



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03696

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

अविनाश अशियाना आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,
द्वारा—श्री सत्येन्द्र देवांगन,
पता—अविनाश अशियाना,
कबीर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अविनाश बिल्डर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री आनंद सिंघानिया,
पता—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुजीत, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) सुश्री भूमिका गौते, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अविनाश अशियाना”, रामकृष्ण परमहंस वार्ड, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA060618000068

आदेश

(दिनांक—15/10/2026)

आवेदक अविनाश अशियाना आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—पार्टनर श्री सत्येन्द्र देवांगन, पता—अविनाश अशियाना, कबीर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) 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 प्ररूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक अविनाश अशियाना आवासीय सहकारी समिति मर्यादित संबंधित कानून के तहत विधिवत् पंजीकृत निवासी कल्याण संघ है, जिसका पंजीकरण क्रमांक—690 है और इस प्राधिकरण के समक्ष इसके अधिकृत अधिकारी श्री सत्येन्द्र देवांगन के माध्यम से इसका प्रतिनिधित्व किया जा रहा है। अनावेदक एक साझेदारी फर्म है और अविनाश अशियाना नामक परियोजना का प्रवर्तक है, जो इस प्राधिकरण के साथ पंजीकरण

क्रमांक—PCGRERA060618000068 के तहत पंजीकृत है। प्रमोटर द्वारा RWA के पंजीकरण के वर्षों बाद भी परियोजना रखरखाव को एसोसिएशन को नहीं सौंपा गया है और सोसायटी वेलफेयर के लिये प्रमोटर द्वारा प्राप्त धनराशि, जिसमें सिंकिंग फंड भी शामिल है, आज तक प्रमोटर के पास ही रखी हुई है और उस पर अर्जित ब्याज का लाभ भी प्रमोटर ही उठा रहा है।

प्रमोटर द्वारा दिनांक 18.08.2025 के पत्र के अनुसार रुपये 41,43,630/- की राशि सिंकिंग फंड के रूप में उसके पास रखी गई है, जो उसने बिक्री के समय गृह खरीदारों में एकत्र की गई थी। यह निर्विवाद है कि परियोजना कई वर्षों से विकास के अधीन है और प्रमोटर द्वारा इसकी इकाईयाँ बेची जा रही है।

आवेदक का कथन है कि उचित रखरखाव के अभाव में सुविधाओं की कमी के कारण निवासियों को अपने दैनिक जीवन में गंभीर कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। अतः यह आवश्यक है कि प्रमोटर को निर्देश दिया जाये कि वह परियोजना, प्रमोटर के पास रखी गई धनराशि जिसमें उपर्युक्त सिंकिंग फंड RWA के कामकाज के लिये आवश्यक प्रासंगिक दस्तावेज शामिल हैं, RWA को सौंप दे। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। चूँकि प्रवर्तक द्वारा अर्जित और संचित सिंकिंग फंड तथा सोसायटी के रखरखाव के लिये रखी गई धनराशि प्रवर्तक द्वारा अभी तक नहीं सौंपी गई है, इसलिये प्राधिकरण कृपया प्रवर्तक को निर्देश दिया जाये कि वह सिंकिंग फंड और अन्य धनराशियाँ उन पर अर्जित ब्याज सहित, आवेदक RWA को सौंप दे तथा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार सोसायटी को RWA 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में ही इस प्राधिकरण के रिकार्ड में किसी भी प्रकार की अस्पष्टता न रहे, अनावेदक स्पष्ट रूप से बिना किसी संकोच के यह कहना है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अंतर्गत परियोजना के साझा क्षेत्रों के पंजीकृत हस्तांतरण विलेख को आबंटितियों के संघ के पक्ष में निष्पादित करने के अपने दायित्व का खंडन नहीं करता है और न ही आबंटितियों से एकत्रित सिंकिंग फंड को सौंपने के अपने दायित्व का खंडन करता है। अनावेदक हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने और उसे 07 दिनों के भीतर सक्षम उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करने तथा साथ ही अपने पास

मौजूद संपूर्ण सिंकिंड फंड सौंपने के लिये तैयार और इच्छुक है। अतः शिकायत मूलतः ही निराधार है और एक ऐसी शिकायत पर आधारित है, जिसका अस्तित्व ही नहीं है।

हस्तांतरण विलेख निष्पादित न होने और संपूर्ण सिंकिंड फंड आज तक हस्तांतरित न होने का एकमात्र कारण आवेदक सोसायटी के अभिलेखों में निष्पादन और प्राप्ति के लिये सक्षम किसी भी विधिवत् गठित निकाय का न होना है। आवेदक सोसायटी की प्रबंध समिति के चुनाव आज तक नहीं हुये हैं और लंबित है। इसी प्रकार किसी प्रशासक की नियुक्ति का कोई आदेश और ऐसे किसी प्रशासक के कार्यकाल, शक्तियों या निरंतरता को प्रमाणित करने वाला कोई दस्तावेज इन कार्यवाही के अभिलेखों में नहीं रखा गया है। ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक जिनके पास 200 करोड़ रुपये का कोष है, रुपये 31,43,630/- जो अनुपातिक रूप से 735 आबंटितियों के थे, न तो कानून के अनुसार और न ही सामान्य विवेक के अनुसार उस धनराशि को किसी अन्य संस्था को दिया जा सकता था और न ही ऐसे पंजीकृत विलेख को निष्पादित किया जा सकता था, जो शाश्वत रूप से प्रभावी हो और भू-संपदा संपत्ति को ऐसे व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरित करता हो, जिनकी संस्था को बाध्य करने का अधिकार स्थापित नहीं है।

यह शिकायत श्री सत्येन्द्र देवांगन के माध्यम से प्रस्तुत की गई है, जिन्हें केवल अधिकृत अधिकारी के रूप में वर्णित किया गया है। न तो शिकायत के मूल भाग में और न ही उसके अनुलग्नकों (1) आवेदक सोसायटी की प्रबंध समिति या आम सभा का कोई प्रस्ताव प्रकट या प्रस्तुत किया गया है, जो इस शिकायत को प्रस्तुत करने के लिये अधिकृत करता हो। शिकायत (2) उक्त श्री सत्येन्द्र देवांगन के पक्ष में कोई भी प्राधिकरण पत्र, (3) वर्तमान पदाधिकारियों के चुनाव या नियुक्ति या नियुक्ति की तिथि, यदि कोई हो या सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार द्वारा इसका प्रमाणीकरण या (4) सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार को कोई भी आदेश, जिसमें प्रशासक की नियुक्ति की गई हो और इसके द्वारा प्रदत्त शक्तियाँ। प्रस्तुत किया गया एकमात्र दस्तावेज दिनांक 15.01.2021 का पंजीकरण प्रमाण पत्र है, जो केवल पंजीकरण की पुष्टि करता है और इससे अधिक कुछ नहीं; यह किसी समिति के गठन, शपथकर्ता के अधिकार या शपथकर्ता की रुपये 31,43,630/- की राशि प्राप्त करने या भू-संपदा संपत्ति का पंजीकृत हस्तांतरण करने की क्षमता को स्थापित नहीं करता है, इसलिये अधिकार के अभाव में शिकायत विचारणीय नहीं है और आवेदक को प्रारंभ में ही इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा।

दिनांक 18.08.2025 के अपने पत्र द्वारा जिसे आवेदक द्वारा स्वयं अनुलग्नक सी/3 के रूप में प्रस्तुत किया गया है और जिसकी सामग्री को स्वीकार किया गया है, अनावेदक द्वारा रुपये 41,43,630/- की संपूर्ण सिंकिंग निधि को

खुलासा किया गया और स्पष्ट रूप से कहा गया कि वह लिखित अनुरोध प्राप्त होने पर उक्त राशि का भुगतान करने के लिये तैयार है। इसके बाद अनावेदक द्वारा रुपये 41,43,630/- में से रुपये 10 लाख का भुगतान चेक क्रमांक-087514 दिनांक 20.08.2025 के माध्यम से पहले ही कर दिया गया है, जिसे दिनांक 28.08.2025 को विधिवत् भुना लिया गया था, जिसे आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में बड़ी चालाकी से छुपा दिया गया है। दिनांक 18.08.2025 के अनावेदक पत्र के बाद आवेदक द्वारा अनावेदक को संबोधित किसी भी लिखित अनुरोध मांग, नोटिस या संचार का न तो उल्लेख किया गया है, न ही प्रस्तुत किया गया है और न ही इसका कोई आरोप लगाया गया है, जो कि दिनांक 11.06.2026 को वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने से पहले किसी भी समय जारी किया गया हो। अनावेदक की ओर से किसी भी प्रकार के इंकार का उल्लेख नहीं किया गया है, क्योंकि ऐसा कोई इंकार हुआ ही नहीं है। मांग और इंकार के अभाव में किसी भी प्रकार की कार्रवाई का आधार नहीं बनता है और शिकायत समय से पहले प्रस्तुत की गई है और केवल इसी आधार पर खारिज किये जाने योग्य है।

शिकायत इस प्रकार तैयार की गई है, जिससे यह पूरी तरह से गलत धारणा बनती है कि अनावेदक परियोजना के रखरखाव संबंधी मामलों और निधियों को अपने पास रखता है। आवेदक द्वारा अन्य बातों के अलावा निम्नलिखित को छुपाया गया है :- (1) समिति का प्रशासन और रखरखाव दिनांक 31.03.2022 को अनावेदक द्वारा आवेदक को सौंप दिया गया था, (2) दिनांक 30.05.2022 के पत्र द्वारा अनावेदक द्वारा उक्त हस्तांतरण और संबंधित भुगतानों की सूचना आवेदक के अधिकृत अधिकारी और सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार को दी गई थी, (3) दिनांक 05.06.2022 और 11.06.2022 के दो चेकों द्वारा अग्रिम रखरखाव शुल्क के रूप में रुपये 14,60,917/- की राशि आवेदक को दी गई थी, जिसमें से रुपये 15,08,828/- एकत्र किये गये थे, जिसमें से 2/- रुपये घटा दिये गये थे, (4) अनावेदक द्वारा हस्तांतरण के बाद इंटरकॉम सिस्टम पर रुपये 47,911/- खर्च किये गये, (5) दिनांक 01.04.2022 से 10.08.2025 की अवधि के लिये रखरखाव संग्रह के मिलान पर दिनांक 18.08.2025 की दिनांकित चेक क्रमांक-087513 द्वारा आवेदक को रुपये 3,86,012/- की अतिरिक्त शुद्ध राशि का भुगतान किया गया, (6) दिनांक 20.08.2025 की दिनांकित चेक क्रमांक-087514 द्वारा सिंकिंग फंड के आंशिक भुगतान के रूप में रुपये 10 लाख की राशि आवेदक को दी गई और (7) दिनांक 18.08.2025 के उक्त पत्र के एक प्रति खातों के पूर्ण विवरण सहित इस प्राधिकारी के रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार, सहकारी समितियाँ, रायपुर को भेजी गई थी, इस प्रकार यह पहले से ही इस प्राधिकरण के अभिलेख में दर्ज है। शिकायत के अनुच्छेद-4.3 में यह कथन कि प्रवर्तक द्वारा अभी तक परियोजना रखरखाव का कार्यभार संघ को नहीं सौंपा है, अतः आवेदक के अपने दस्तावेजों के विपरीत है और

इसकी असत्यता की जानकारी के साथ किया गया है। इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने वाले पक्ष को निष्पक्षता से आना चाहिये। पूर्ण और स्पष्ट खुलासा करने के लिये और दमन पर आधारित शिकायत को लागत सहित खारिज कर दिया जाना चाहिये।

शिकायत में आवेदक समिति की प्रबंध समिति के गठन, उसके चुनावों के संचालन, प्रशासक की नियुक्ति, शक्तियों और कार्यकाल तथा छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के अंतर्गत पंजीकृत सहकारी समिति के विधियों को प्राप्त करने और रखने के लिये विधिवत् सक्षम व्यक्ति या निकाय की पहचान से संबंधित प्रश्न उठाये गये हैं या उनका निर्धारण आवश्यक है, तो ऐसे प्रश्न समिति के गठन, प्रबंधन और व्यवसाय से संबंधित विवाद है और उक्त अधिनियम की धारा-64 के अंतर्गत रजिस्ट्रार के अधिकार क्षेत्र में आते हैं, इसलिये प्राधिकरण से अनुरोध है कि वह वर्तमान कार्यवाही में आवेदक समिति के आंतरिक मामलों पर निर्णय न दें और आवेदक को इस संबंध में सक्षम मंच के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।

सोसायटी का प्रशासन दिनांक 31.03.2022 को हस्तांतरित किया गया था। सिंकिंग फंड का खुलासा करने वाला अनावेदक का पत्र दिनांक 18.08.2025 का है। शिकायत दिनांक 11.06.2026 को ही दर्ज की गई है। इस बीच हुई पूरी विलंब आवेदक की निष्क्रियता और उसके द्वारा एक वैध निकाय का गठन न करने के कारण है, जो शिकायतें प्राप्त करने में सक्षम हो। कोई भी वादी अपने द्वारा की गई विलंब के आधार पर कोई दावा, विशेषकर ब्याज का दावा, नहीं कर सकता।

यह महत्वपूर्ण है कि शिकायत की कंडिका-6 में यह दर्ज है कि किसी अंतरिम राहत की मांग नहीं की गई है और कंडिका-5.1 में मुख्य राहत को सिंकिंग और अन्य विधियों को ब्याज सहित सौंपने और सोसायटी को सौंपने के निर्देश तक सीमित रखा गया है। जहाँ तक राहत का संबंध हस्तांतरण के निष्पादन से है, उसका विरोध नहीं किया गया है और वास्तव में अनावेदक द्वारा इसे स्वयं ही प्रस्तावित किया गया है। जहाँ तक राहत का संबंध मूलधन से है, उसका आंशिक रूप से विरोध किया गया है, क्योंकि मूलधन का कुछ हिस्सा पहले ही चुकाया जा चुका है और शेष राशि अनावेदक द्वारा प्रस्तावित की गई है। जहाँ तक ब्याज का संबंध है, यह इस दस्तावेज के खंड-ई में बताये गये कारणों से पूरी तरह से अस्वीकार्य है।

अनावेदक अधिनियम की धारा-17(1) के तहत आबंटितियों के संघ के पक्ष में परियोजना के साझा क्षेत्रों का पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के अपने दायित्वसे अवगत है और इसे स्वीकार करता है। अनावेदक द्वारा स्वयं ही किसी निर्देश की प्रतीक्षा किये बिना, भूखण्डों और पूर्ण अपार्टमेंट दोनों को शामिल करते हुये, परियोजना के साझा क्षेत्रों के संबंध में हस्तांतरण विलेख तैयार करवाया

गया है। उक्त मसौदा तैयार है और अनावेदक इसे निष्पादित करने और सात दिनों के भीतर सक्षम उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करने की स्थिति में है।

तदनुसार अनावेदक इस प्राधिकारी के समक्ष निम्नलिखित स्पष्ट प्रस्ताव प्रस्तुत करता है और प्रार्थना करता है कि इसे उसके लिये बाध्यकारी वचन के रूप में दस्तावेजों को इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने के सात दिनों के भीतर अनावेदक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और उसे पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करेगा और साथ ही शेष राशि 31,43,630/- की सिंकिंग फंड को खाताधारक चेक या इलेक्ट्रानिक हस्तांतरण द्वारा आवेदक सोसायटी के खाते में जमा करेगा।

आवेदक कोजिन दस्तावेजों को प्रस्तुत करना होगा और जिनके बिना अनावेदक निष्पादन और भुगतान करने में असमर्थ है, वह निम्नलिखित है और अनावेदक प्रार्थना करता है कि यह प्राधिकरण इन्हें निर्धारित समय सीमा के भीतर प्रस्तुत करने का निर्देश दे।

- (1) आवेदक समिति की प्रबंध समिति के चुनाव आयोजित होने का प्रमाण, साथ ही रायपुर के सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार द्वारा ऐसे चुनावों का प्रमाणन या अभिलेख, या वैकल्पिक रूप से प्रशासक की नियुक्ति का उप-रजिस्ट्रार का आदेश, साथ ही इसके द्वारा प्रदत्त शक्तियाँ और कार्यकाल तथा आज की तारीख में इसके अस्तित्व का प्रमाण;
- (2) आवेदक सोसायटी के सक्षम निकाय का एक प्रमाणित संकल्प जिसमें उन हस्ताक्षरकर्ताओं के नाम और अधिकार दिये गये हो, जाँ हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेंगे और सिंकिंग फंड प्राप्त करेंगे, साथ ही उनके पहचान दस्तावेज भी शामिल हो।
- (3) आवेदक सोसायटी के बैंक खाते का विवरण, सोसायटी और उसके बैंकर द्वारा प्रमाणित, जिसमें सिंकिंग फंड भेजा जाना है और,
- (4) आवेदक को पंजीकरण के लिये सक्षम उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित होने हेतु सुविधाजनक तिथि और समय की पुष्टि।

अनावेदक विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि उपरोक्त दस्तावेजों की आवश्यकता न तो तकनीकी है और न ही टालमटोल वाली। यह आवेदक द्वारा स्वयं चुनाव न कराने का प्रत्यक्ष और आवश्यक परिणाम है। भू-संपदा का पंजीकृत हस्तांतरण और 735 आबंटितियों से संबंधित धनराशि का विवरण ऐसे व्यक्ति के पक्ष में नहीं किया जा सकता, जिसका अधिकार केवल एक याचिका में स्वयं के विवरण पर आधारित हो। अनावेदक द्वारा विधिवत् गठित प्रतिपक्ष पर जोर देना न केवल

अनावेदक की रक्षा करता है, बल्कि उन आबंटितियों की भी रक्षा करता है, जिनका प्रतिनिधित्व करने का दावा आवेदक करता है।

हस्तांतरण विलेख पर लगने वाले स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क के संबंध में स्थापित प्रथा और पक्षों के बीच हुये समझौते के अनुसार, यह शुल्क हस्तांतरिती होने के नाते आवेदक द्वारा वहन किये जाते हैं। अनावेदक इस संबंध में निर्देश देने का अनुरोध करता है, ताकि पंजीकरण में इस कारण से विलंब न हो।

हस्तांतरण के दायरे के संबंध में अनावेदक निष्पादन के कारण में किसी भी अस्पष्टता से बचने के लिये, यह स्पष्ट रूप से रिकार्ड पर रखता है कि अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत परिकल्पित हस्तांतरण अधिनियम की धारा-2(n) में परिभाषित सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण है और इसमें (1) अनावेदक द्वारा अविक्रयित या अन्यथा अपने पास रखी गई इकाईयों और निर्मित स्थान, साथ ही उनके नीचे और उनसे सटी अनुपातिक अविभाजित भूमि, (2) अभी तक आबंटित नहीं किये गये पार्किंग स्थान, (3) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये आरक्षित क्षेत्र और सड़क चौड़ीकरण या स्थानीय प्राधिकरण को सौंपे जाने वाला क्षेत्र और (4) अपने पास रखे गये क्षेत्र से संबंधित अप्रयुक्त विकास क्षमता शामिल नहीं है। तदनुसार हस्तांतरण विलेख में अनावेदक के लिये उक्त अपने पास रखे गये क्षेत्रों का स्वामित्व साथ ही उनके संबंधित आवश्यक मार्ग, पहुँच, सेवाओं और विकास के अधिकार सुरक्षित रखे गये हैं, जो आरक्षण सामान्य, वैध और आवश्यक है।

यह भी रिकार्ड में दर्ज किया गया है कि अब प्रस्तावित हस्तांतरण पूर्ण अपार्टमेंट घटक और भूखंडित विस्तार के साझा क्षेत्रों से संबंधित है।

अनावेदक के पास मौजूद सिंकिंग फंड रुपये 31,43,630/- है, जो कि रुपये 41,43,630/- की गणना में शामिल है। दिनांक 10.08.2025 तक बेची और पंजीकृत की गई 735 इकाईयों के रुपये 4,14,363 वर्गफुट विक्रय योग्य क्षेत्र पर रुपये 10/- प्रति वर्गफुट की दर से शुल्क लगाया गया है। यह आकड़ा विवाद का विषय नहीं है; अनावेदक को स्वयं दिनांक 18.08.2025 के अपने पत्र में स्वेच्छा से इसका खुलासा किया गया था, जिसकी एक प्रति उसी समय प्राधिकरण के रजिस्ट्रार और सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार को भी भेजी गई थी। इस प्रकार का आचरण छिपाने का घोर उदाहरण है।

दिनांक 18.08.2025 के उक्त पत्र में स्पष्ट रूप से लिखा गया है कि अनावेदक, आवेदक से लिखित अनुरोध प्राप्त होने पर सिंकिंग फंड का भुगतान करने के लिये तैयार है और आगे यह सुझाव दिया गया है कि आवेदक के लिये यह बेहतर होगा कि वह राशि को अलग-अलग सावधि जमा खातों में रखे, ताकि आपात स्थिति में इसका उपयोग किया जा सके। यह सुझाव स्वयं दो बातों को पुष्ट करता है; पहला कि अनावेदक भुगतान करने के लिये तैयार और इच्छुक था और दूसरा

कि राशि अनावेदक के पास किसी ब्याज युक्त जमा खाते में निवेशित नहीं थी, क्योंकि यदि ऐसा होता, तो आवेदक को ऐसे जमा खाते खोलने का सुझाव देने की आवश्यकता ही नहीं होती।

अनावेदक इस प्राधिकरण के समक्ष यह पुनः दोहराया जाता है कि वह उपरोक्त खंड सी में उल्लेखित दस्तावेजों को आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने के सात दिनों के भीतर रुपये 31,43,630/- की संपूर्ण राशि का भुगतान करने के लिये तत्पर और इच्छुक है। यदि इस प्राधिकरण को यह प्रतीत होता है कि उक्त राशि प्राप्त करने के लिये वर्तमान में सक्षम व्यक्ति या निकास के संबंध में कोई विवाद या निश्चितता है, तो अनावेदक सात दिनों के भीतर इस प्राधिकरण के समक्ष संपूर्ण राशि जमा करने के लिये तैयार है और इसके वितरण के संबंध में जारी किये गये निर्देशों का पालन करने के लिये भी तैयार है, जिसके बाद अनावेदक इस संबंध में पूर्ण रूप से दायित्व मुक्त हो जायेगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि आज तक जो इकाईयाँ बिना बिकी रह गई हैं, उनके संबंध में किसी भी व्यक्ति से कोई सिंकिंग फंड एकत्र नहीं किया गया है और ऐसी प्रत्येक इकाई से संबंधित सिंकिंग फंड उस इकाई के संबंध में विक्रय विलेख के पंजीकरण के तीस दिनों के भीतर उसी दर पर आवेदक को भुगतान किया जायेगा।

आवेदक द्वारा प्रार्थना की गई है कि निवेश निधि और निधियों को उस पर अर्जित ब्याज सहित सौंपने का निर्देश दिया जाये। यह दावा विधिवत् रूप से निराधार और तथ्यात्मक रूप से निराधार है और इसे अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा इस संबंध में अपने तर्क निम्नलिखित शीर्षों के अंतर्गत प्रस्तुत किये गये हैं, जिनमें से प्रत्येक एक दूसरे से स्वतंत्र और पर्याप्त है।

पहली बात तो यह है कि दावे का उल्लेख ही नहीं किया गया है। ब्याज का दावा एक ठोस दावा होता है और इसका स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाना चाहिये, जिसमें दावा की गई दर, दावा की गई अवधि और दावे का कानूनी आधार शामिल हो। शिकायत में किसी का भी उल्लेख नहीं है। इसमें दर नहीं बताई गई है, इसमें अवधि नहीं बताई गई है। इसमें यह नहीं बताया गया है कि ब्याज अनुबंध, विधि, प्रथा या क्षतिपूर्ति के रूप में मांगा जा रहा है और इसमें ऐसा कोई भी तथ्य प्रकट नहीं किया गया है, जिसके आधार पर किसी भी प्रकार के संचय का आरोप लगाया गया हो। जिस राहत का उल्लेख नहीं किया गया है; उसे प्रदान नहीं किया जा सकता है और ब्याज का दावा प्रार्थना में केवल एक विशेषण वाक्यांश पर आधारित नहीं हो सकता है।

द्वितीय, अधिनियम या नियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, जो किसी प्रमोटर पर सिंकिंग फंड या मेंटनेंस डिपॉजिट पर ब्याज देने का दायित्व डालता हो।

अधिनियम केवल परिभाषित और सीमित परिस्थितियों में ही ब्याज का प्रावधान करता है अर्थात् अधिनियम की धारा-12 के तहत प्रॉस्पेक्ट्स के तहत, अधिनियम की धारा-18 के अंतर्गत और धारा-19(4) और धारा-19(7) के अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 का नियम-18 केवल उन प्रावधानों के अंतर्गत देय राशियों पर देय ब्याज पर निर्धारित करता है, एक नियम जो दर निर्धारित करता है, वह कोई वास्तविक दायित्व उत्पन्न नहीं करता है और न ही कर सकता है, जहाँ मूल कानून ऐसा कोई दायित्व उत्पन्न नहीं करता है। वर्तमान दावा उपरोक्त किसी भी प्रावधान के अंतर्गत नहीं आता है। अधिनियम की धारा-17 जिस पर शिकायत आधारित है, प्रमोटर को हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और आवश्यक दस्तावेज और योजनाएँ सौंपने के लिये बाध्य करती है, इसमें ब्याज के बारे में कुछ नहीं कहा गया है।

तीसरा, ब्याज के लिये कोई संविदात्मक प्रावधान नहीं है। अनावेदक और आबंटितियों के मध्य निष्पादित विक्रय समझौतों में, जो सिंकिंग फंड के संग्रह का स्रोत है, सिंकिंग फंड या किसी भी भरण-पोषण जमा पर ब्याज के भुगतान के लिये कोई शर्त नहीं है और आवेदक द्वारा इसके विपरीत एक भी समझौता प्रस्तुत नहीं किया गया है। न ही आवेदक सोसायटी के उपनियमों में ऐसा कोई प्रावधान है और न ही ऐसा कोई प्रावधान प्रस्तुत किया गया है, जहाँ पक्षों द्वारा ब्याज का प्रावधान नहीं किया गया है, वहाँ किसी अनुबंध में ब्याज को निहित रूप से नहीं पढ़ा जा सकता है।

चौथा, यह दावा ब्याज अधिनियम, 1978 के तहत वर्जित है। उक्त अधिनियम की धारा-03 के अनुसार, न्यायालय या प्राधिकरण केवल उस तिथि से ब्याज दे सकता है, जिस तिथि से लिखित मांग प्रस्तुत की गई हो और यह सूचना दी गई हो कि ब्याज मांग की तिथि से देय होगा। अनावेदक को कभी भी ऐसी कोई मांग या सूचना नहीं दी गई। उक्त अधिनियम की धारा-04 केवल ऐसे ब्याज को ही सुरक्षित रखती है, जो किसी अधिनियम विधिवत् प्रभावी प्रथा या अनुबंध के आधार पर देय हो, और जैसा कि ऊपर दर्शाया गया है, यहाँ ब्याज का प्रावधान करने वाला कोई अधिनियम, प्रथा या अनुबंध नहीं है। अतः यह दावा ब्याज अधिनियम के सक्षम और सुरक्षित दोनों प्रावधानों के दायरे से बाहर है।

पांचवी बात यह है कि निधि की प्रकृति के कारण इस पर ब्याज का कोई दायित्व नहीं बनता। सिंकिंग फंड वह धनराशि है, जो बिक्री के समय खरीदारों से एकत्र की जाती है और परियोजना की भविष्य की बड़ी मरम्मत, प्रतिस्थापन और दीर्घकालिक रखरखाव के लिये निर्धारित की जाती है। प्रमोटर इसे आबंटितियों की ओर से और उनके लिये तब तक संरक्षक के रूप में रखता है, जब तक कि इसे प्राप्त करने के लिये सक्षम निकाय का गठन नहीं हो जाता। प्रमोटर और

एसोसिएशन के बीच देनदार और लेनदार का कोई संबंध नहीं है। प्रमोटर उधारकर्ता नहीं है और यह राशि न तो ऋण है और न ही कोई प्रतिफल देने वाली जमा राशि। ब्याज मूल रूप से या तो धन के उपयोग की कीमत है या उसके गलत तरीके से रोके जाने का मुआवजा है। अनावेदक द्वारा न तो धन का उपयोग किया गया है और न ही उसे गलत तरीके से रोका गया है।

छठवीं बात और वास्तव में इस निधि से कोई आय नहीं हुई है। आवेदक द्वारा शिकायत के कंडिका-4.3 में इसके विपरीत किया गया दावा निराधार और मनगढ़ंत है, जिसका कोई दस्तावेजी प्रमाण नहीं है और इसे स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। यदि आवेदक यह दावा करता है कि वास्तव में कोई वृद्धि हुई है, तो खाते, अवधि और राशि को साबित करने का भार पूरी तरह से उसी पर है, और उसके द्वारा ऐसा नहीं किया गया है।

सातवीं बात यह है कि ब्याज के दावे का आधार बनने वाली विलंब आवेदक की स्वयं की है। अनावेदक द्वारा दिनांक 18.08.2025 को निधि का खुलासा किया गया और भुगतान की पेशकश की गई। इसके बाद आवेदक द्वारा कोई लिखित मांग नहीं की गई। उसने निर्वाचित प्रबंध समिति का गठन नहीं किया गया और आज तक नहीं किया गया है। उसने रिकार्ड में यह जानकारी दर्ज की गई है, प्रशासक नियुक्त करने का कोई आदेश नहीं है, जिस अवधि के लिये ब्याज का दावा किया जा रहा है, उस अवधि का प्रत्येक दिन वह दिन है, जिसके दौरान आवेदक स्वयं अपनी चूक के कारण ब्याज प्राप्त करने से असमर्थ था। यह सर्वविदित नियम है कि कोई भी पक्ष अपने स्वयं के अन्याय का लाभ नहीं उठा सकता और कोई भी दावेदार अपनी निष्क्रियता को दूसरे पक्ष के विरुद्ध लाभ का स्रोत नहीं बना सकता।

आठवाँ, यह प्राधिकरण सीमित क्षेत्राधिकार वाला न्यायाधिकरण है, क्योंकि यह उस अधिनियम द्वारा गठित निकाय है, जिसके अंतर्गत यह स्थापित हुआ है और यह केवल वहीं राहतें प्रदान कर सकता है, जो अधिनियम इसे प्रदान करता है। अधिनियम, अनुबंध और किसी भी दलील के बाहर ब्याज प्रदान करना ऐसे क्षेत्राधिकार का प्रयोग होगा, जो अधिनियम द्वारा प्रदत्त नहीं है।

उपरोक्त सभी बातों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और यह अस्वीकार करते हुये कि कोई ब्याज देय है, अनावेदक विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि यदि ब्याज के प्रश्न पर विचार भी किया जाये, तो वर्तमान दलीलों के आधार पर इस पर विचार नहीं किया जा सकता, क्योंकि इनमें न तो ब्याज दर, न अवधि और न ही आधार का उल्लेख है और आवेदक को किसी भी स्थिति में वास्तविक वृद्धि का प्रमाण प्रस्तुत करना होगा, जो कि उपलब्ध नहीं है।

अनावेदक द्वारा इस प्राधिकरण में यह वचन देता है कि वह आवेदक द्वारा उपरोक्त खंड सी में निर्दिष्ट दस्तावेज प्रस्तुत करने के सात दिनों के भीतर, (1) संपूर्ण परियोजना के साझा क्षेत्रों के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और उसे सक्षम उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करेगा, (2) रुपये 31,43,630/- की संपूर्ण सिंकिंग निधि आवेदक सोसायटी को खाताधारक चेक या इलेक्ट्रॉनिक हस्तांतरण द्वारा हस्तांतरित करेगा और वैकल्पिक रूप से यदि यह प्राधिकरण ऐसा निर्देश देता है कि अनावेदक उक्त राशि इस प्राधिकरण के समक्ष ऐसे निर्देश की तिथि से सात दिनों के भीतर जमा करेगा। यह वचन स्वेच्छा से दिया गया है, विधिवत् गठित प्राप्तकर्ता की पहचान को छोड़कर यह बिना शर्त है और इसे अभिलेख में लिया जा सकता है और इसी रूप में लागू किया जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से निम्नलिखित कार्य करने का अनुरोध किया गया है :-

- (1) सिंकिंड फंड पर ब्याज के भुगतान के लिये आवेदक की प्रार्थना को अस्वीकार किया जाये, क्योंकि इसका कोई वैधानिक, संविदात्मक या तथ्यात्मक आधार नहीं है,
- (2) अनावेदक द्वारा अनुबंध की धारा-5 में दिये गये वचन को रिकार्ड में लिया जाये और यह निर्देश दिया जाये कि संपूर्ण परियोजना के साझा क्षेत्रों के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाये और सात दिनों के भीतर पंजीकरण के लिये प्रस्तुत किया जाये।
- (3) आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित समय के भीतर अपनी प्रबंध समिति के चुनाव आयोजित होने का प्रमाण और सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार द्वारा उसका प्रमाणीकरण या वैकल्पिक रूप से प्रशासक की नियुक्ति का आदेश, उसके अधिकार के अस्तित्व और विस्तार का प्रमाण और हस्ताक्षरकर्ताओं को हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और सिंकिंग फंड प्राप्त करने के लिये अधिकृत करने वाला संकल्प प्रस्तुत करने का निर्देश दिया जाये।
- (4) अनावेदक को निर्देश दिया जाये कि वह रुपये 31,43,630/- की संपूर्ण सिंकिंग निधि सात दिनों के भीतर जमा कर दें या वैकल्पिक रूप से अनावेदक को उक्त राशि इस प्राधिकरण के समक्ष जमा करने की अनुमति दी जाये।
- (5) हस्तांतरण विलेख पर लगने वाला स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क और आकस्मिक व्यय आवेदक द्वारा हस्तांतरित की के रूप में वहन किये जाने का निर्देश दिया जाये।
- (6) इस प्रकार निर्देशित हस्तांतरण पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA060618000068 वाले पूर्ण अपार्टमेंट घटक के सामान्य क्षेत्रों तक ही सीमित है और अनावेदक द्वारा बिना बिके या रखे गये युनिट और निर्मित स्थान, साथ ही उससे जुड़ी अनुपातिक भूमि,

बिना आबंटित पार्किंग, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये निर्धारित क्षेत्र, सड़क चौड़ीकरण के लिये सरेंडर किया गया जाने वाले क्षेत्र और पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA191222001564 वाले प्लॉटेड एक्सटेंशन की बिना बिक्री इन्वेन्ट्री इससे बाहर रखी गई है।

- (7) दिनांक 31.03.2022 को किये गये हस्तांतरण और जुन, 2022 में किये गये भुगतान को दिनांक 18.08.2025 को और सिंकिंग फंड के आंशिक भुगतान को दिनांक 20.08.2025 को छिपाने के संबंध में शिकायत को लागत सहित खारिज कर दिया 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 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 :—** आवेदक अविनाश अशियाना आवासीय सहकारी समिति मर्यादित संबंधित कानून के तहत विधिवत् पंजीकृत निवासी कल्याण संघ है, जिसका पंजीकरण क्रमांक—690 है, अनावेदक एक साझेदारी फर्म है और अविनाश अशियाना नामक परियोजना का प्रवर्तक है, जो इस प्राधिकरण के साथ पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA060618000068 के तहत पंजीकृत है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा—31, नियम—35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि प्रमोटर द्वारा RWA के पंजीकरण के वर्षों बाद भी परियोजना रखरखाव को एसोसिएशन को नहीं सौंपा गया है। चूँकि अधिनियम की धारा—17 के अधीन रहवासियों की समिति को भू—संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण एक अज्ञापक उपबंध है, जो अभी तक संपन्न नहीं हुआ है। अतः प्रकरण में प्राधिकरण में क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—02 के विनिश्चयन का आधार :—** अधिनियम की धारा—17 के अधीन रहवासियों की समिति को भू—संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण एक अज्ञापक उपबंध है, जो अभी तक संपन्न नहीं हुआ है। अतः प्रकरण में 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। प्रवर्तक द्वारा अर्जित और संचित सिंकिंग फंड तथा सोसायटी के रखरखाव के लिये रखी गई धनराशि प्रवर्तक द्वारा अभी तक नहीं सौंपी गई है, इसलिये प्राधिकरण प्रवर्तक को निर्देश दिया जाये कि वह सिंकिंग फंड

और अन्य धनराशियाँ उन पर अर्जित ब्याज सहित, आवेदक RWA को सौंप दे तथा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार सोसायटी को RWA को सौंप दे।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि बिना किसी संकोच के यह कहना है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अंतर्गत परियोजना के साझा क्षेत्रों के पंजीकृत हस्तांतरण विलेख को आबंटितियों के संघ के पक्ष में निष्पादित करने के अपने दायित्व का खंडन नहीं करता है और न ही आबंटितियों से एकत्रित सिंकिंड फंड को सौंपने के अपने दायित्व का खंडन करता है। अनावेदक हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने और उसे 07 दिनों के भीतर सक्षम उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करने तथा साथ ही अपने पास मौजूद संपूर्ण सिंकिंड फंड सौंपने के लिये तैयार और इच्छुक है। हस्तांतरण विलेख निष्पादित न होने और संपूर्ण सिंकिंड फंड आज तक हस्तांतरित न होने का एकमात्र कारण आवेदक सोसायटी के अभिलेखों में निष्पादन और प्राप्ति के लिये सक्षम किसी भी विधिवत् गठित निकाय का न होना है। आवेदक सोसायटी की प्रबंध समिति के चुनाव आज तक नहीं हुये हैं और लंबित है। इसी प्रकार किसी प्रशासक की नियुक्ति का कोई आदेश और ऐसे किसी प्रशासक के कार्यकाल, शक्तियों या निरंतरता को प्रमाणित करने वाला कोई दस्तावेज इन कार्यवाही के अभिलेखों में नहीं रखा गया है। ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक जिनके पास 200 करोड़ रुपये का कोष है, रुपये 31,43,630/- जो अनुपातिक रूप से 735 आबंटितियों के थे, न तो कानून के अनुसार और न ही सामान्य विवेक के अनुसार उस धनराशि को किसी अन्य संस्था को दिया जा सकता था और न ही ऐसे पंजीकृत विलेख को निष्पादित किया जा सकता था, जो शाश्वत रूप से प्रभावी हो और भू-संपदा संपत्ति को ऐसे व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरित करता हो, जिनकी संस्था को बाध्य करने का अधिकार स्थापित नहीं है। यह शिकायत श्री सत्येन्द्र देवांगन के माध्यम से प्रस्तुत की गई है, जिन्हें केवल अधिकृत अधिकारी के रूप में वर्णित किया गया है। न तो शिकायत के मूल भाग में और न ही उसके अनुलग्नकों (1) आवेदक सोसायटी की प्रबंध समिति या आम सभा का कोई प्रस्ताव प्रकट या प्रस्तुत किया गया है, जो इस शिकायत को प्रस्तुत करने के लिये अधिकृत करता हो। शिकायत (2) उक्त श्री सत्येन्द्र देवांगन के पक्ष में कोई भी प्राधिकरण पत्र, (3) वर्तमान पदाधिकारियों के चुनाव या नियुक्ति या नियुक्ति की तिथि, यदि कोई हो या सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार द्वारा इसका प्रमाणीकरण या (4) सहकारी समितियों के उप-रजिस्ट्रार को कोई भी आदेश, जिसमें प्रशासक की नियुक्ति की गई हो और इसके द्वारा प्रदत्त शक्तियाँ। प्रस्तुत किया गया एकमात्र दस्तावेज दिनांक 15.01.2021 का पंजीकरण प्रमाण पत्र है, जो केवल पंजीकरण की पुष्टि करता है और इससे अधिक कुछ नहीं; यह किसी समिति के गठन, शपथकर्ता के अधिकार या शपथकर्ता की रुपये 31,43,630/- की राशि प्राप्त करने या भू-संपदा

संपत्ति का पंजीकृत हस्तांतरण करने की क्षमता को स्थापित नहीं करता है, इसलिये अधिकार के अभाव में शिकायत विचारणीय नहीं है और आवेदक को प्रारंभ में ही इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। ब्याज के लिये कोई संविदात्मक प्रावधान नहीं है। अनावेदक और आबंटितियों के मध्य निष्पादित विक्रय समझौतों में, जो सिंकिंग फंड के संग्रह का स्रोत है, सिंकिंग फंड या किसी भी भरण-पोषण जमा पर ब्याज के भुगतान के लिये कोई शर्त नहीं है और आवेदक द्वारा इसके विपरीत एक भी समझौता प्रस्तुत नहीं किया गया है। न ही आवेदक सोसायटी के उपनियमों में ऐसा कोई प्रावधान है और न ही ऐसा कोई प्रावधान प्रस्तुत किया गया है, जहाँ पक्षों द्वारा ब्याज का प्रावधान नहीं किया गया है, वहाँ किसी अनुबंध में ब्याज को निहित रूप से नहीं पढ़ा जा सकता है।

अविनाश आशियाना आवासीय सहकारी समिति मर्यादित छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अधीन एक पंजीकृत जिसका पंजीयन नंबर-690 है, सोसायटी है। आवेदक उक्त सहकारी समिति का विधि के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियुक्त प्राधिकृत अधिकारी है, स्वतः अनावेदक के प्रबंधन द्वारा दिनांक 19.08.2025 को आवेदक को जारी पत्र क्रमांक-AB/AA/SM/2025/02, से इस तथ्य की पुष्टि होती है, अतः हस्तांतरण के संबंध में आवेदक के विरुद्ध की गई अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों के रजिस्टर्ड आवासीय समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण एक आज्ञापक उपबंध है। 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)(छ) के अधीन आबंटितियों से संग्रहित अनुरक्षण प्रभार कर इत्यादि समस्त देयताओं को पूर्ण कर शेष राशि रहवासियों के सहकारी समिति को अनावेदक द्वारा देय होगा, जिसमें सिकिंग फंड सम्मिलित है। चूँकि अनावेदक पक्ष मय कनवेयंस डीड प्रोजेक्ट हस्तांतरण हेतु सहमत है, इसलिए प्रकरण में विवाद की कोई स्थिति प्रतीत नहीं होती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक को 30 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा-17 के अधीन एवं परिपालन में मय रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड सिकिंग फंड सहित आवश्यक समस्त दस्तावेजों, हक एवं दायित्वों सहित प्रोजेक्ट हस्तांतरण करें तथा आवेदक 30 दिवस के भीतर प्रोजेक्ट ग्रहण की कार्यवाही करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष