्स एवं संस्थाएँ द्वारा पंजीकृत थे, को नोटिस जारी कर सहकारी सोसायटी अधिनियम के तहत पंजीयन किये जाने का निर्देश जारी किया गया है, इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा परिसर का हस्तांतरण करने से बचने के लिये प्लैट मालिकों को आपस में नियम कानूनों में उलझाया जा रहा है।

आवेदक संस्था द्वारा अनावेदकगण से अनेक पत्र जारी कर सभी प्लैट धारियों की सूची सहित विधिवत् हस्तांतरण की मांग की गई, ताकि सभी सदस्यों के साथ मिलकर वैधानिक रूप से सोसायटी का प्रबंधन कर सके, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदक संस्था को किसी भी प्रकार से सहयोग प्रदान नहीं किया जा रहा है और स्वयं आज तक आवेदक संस्था के प्लैट धारियों हेतु लिफ्ट आदि की व्यवस्था का अधिकार अपने पास रखा हुआ है और किसी प्रकार की हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण नहीं कर रहा है।

अनावेदकगण के द्वारा किये गये निर्देश पर आवेदक संस्था का पंजीयन किया गया, पंजीयन उपरांत अनावेदकगण द्वारा दीनदयाल आवासीय कॉलोनी चरोदा हाईट्स का प्रबंधन आवेदक संस्था को प्रदान नहीं करते हुये रखरखाव शुल्क के रूप में अनावेदकगण के द्वारा प्लैट मालिकों से पंजीयन के समय एकमुश्त 5 वर्षों के लिये कुल भवन/प्लैट के मूल्य का पांच प्रतिशत रखरखाव शुल्क एवं अन्य बाह्य कॉमन रखरखाव शुल्क 0.75 प्रतिशत प्राप्त किया गया था, उक्त राशि जो लगभग 20 लाख रुपये वर्तमान में शेष है, को देने से बचने के लिये हस्तांतरण की कार्यवाही नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण सदस्यों के मध्य असमंजस की स्थिति बनी हुई है और प्लैट्स में लगे लिफ्ट, लाईट, साफ-सफाई की व्यवस्था चरमरा रही है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदक संस्था के पंजीयन पश्चात् दिनांक 13.02.2023 को पत्र जारी कर प्रकोष्ठ भवनों का हस्तांतरण करने बाबत लेख किया गया था, जिसके जवाब में संस्था द्वारा दिनांक 05.07.2023 को पत्र प्रेषित कर प्रकोष्ठ भवनों का हस्तांतरण इकरारनामा निष्पादन कार्यवाही पूर्ण करने के लिये आवश्यक दस्तावेजों की मांग की गई थी, जिस पर किसी प्रकार की कार्यवाही आज पर्यंत तक नहीं हुई है और हस्तांतरण की कार्यवाही भी पूर्ण नहीं की गई है, इसके कारण प्लैट्स में चोरी आदि की घटनाओं सहित आवश्यक सेवाएँ जल नाली, चल, लाईट, लिफ्ट, साफ-सफाई आदि की समस्या दिन-प्रतिदिन उत्पन्न हो रही है।

आवेदक संस्था के परिसर में उचित रखरखाव की व्यवस्था नहीं होने एवं समस्याओं का समाधान करने हेतु हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण नहीं करने के कारण परिसर में लगे लिफ्ट बार-बार खराब हो रहा है, जिसके लिये आवेदक संस्था द्वारा दिनांक 17.10.2023 के पूर्व भी लिफ्ट खराब होने की सूचना लिखित में दिया गया था, इसके अतिरिक्त अनावेदकगण को पत्र प्रेषित कर जनरेटर कार्य नहीं करने का भी उल्लेख करते हुये उपरोक्त समस्याओं का समाधान शीघ्र करने का लेख किया गया था, जिस पर कोई कार्यवाही नहीं हुई, तब पुनः जनरेटर को जल्द से जल्द सुधार करने हेतु पुनः पत्र दिनांक 10.11.2023 और 21.11.2023 को

प्रस्तुत किय गया था। इस प्रकार हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण नहीं करने के कारण परिसर में आये दिन समस्याएँ उत्पन्न हो रही है, जिसका समाधान के लिये सदस्यों सहित आवेदक संस्था को अनावेदकगण के कार्यालय में अनेकों गुहार लगाना पड़ रहा है।

सुरक्षा एवं विकास का कार्य भलीभाँति नहीं होने के कारण आवेदक संस्था के प्लैट हेतु लगाये गये बिजली के पैनल में आग लग गई और बिजली सप्लाई के सभी तार पूरी तरह जल गये, जिसकी सूचना एवं मरम्मत जल्द कराने बाबत् पत्र दिनांक 24.11.2023 को आवेदक संस्था द्वारा फोटोग्राफ्स सहित प्रेषित किया गया था, जिस पर अनावेदक द्वारा मरम्मत कार्य किया गया था। परिसर में लगे लिफ्ट बार-बार खराब होते हैं और कभी भी बंद हो जाता है, जिसके कारण अनेक सदस्य अनेक बार लिफ्ट में फंस चुके हैं, जिसका भी मेंटनेंस अनावेदकगण द्वारा सही रूप से नहीं किया जा रहा है और उसका पूर्ण हस्तांतरण भी आवेदक संस्था को नहीं सौंपा जा रहा है, जिसके कारण प्रकोष्ठ के सदस्यों को असुविधा हो रही है। साथ ही प्लैट के सुधार में अनाप-सनाप व्यय किया जा रहा है, जिससे सदस्यों को आर्थिक रूप से बोझ पड़ रहा है।

आवेदक संस्था अनावेदकगण से चरोदा हाईट्स परिसर का विधिवत् हस्तांतरण करने के अनेक निवेदन पर भी हस्तांतरण नहीं कर रहा है और स्वयं मेंटनेंस के नाम पर अनावश्यक उगाही कर रहा है, जबकि परिसर का संस्था पंजीयन होने के पश्चात् त्वरित हस्तांतरण की कार्यवाही किया जाना था, जो आज पर्यंत नहीं हुआ है, जिसके कारण ही आवेदकगण द्वारा दिनांक 23.01.2023 एवं 05.07.2023 को पत्र प्रेषित कर विधिवत् हस्तांतरण करने की मांग किया गया, जिस पर अनावेदकगण द्वारा परिसर का लेआउट अनुरूप शेष निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कर रहा है और संस्था के रखरखाव संबंधी हस्तांतरण कार्यवाही भी नहीं किया जा रहा है, जिससे विवश होकर उपरोक्त आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनावेदकगण द्वारा अपने आवासीय योजना के अंतर्गत चरोदा हाईट्स में लेआउट के अनुरूप शेष बचे हुये निर्माण कार्य में से क्लब हाउस, कम्प्यूनिटी बिल्डिंग, गार्डन, लैण्डस्केपिंग, कार पार्किंग, दुकान आदि निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक संस्था द्वारा चाही गई दस्तावेजों सहित परिसर का रखरखाव संबंधी कार्य का हस्तांतरण रखरखाव शुल्क शेष राशि 20 लाख रुपये का भुगतान 10 प्रतिशत ब्याज के साथ करें। अनावेदकगण के निर्देश पर संस्था का पंजीयन करने के उपरांत भी हस्तांतरण नहीं करने के कारण संस्था को हुई आर्थिक क्षति एवं मानसिक अशांति जो संस्था के सभी सदस्यों को हुआ है, का ध्यान रखते हुये नियमानुसार संपूर्ण परियोजना के लागत का 5 प्रतिशत आर्थिक दंड से दण्डित किया जाये। अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने के बावजूद कार्य पूर्णता

प्रमाण पत्र प्रस्तुत करते हुये गलत जानकारी उपलब्ध कराया गया है, जिसके लिये कुल लागत का 5 प्रतिशत दण्ड स्वरूप राशि अनावेदकगण को दण्ड स्वरूप अधिरोपित किया जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब किया गया है। शिकायत की कंडिका-4.1 में उल्लेखित तथ्यों को आवेदक द्वारा सिद्ध किया जाना है। शिकायत की कंडिका-4.2 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा अनुमोदित लेआउट का उल्लंघन किया गया है। शिकायत की कंडिका-4.3 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि दिनांक 24.10.2017 का पूर्णता प्रमाण पत्र क मनगढ़ंत दस्तावेज है। साथ ही प्राधिकरण किसी भी दस्तावेज को चुनौती देने के लिये उपयुक्त मंच नहीं है।

शिकायत की कंडिका-4.4 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। यह विशेष रूप से खंडन किया जाता है कि नगर निगम को सामान्य सेवाओं का हस्तांतरण अवैध है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि संपूर्ण हस्तांतरण छ.ग. नगर निगम के उपनियमों/अधिसूचनाओं/नियमों/विनियमों के अनुसार किया गया है। आवास बोर्ड और संबंधित पक्षों पर लागू होने वाले नियम। यह भी उल्लेख किया जाता है कि आवेदक द्वारा सोसायटी पंजीयन अधिनियम, 1960 के उल्लंघन से संबंधित उठाये गये मुद्दे को इस प्राधिकरण के समक्ष नहीं उठाया जा सकता है।

शिकायत की कंडिका-4.5 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण से कोई भी राशि वसूल की जा सकती है।

शिकायत की कंडिका-4.6 में उल्लेखित आरोपों का खंडन किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण हस्तांतरण की प्रक्रिया में विलंब कर रहे हैं। आवेदक स्वयं जिम्मेदारी लेने के लिये अनिच्छुक है और यह बात वर्तमान शिकायत के राहत खंड से स्पष्ट है।

शिकायत की कंडिका-4.7 में उल्लेखित आरोपों का खंडन किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण लिफ्ट के रखरखाव का कार्यभार सौंपने की प्रक्रिया में विलंब कर रहे हैं।

शिकायत की कंडिका-4.8 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण रुपये 20 लाख ब्याज सहित वापस करने के लिये उत्तरदायी हैं।

शिकायत की कंडिका-4.9 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से उल्लेखित है कि दिनांक 13.02.2023 से आवेदक द्वारा कोई सकारात्मक कदम नहीं उठाया गया है।

शिकायत की कंडिका-4.10 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई अवैध कार्य किया गया है।

शिकायत की कंडिका-4.11 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई अवैध कार्य किया गया है।

शिकायत की कंडिका-4.12 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण आबंटितियों से भरण-पोषण राशि वसूल रहे हैं। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि आवेदक अवैध रूप से भरण-पोषण राशि वसूल कर रहा है और इस संबंध में आबंटितियों से अनावेदकगण को कुछ शिकायतें प्राप्त हुई हैं।

शिकायत की कंडिका-4.13 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। विशेष रूप से इस बात का खंडन किया जाता है कि परियोजना के वास्तविक पूर्ण होने से पहले ही समापन प्रमाण पत्र गलत तरीके से जारी किया गया था। आवेदक शिकायत में मांगी गई किसी भी राहत का हकदार नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा चरोदा नगरपालिका के साथ दिनांक 31.07.2020 को एक समझौता किया गया है, जिसके अनुसार नगरपालिका द्वारा रखरखाव किया जा रहा है। उक्त हस्तांतरण छ.ग. शासन के दिनांक 10.02.2020 के निर्देशों के अनुसार स्थानीय निकायों को परियोजनाओं के हस्तांतरण के लिये किया गया था। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में क्लब हाउस और सामुदायिक भवन के बारे में झूठे दावे किये गये हैं, ऐसा कोई वादा कभी नहीं किया गया था, जो परियोजना के स्वीकृत लेआउट से स्पष्ट है। अनावेदकगण को आबंटितियों से आवेदक के विरुद्ध अवैध रूप से धन संग्रह करने संबंधी शिकायतें प्राप्त हुई हैं। आबंटितियों से प्राप्त शिकायतों की प्रतियाँ संलग्न हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के द्वारा प्रस्तुत परिवाद सव्यय निरस्त 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 :-** “चरोदा हाईट्स फेस-02” दादर रोड, चरोदा एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक है। आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में रहवासियों की प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत सहकारी समिति है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत अनावेदक पक्ष के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाएँ नहीं दी गई हैं। अधिनियम की धारा-17(1) एवं 17(2) के अधीन आवेदक को अनावेदक पक्ष द्वारा प्रोजेक्ट विधिवत् हस्तांतरित नहीं किया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिवाद किया गया है कि प्रोजेक्ट दिनांक 24.10.2017 को पूर्ण किया जा चुका है। दिनांक 24.10.2017 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रोजेक्ट को नगरपालिक निगम को हस्तांतरित किया जा चुका है, अस्तु अनुरक्षण नगरपालिक निगम द्वारा किया जाएगा। नगरपालिक निगम को वर्ष 2020 में हस्तांतरित किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा-17 का अवलोकन किया गया, जिसका 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 में संप्रवर्तक/अनावेदक पक्ष द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगरीय निकाय अर्थात् नगरपालिक निगम को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा के परिशिष्ट आर-01 पृष्ठ क्रमांक-07 जिसमें नगर पालिक निगम, भिलाई, चरोदा एवं छ.ग. गृह निर्माण मंडल, संभाग-दुर्ग के मध्य समझौता दस्तावेज दिनांक 30.07.2020 संलग्न है। पृष्ठ क्रमांक-09 एवं 10 में सक्षम प्राधिकारी नगरपालिक निगम, भिलाई, चरोदा के आयुक्त एवं कार्यपालन अभियंता छ.ग. गृह निर्माण मंडल के मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ है, कि प्रतिलिपि संलग्न की गई है। अनावेदक पक्ष द्वारा समुचित सरकार छ.ग. शासन नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग का ज्ञापन दिनांक 10.02.2020 परिशिष्ट आर-2 पृष्ठ क्रमांक-15 भी संलग्न किया गया है, जिसमें छ.ग. गृह निर्माण मंडल की कॉलोनी का नगरीय निकाय में हस्तांतरण के संबंध में शासन द्वारा निर्देश जारी किया गया। स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा-17 के अधीन अनावेदक पक्ष द्वारा कॉलोनी नगरपालिक निगम, भिलाई, चरोदा को हस्तांतरित की जा चुकी है एवं कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 24.10.2017 जारी किया जा चुका है। अस्तु आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्राधिकरण के समक्ष विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट अधिनियम की धारा-17 के अधीन समक्ष प्राधिकारी को विधिवत् हस्तांतरित हो चुकी है। अतः प्राधिकरण को आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता नहीं है। अस्तु क्षेत्राधिकार न होने के कारण आवेदक का आवेदन निरस्ती योग्य है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- इस बिन्दु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदन विचारण योग्य नहीं के कारण आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।
8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष