छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03299**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

मेसर्स शिवराज इन्टरप्राईजेस,
द्वारा–पार्टनर श्री अप्रितम सेठिया,
पता–शिवराज ग्रीन्स, सिहावा नगरी रोड,
जिला–धमतरी (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

श्रीमती संतोष लखोटिया, पति–स्व. श्री मुरलीधर लखोटिया,
पता–ओसिया विहार कॉलोनी,
जिला–धमतरी (छ.ग.) एवं अन्य 113 (संलग्न एनेक्सर–ए) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री योगेश कुमार गोलछा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''शिवराज ग्रीन्स'', सिहावा नगरी रोड, जिला–धमतरी)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA290622001451
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–09/09/2026)</u>

आवेदक मेसर्स शिवराज इन्टरप्राईजेस, द्वारा–पार्टनर श्री अप्रितम सेठिया, पता– शिवराज ग्रीन्स, सिहावा नगरी रोड, जिला–धमतरी (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार एक प्रमोटर है और वर्तमान परियोजना ''शिवराज ग्रीन्स'' जो सिहावा नगरी रोड, जिला–धमतरी (छ.ग.) में स्थित है, को कानून के प्रचलित प्रावधानों और परियोजना के अनुमोदित लेआउट के अनुसार ''शिवराज ग्रीन्स'' के नाम से विकसित किया गया है। अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार भू–संपदा परियोजना के संबंधित आबंटिती है और उन्होंने अपने–अपने विक्रय विलेखों के माध्यम से परियोजना में इकाईयाँ खरीदी गई है। परियोजना के विकास और निर्माण कार्य पूर्ण होने के बाद अनावेदकगण

द्वारा सक्षम प्राधिकारी के सक्षम पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन किया गया और अधिकारियों के टीम द्वारा परियोजना के उचित सत्यापन और स्थल निरीक्षण के बाद सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया। आवेदक द्वारा अनावेदकगण को दिये गये आश्वासन के अनुसार परियोजना की सभी सुविधाओं, सुख–सुविधाओं और साझा क्षेत्रों का पूर्ण विकास कर दिया गया है। परियोजना पूर्ण होने पर आवेदक द्वारा संबंधित प्राधिकरण के सक्षम पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिये आवेदन किया गया था और परियोजना के निरीक्षण के बाद आवेदक को प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया था। विभिन्न इकाई मालिकों के साथ कई आम बैठकों में आवेदक द्वारा अनावेदकगण और परियोजना के अन्य इकाई मालिकों से बार–बार आवासीय समिति गठित करने और परियोजना का हस्तांतरण प्राप्त करने का अनुरोध किया गया है। परन्तु आवेदक को घोर निराशा हुई है, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा आज तक न तो संबंधित समिति गठित करने को कोई प्रयास किया गया है और न ही परियोजना का हस्तांतरण लेने की कोई इच्छा दिखाई गई है। बल्कि वह एक या दूसरे बहाने बनाकर इसमें विलंब कर रहे हैं। आवेदक आज तक अपने स्वयं के वित्त पोषण से परियोजना का रखरखाव कर रहा है, क्योंकि न तो अनावेदकगण द्वारा आज तक कोई समिति गठित की गई है और न ही रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन में कोई औपचारिक हस्तांतरण किया गया है।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार परियोजना के प्रमोटर की यह जिम्मेदारी है कि आबंटितियों के संघ के गठन तक परियोजना के रखरखाव करें। इसके अतिरिक्त धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूलने का अधिकार है। यह उल्लेख करना अत्यंत महत्वपूर्ण है कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद से ही आवेदक परियोजना को घोर निराशा हुई है, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा आवासीय समिति के गठन की प्रक्रिया में एक भी कदम नहीं उठाया गया है और अनावेदकगण एक या दूसरे बहाने से इसे लंबित रखे हुये हैं। इस प्रकार अनावेदकगण की लापरवाही और विलंब के कारण आज तक आवेदक परियोजना का रखरखाव करने के लिये विवश है।

वर्तमान आवासीय परियोजना है और इसके रखरखाव के लिये रखरखाव अनिवार्य है, ताकि परियोजना के सभी इकाई मालिकों के हितों की रक्षा हो सके, परन्तु आवेदक के पास इस अत्यंत संपत्ति परियोजना का रखरखाव अपने स्वयं के खर्च पर करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं बचा है, जिसके परिणामस्वरूप अनावेदकगण के घोर दुर्व्यवहार के कारण आवेदक भारी वित्तीय संकट में है। आवेदक संबंधित आबंटितियों से बकाया रखरखाव राशि की वसूली के लिये अलग–अलग दावे प्रस्तुत करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

आवेदक द्वारा आबंटितियों का संघ गठित करने के लिये बार–बार आग्रह करने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आवेदक की वैध मांगों को अनसुना कर दिया गया है और मामले को लंबित रखा है, जिससे आबंटितियों का संघ गठित करने और परिणामस्वरूप भू–संपदा परियोजना का हस्तांतरण लेने के अपने कानूनी दायित्व से दुर्भावनापूर्ण ढंग से बच रहे हैं। अनावेदकगण की ओर से घोर दुराचार हुआ है और आवेदक के सभी प्रयास व्यर्थ हैं, क्योंकि अनावेदकगण बार–बार अपना रूख बदलते रहे हैं और बार–बार ऐसी मांग बनाते रहे हैं, जो परस्पर विरोधी और सहमत शर्तों के विपरीत है, जिसका एकमात्र उद्देश्य रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन में विलंब करना है।

अनावेदकगण द्वारा बार–बार अनुरोध करने पर भी रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आबंटितियों का संघ बनाने और परियोजना का हस्तांतरण लेने के अपने कानूनी दायित्व को निभाने में एक या दूसरा बहाना बनाकर टालमटोल किया गया है, इस प्रकार की लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदक को गंभीर वित्तीय कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है, जिसके लिये अनावेदकगण पूरी तरह से जिम्मेदार है।

अनावेदकगण पिछले कई वर्षों से सभी सार्वजनिक क्षेत्रों, सेवाओं और सुविधाओं का लाभ उठाने के बावजूद, रेरा अधिनियम, 2016 के तहत् अपने दायित्वों का पालन नहीं कर रहे हैं, जिसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी है और जानबूझकर विलंब करने के कारण आवेदक के पास इस प्राधिकरण से संपर्क करने के अतिरिक्त कोई अन्य विकल्प नहीं बचा है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण के सदस्यों के साथ आयोजित विभिन्न बैठकों और अवसरों पर परियोजना के यूनिट मालिकों से अनुरोध किया गया था कि वह आबंटितियों का संघ बनाकर परियोजना का कार्यभार संभाले। हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा आवेदक के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया और अपने दायित्वों को लंबित रखा, जो अनावेदकगण के दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है।

आवेदक को अनावेदकगण की ओर से जानबूझकर की गई विलंब के परिणामस्वरूप कई वित्तीय नुकसान और मानसिक पीड़ा हुई है, जिसके लिये अनावेदकगण आवेदक को मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी हैं, जिसके लिये आवेदक प्रपत्र–एन के तहत् उचित शिकायत दर्ज करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखता है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आबंटितियों के संघ गठित करने करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के प्रावधानों के अनुसार परियोजना का हस्तांतरण लेने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। परियोजना के वास्तविक हस्तांतरण तक रूपये 1/–

प्रति वर्गफीट की दर से लागू जी.एस.टी. सहित भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार सख्ती से भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये, यदि रखरखाव शुल्क का भुगतान लगातार न किया जाये, तो आवेदक को ऐसे चूक करने वाली इकाईयों या आबंटितियों के संबंध में रखरखाव और सुविधा प्रबंधन सेवाएँ वापस लेने या बंद करने की अनुमति दी जाये, क्योंकि कोई भी व्यक्ति समय पर भुगतान के अपने पारस्परिक दायित्व को पूरा किये बिना सामान्य सुविधाओं का लाभ उठाने का दावा नहीं कर सकता है। आवेदक को वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने 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। आवेदक द्वारा ''शिवराज ग्रीन्स'' नाम से एक आवासीय प्लाटिंग/हाउसिंग कॉलोनी विकसित की गई है, जो सिहावा रोड, जिला–धमतरी (छ.ग.) में स्थित है। प्रमोटर द्वारा संविदात्मक या वैधानिक दायित्वों को पूरा किये बिना पीड़ित आबंटितियों से मनमाने, अनुचित और बिना लेखपरीक्षित रखरखाव शुल्क वसूलने के लिये उद्देश्य से प्ररूप–एम के तहत् यह झूठी, भ्रामक और कानूनी रूप से निराधार शिकायत प्रस्तुत की गई है।

प्रमोटर द्वारा आबंटितियों को लगभग 20–25 मकान/भवन बेचे गये हैं। ऐसे 2 रजिस्ट्री के नमूने की प्रतियाँ लिखित तर्क के सारांश के साथ संलग्न है। आवेदक का यह जवाब भ्रामक है कि उन्होंने केवल भूखण्ड बेचे गये हैं, इसलिये अनावेदकगण की प्राथमिक और मूलभूत आपत्ति यह है कि प्रमोटर के पास रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(बी) के तहत् वैध अधिभोग प्रमाण पत्र का अभाव है। परियोजना पूरी तरह से अधूरी, निष्क्रिय और मानव निवास के लिये कानूनी रूप से अनुपयुक्त है। प्रमोटर द्वारा स्थानीय नगरपालिका अधिकारियों के साथ मिलीभगत करके केवल एक पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जिसकी अधिभोग प्रमाण पत्र के अभाव में वित्तीय मांग उठाने के लिये कोई वैधता नहीं है।

प्रमोटर द्वारा आबंटितियों को एक प्रीमियम, अति आधुनिक मार्केटिंग ब्रोशर दिखाकर भूखंड खरीदने के लिये प्रेरित किया गया, जिसमें उच्च स्तरीय विलासिता से मुक्त ''सुरक्षित गेटेड समुदाय'' का वादा किया गया था। हाँलाकि जमीनी स्तर पर प्रमोटर द्वारा परियोजना को पूरी तरह से छोड़ दिया गया है, जिसमें आवश्यक बुनियादी ढांचा क्षतिग्रस्त, जर्जर या पूरी तरह से अस्तित्वहीन

स्थिति। प्रमोटर द्वारा इस संबंध में रखरखाव शुल्क के भुगतान की संविदात्मक और वैधानिक जिम्मेदारी का मुद्दा उठाया गया है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया है कि आबंटितियों से केवल वास्तविक लेखापरीक्षित व्यय ही वसूल किये जा सकते हैं और इसका उपयोग लाभ कमाने के साधन के रूप में नहीं किया जा सकता है।

प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत तथाकथित क्लब हाउस और जिम की तस्वीरें पूरी तरह भ्रामक है। प्रमोटर द्वारा कभी भी किसी भी आबंटिती को इन सुविधाओं का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी गई है। प्रमोटर द्वारा किये गये रूपये 5,000 वर्गफीट के सामुदायिक हाल का निर्माण करने में पूरी तरह विफल रहा है। इसके अतिरिक्त केवल 30 कुर्सियों वाला एक छोटा सा कमरा तथाकथित क्लब हाउस के रूप में बनाया गया। इसके अतिरिक्त प्रमोटर इस स्थान का अवैध रूप से उपयोग कर रहा है। इसे पूरी तरह से अपने निजी कार्यालय के रूप में इस्तेमाल कर रहा है और आबंटितियों को इसका उपयोग करने से पूरी तरह से रोक रहा है।

प्रमोटर द्वारा नियमित नाली कवरों की तस्वीरें तूफानी जल निकासी बताकर न्यायालय को गुमराह कर रहा है। इस दोषपूर्ण जल निकासी व्यवस्था के कारण हर मानसून में पूरी कॉलोनी में भीषण जलभराव हो जाता है। इसके अतिरिक्त वादा किये गये बायो डाइजेस्टर कभी स्थापित नहीं किये गये। कथित भूमिगत जल टैंक पूरी तरह से फर्जी और बेकार है, जिसके कारण आबंटितियों को निजी बोरवेल बनवाने के लिये अपने पैसे खर्च करने पड़े। 10 घरों के लिये केवल एक सेप्टिक टैंक उपलब्ध कराया गया है, जो जाम कर देता है।

प्रमोटर द्वारा झूठा दावा कर रहा है कि वह समिति गठन में सहयोग कर रहा है। वास्तविक यह है कि आबंटितियों द्वारा दिनाँक 21.07.2026 की कानूनी सूचना के माध्यम से अनिवार्य एन.ओ.सी. प्रारूप औपचारिक रूप से भेजा गया था। प्रमोटर द्वारा आज तक जानबूझकर इस सूचना की अनदेखी की गई है और रखरखाव के नाम पर अनुचित धन वसूलने के लिये पंजीकरण प्रक्रिया को जानबूझकर रोक रखा है।

प्रमोटर द्वारा दिनाँक 19.02.2026 को प्रस्तुत सी.ए. प्रमाण पत्र पूरी तरह से निराधार है। प्रमाण पत्र स्वयं स्वीकार करता है कि यह केवल एक अप्रमाणित पुस्तकों अंश है, न कि कानूनी रूप से प्रमाणित लेखापरीक्षित विवरण। प्रमोटर इन खर्चों को पूरी तरह से मनगढ़ंत साबित करने के लिये एक भी सहायक वाउचर, लेन–देन पर्ची या कथित रूप से तैनात कर्मचारियों के नाम और मोबाईल नंबर प्रस्तुत करने में विफल रहा है।

प्रमोटर द्वारा किया गया सबसे गंभीर वैधानिक दुराचार अवैध और अनाधिकृत प्लॉटिंग है। अनावेदकगण द्वारा अपने लिखित बयान में संलग्न पंजीकृत

बिक्री विलेखों की प्रतियाँ इस अवैध प्लॉटिंग का निर्णायक अकाटय और पूर्ण दस्तावेज प्रमाण है।

प्रमोटर पूरी तरह से खाली भूखण्डों के लिये भी मनमाने ढंग से रखरखाव शुल्क की मांग कर रहा है। बिना निर्माण वाली खाली जमीन पर जहाँ किसी भी प्रकार की सेवाओं का उपयोग नहीं हो रहा है, आवर्ती रखरखाव या सेवा शुल्क लगाना मौलिक रूप से अतार्किक, अवैध और सरासर वित्तीय उगाही है।

परियोजना पर पूर्ण एकाधिकार बनाये रखने और अपनी अवैध गतिविधियाँ को छिपाने के लिये प्रमोटर द्वारा आज तक सहकारी समिति के उप रजिस्ट्रार द्वारा निर्धारित प्रारूप में अनिवार्य अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया गया है।

वर्तमान विवाद के न्यायसंगत निष्पक्ष और अंतिम निपटारे के लिये निम्नलिखित मूलभूत कानूनी और तथ्यात्मक मुद्दों का मूल्यांकन किया जाना आवश्यक है :–

शिकायत की कंडिका–1 क्या प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के तहत् रखरखाव शुल्क की कानूनी रूप से मांग कर सकता है, उसे लागू कर सकता है या उसके लिये मुकदमा कर सकता है, जबकि वह रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(ख) के तहत् आवश्यक अनिवार्य अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विफल रहा है ? और साथ ही वह तिथियाँ जिन पर आवासीय मकानों का निर्माण रखरखाव के लिये किया गया था। इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि शिवराज ग्रीन्स परियोजना के पास सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया वैधानिक अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं है।

शिकायत की कंडिका–2 क्या ब्रोशर में विज्ञापित बुनियादी और प्रीमियम अवसंरचना का निष्पादन न होना, वितरण न होना और पूर्ण रूप से अनुपस्थित होना सेवा में घोर कमी का गठन करता है और क्या प्रमोटर को क्वाटम मेरिट के सिद्धांत के तहत् किसी भी रखरखाव शुल्क का दावा करने से रोकता है? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि पूरी बस्ती में से प्रमोटर द्वारा केवल 30 घरों को बोरवेल कनेक्शन प्रदान किये गये हैं। शेष अधिकांश आबंटितियों को पूरी तरह से छोड़ दिया गया और उन्हें अपने निजी खर्च पर निजी बोरवेल लगवाने के लिये मजबूर होना पड़ा। उन 30 घरों में भी भूमिगत घर आपूर्ति की सुविधा के कारण अपने बोरवेल थे।

शिकायत की कंडिका–3 क्या प्रमोटर द्वारा केन्द्रीकृत जल प्रणाली उपलब्ध कराने में विफलता के कारण आबंटितियों के विशाल बहुमत को भारी पूंजीगत व्यय पर निजी बोरवेल खुदवाने के लिये मजबूर करना, रखरखाव की मांग

को अवैध मुनाफाखोरी और वित्तीय शोषण का कार्य बनता है ? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि प्रमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–14(2) का उल्लंघन करते हुये सीमा दीवार के ठीक ऊपर पंक्तिबद्ध मकानों का निर्माण किया गया।

शिकायत की कंडिका–4 क्या 1 रूपये प्रति वर्गफुट प्रतिमाह की मांग दर और रेरा प्रोफार्मा दर 5 रूपये प्रति वर्ष के बीच अत्यधिक भिन्नता और विसंगति एक कपटपूर्ण वित्तीय जबरन वसूली का गठन करती है? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि आबंटितियों द्वारा प्रारंभिक कानूनी नोटिस के जवाब में स्पष्ट रूप से सोसायटी बनाने और पंजीकृत करने की अपनी तत्परता व्यक्त की गई थी। हॉलाकि प्रमोटर द्वारा आबंटितियों की पूरी सूची उपलब्ध नहीं कराई गई, जिससे पंजीकरण पूरा करना असंभव हो गया।

शिकायत की कंडिका–5 क्या आवेदक द्वारा निर्माण के प्रारंभिक चरण क दौरान निर्धारित सामान्य बाहरी सीमा दीवार को पूरी तरह से हटाकर और स्वीकृत लेआउट तथा खरीदारों से किये गये विपणन प्रतिबद्धताओं की पूर्ण अवहेलना करते हुये सीमा दीवार के ऊपर अवैध रूप से आवासीय मकान बनाकर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(2) का महत्वपूर्ण और कपटपूर्ण उल्लंघन किया गया है? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि वर्तमान रेरा कार्यवाही के दौरान जब आबंटितियों द्वारा यह मुद्दा उठाया गया, तो प्रमोटर द्वारा रिकार्ड पर स्वीकार किया गया कि कानूनी नोटिस प्राप्त करने वालों को ही आबंटितियों की अधिकारिक सूची माना जाना चाहिये। न्यायालय में इस बयान के बाद ही आबंटितियों को पंजीकरण प्रक्रिया के लिये आवश्यक सूची प्राप्त हुई।

शिकायत की कंडिका–6 क्या आबंटितियों की 2/3 सहमति के बिना बाहरी भूखंडों के लिये निजी व्यक्तियों को सामान्य बाहरी सीमा दीवार का अवैध विध्वंस, हस्तांतरण और बिक्री अधिनियम की धारा–14(2) का प्रत्यक्ष उल्लंघन है ? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि प्रमोटर द्वारा परियोजना की बाहरी सीमा दीवार के कुछ हिस्सों को जानबूझकर ध्वस्त कर दिया गया है और उसे अवैध रूप से बेच दिया गया है।

शिकायत की कंडिका–7 क्या धारा–14(3) के अंतर्गत खतरनाक, संरचनात्मक दोषों की उपस्थिति प्रमोटर पर सुधार की पूर्ण वित्तीय जिम्मेदारी डालती है, जिससे उसे परियोजना को रखरखाव करने का दावा करने का कोई अधिकार नहीं रह जाता है ? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि अनाधिकृत बाहरी भूखण्डों के निर्माण को सुविधाजनक बनाने के लिये पंजीकृत बिक्री विलेखों के माध्यम से साझा सीमा भूमि को बाहरी व्यक्तियों को बेचा जाना।

शिकायत की कंडिका–8 क्या आबंटितियों की अधिकारिक सूची उपलब्ध कराने में विफल रहने के कारण सोसायटी के गठन में विलंब के लिये आवेदक ही पूरी तरह से जिम्मेदार है, जिसे केवल रेरा की कार्यवाही के दौरान ही प्रकट किया गया था, जब प्रमोटर द्वारा कहा गया था कि उनके कानूनी नोटिस के प्राप्तकर्ताओं को ही सूची माना जाना चाहिये ? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि कई निर्मित पंक्तिबद्ध मकानों में गंभीर, जीवन घातक संरचनात्मक विफलताएँ पाई जाती है, विशेष रूप से दरारें, टूटे हुये और खतरनाक रूप से खराब हो रहे खंभे और भार वाहन करने वाले स्तंभ। प्रमोटर रखरखाव कार्यों की ओर किये गये किसी भी वास्तविक व्यय को दर्शाने के लिये कोई भी कानूनी रूप से सत्यापित, प्रमाणित या लेखापरीक्षित वित्तीय खाते विवरण प्रस्तुत करने में विफल रहा है।

शिकायत की कंडिका–9 क्या आबंटितीगण पहले दिन से ही एसोसिएशन को पंजीकृत करने के लिये तैयार और इच्छुक थे और क्या औपचारिक पंजीकरण में देरी उप–रजिस्ट्रार द्वारा निर्धारित नए मॉडल उपनियम प्रारूप के कारण है, जिसमें प्रमोटर की एन.ओ.सी. अनिवार्य है, जो आवेदक द्वारा आज तक प्रदान नहीं की गई है? इस संबंध में अनावेदकगण का कथन है कि प्रमोटर भूखण्ड मालिकों को व्यक्तिगत औपचारिक आबंटन पत्र जारी करने में विफल रहा है और उसने अंतिम सोसायटी पंजीकरण के लिये आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने में साफ इंकार कर दिया गया है।

प्रमोटर द्वारा भरण–पोषण की मांग कानूनी रूप से अमान्य, अप्रवर्तनीय और समय से पहले की गई है। रेरा अधिनियम की धारा–11(4)(ख) के तहत् डेव्हलपर्स का यह पूर्ण और गैर–परक्राम्य वैधानिक कर्तव्य है कि वह कब्जा देने या शुल्क वसूलने से पहले अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करें। कानूनी रूप से अपूर्ण और अप्रमाणित परियोजना के लिये भरण–पोषण की मांग करना कानून का घोर उल्लंघन है। यह प्रमाणित करता है कि भवन या परियोजना का भौतिक निर्माण स्वीकृत भवन योजनाओं के अनुसार पूरा हो चुका है। अधिभोग प्रमाण पत्र यह प्रमाणित करता है कि भवन कानूनी रूप से सुरक्षित, रहने योग्य है और मानव उपयोग के लिये सभी आवश्यक नागरिक सुविधाओं से सुसज्जित है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारसनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेड विरूद्ध मोहित खीरबत (2026 INSC 170) के हालिया मामले में यह माना गया है कि कब्जा देने या बाद में शुल्क मांगने का मुद्दा बाध्यकारी न्यायिक मिसाल है। वैध वैधानिक ओ.सी. के बिना कोई भी परियोजना अधूरी मानी जायेगी। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा फैसला सुनाया गया कि किसी भी आबंटिती को वैधानिक पूर्णता और निवास योग्यता प्रमाण पत्र के अभाव में किसी परियोजना का कब्जा लेने या भरण–पोषण का भुगतान करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है। ओ.सी. के बिना कोई भी परियोजना कानून

के तहत् अपूर्ण है और उसमें उठाई गई कोई भी वित्तीय मांग प्रारंभ से ही अमान्य है।

ब्रोशर में किये गये वादों का उल्लंघन अनुचित व्यापार व्यवहार और सेवा में कमी माना जाएगा। प्रमोटर द्वारा परियोजना के अधिकारिक ब्रोशर में प्रीमियम सुविधाओं का जोरदार प्रचार करके आबंटितियों को लुभाया गया। ब्रोशर में स्पष्ट रूप से निम्नलिखित सुविधाओं की गारंटी दी गई थी :–

- आपसी सद्भावना का बढ़ावा देने के लिये एक केन्द्रीकृत क्लब हाउस।
- स्वास्थ्य और फिटनेस के लिये वातानुकूलित जिम और पूरी तरह से सुसज्जित ओपन जिम।
- मानसिक शांति और कल्याण के लिये एक समर्पित योग स्थल।
- A Premium Medicinal Garden.
- A Magnificent Common Lawn ,
- खेल प्रेमियों के लिये एक पेशेवर बैंडमिंटन कोर्ट और एक ओपन बॉलिंग एली।

जमीनी हकीकत में इनमें से कोई भी वादा की गई सुविधा मौजूद नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रमोटर द्वारा वादा किये गये 5,000 वर्गफुट के सामुदायिक हॉल, स्वीकृत लेआउट के अनुसार कवर्ड पार्किंग, बायो–डाइजेस्टर, आंतरिक ब्राहा जल निकासी व्यवस्था और सुदृढ़ विद्युत प्रणाली का निर्माण करने में विफल रहा है। आबंटिती विश्वमित्र के लिये सामने की सड़क का विकास भी जानबूझकर उपेक्षित किया गया है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड विरूद्ध गोविंदन राघवन (2019) 5 एस.सी.सी. 725 मामले में यह माना गया कि एकतरफा संविदात्मक खंड शामिल करना और आबंटितियों को विज्ञापित बुनियादी सुविधाओं और अवसंरचना को प्रदान करने में विफल रहते हुये देनदारियों को वहन करने के लिये मजबूर करना, कानून के तहत् अनुचित व्यापार व्यवहार का एक स्पष्ट उदाहरण है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा फैसला सुनाया गया कि एक बिल्डर फ्लैट/प्लॉट खरीदारों को असमान संविदात्मक शर्तों से नहीं बांध सकता, जब डेव्हलपर स्वयं अपनी प्रतिबद्धताओं का पूर्णतः उल्लंघन कर रहा हो।

जल अवसंरचना की विफलता को अवैध मुनाफाखोरी और वित्तीय शोषण का कृत्य माना जाना चाहिये। एक केन्द्रीकृत परियोजना व्यापी कार्यात्मक पेयजल आपूर्ति का प्रावधान एक मुख्य उपयोगिता है और एक वैध आवास लेआउट की एक परम आवश्यकता है। इस केन्द्रीकृत नेटवर्क को उपलब्ध कराने में विफल रहने के कारण प्रमोटर द्वारा स्वीकृत योजना का गंभीर और मौलिक उल्लंघन किया

गया है। पूरी कॉलोनी में से प्रमोटर द्वारा केवल 30 घरों को बोरवेल उपलब्ध कराये गये, शेष अधिकांश आबंटितियों को पूरी तरह से अनदेखा कर दिया गया। इन उपेक्षित निवासियों को कानूनी रूप से मजबूरन अपने निजी बोरवेल खुद ही खोदने पड़े, जिसमें उन्हें बुनियादी जीवन यापन के लिये भारी पूंजी खर्च करनी पड़ी।

धारा–11(4)(घ) के तहत् एक आवश्यक उपयोगिता के लिये एकसमान बिना ऑडिट किये रखरखाव की मांग करना, जिसके लिये निवासी स्वयं अपनी जेब से भुगतान कर रहे हैं, सेवा में घोर लापरवाही है। यह अवैध, लाभखोरी और वित्तीय शोषण का स्पष्ट उदाहरण है। रखरखाव शुल्क केवल क्वांटम मेरिट के सिद्धांत के तहत् उन सेवाओं और बुनियादी ढांचे के लिये लगाया जा सकता है, जो वास्तव में प्रमोटर द्वारा प्रदान की गई हों और जिनका वास्तव में रखरखाव किया गया हो। चूँकि रिकार्ड में दर्ज कर्मचारी संख्या 8 वर्षों में मात्र 2 से 6 श्रमिक है, इसलिये प्रमोटर के खर्चों और उसकी अनुचित मांगों के बीच कोई तर्कसंगत संबंध नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर रेरा अधिनियम, 2016 के वैधानिक प्रावधानों और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारसनाथ (2026) और पायनियर (2019) मामलों में स्थापित बाध्यकारी कानूनी सिद्धांतों के आलोक में अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है :–

1. आवेदक की भरण–पोषण बकाया राशि संबंधी शिकायत को पूर्णतः खारिज किया जाये,
2. आवेदक को सख्त निर्देश दिया जाये कि वह बिना शर्त अनापत्ति प्रमाण पत्र और एक व्यापक सदस्यता सूची को निष्पादित करके अनावेदकगण को 07 दिनों के भीतर सौंप दिया जाये।
3. गंभीर कमियों टूटी हुई के केन्द्रीकृत जल प्रणाली, ध्वस्त बाहरी सीमा दीवार और खतरनाक दरार वाले संरचनात्मक स्तंभों को दर्ज करने के लिये एक स्वतंत्र न्यायालय आयुक्त/संरचनात्मक अभियंता को नियुक्त करें।
4. प्रमोटर को निर्देश दिया जाये कि वह धारा–14(3) के तहत् अनिवार्य रूप से अपने खर्च पर सभी संरचनात्मक दोषों को ठीक करें और सभी लंबित बाहरी विकास कार्यों को पूरी करें और आबंटितियों द्वारा व्यक्तिगत बोरवेल लगवाने के लिये किये गये पूंजीगत व्यय का भविष्य के किसी भी वैध बकाया के विरूद्ध पूर्ण समायोजन/वापसी का आदेश दिया जाये।
5. प्रमोटर द्वारा बिजली और उपयोगिता सेवाओं के मनमाने ढंग से विच्छेदन के कारण हुई गंभीर मानसिक पीड़ा, सुरक्षा खतरों और शरीरिक उत्पीड़न के लिये अनावेदकगण को अनुकरणीय मुआवजा और प्रतिवर्ष ब्याज प्रदान किया जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

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** :– ''शिवराज ग्रीन्स'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन नंबर– PCGRERA290622001451 से पंजीकृत है। आवेदक उक्त भू–संपदा का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक पक्ष उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा क्रय कर आबंटिती है। दोनों पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 29.05.2023 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक पक्ष को अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की प्रचलित विधि के अधीन सहकारी समिति बनाकर पंजीकरण कराने व प्रोजेक्ट हस्तांतरित करने का निर्देश दिया जाए तथा अनुरक्षण प्रभार हस्तांतरित होने तक आवेदक को भुगतान करने का निर्देश दिया जाए, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, जिससे स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद विद्यमान है। अस्तु प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है व विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट को पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 29.05.2023 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। किंतु अभी तक अनावेदक पक्ष रहवासियों द्वारा प्रचलित विधि के अधीन रहवासियों की समिति गठित कर पंजीकरण नहीं करवाया गया है एवं अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट अनावेदक पक्ष के समिति को विधिवत् हस्तांतरित नहीं हुआ है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है :–

(i) Direct the respondent to from the Association of the Allotees as per the provisions of the RERA Act, 2016/
(ii) Direct the respondents to take handover of the project as per the provisions of the RERA, Act 2016 specifically section 17 of the Act.

(iii) That the Hon'ble Authority may be pleased to direct the Respondents to continue paying the maintenance charges @ Rs. 1/- per Sq. ft. till obtaining actual handover of the project, together with applicable GST, strictly in accordance with section of persistent default or failture to pay such maintenance charges, the Complainant/Promoter be permitted to withdraw or discontinue the maintenance and facility-management services in respect of such defaulting units or allottees, as no person can claim enjoyment of common amenties without performing their reciprocal obligation of timely payment.

(iv) The cost of Proceeding be also awarded.

(v) Any other relief as the Hon'ble Authority may deem fit in favour of the complainant in the interest of Justice.

अधिनियम की धारा–11(4)(ङ.) के अनुसार संप्रवर्तक लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनाएगा।

अधिनियम की धारा–11(4)(च) के अधीन आबंटिती के पक्ष में यथास्थिति ''आबंटिती के पक्ष में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड 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 हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा।''

अधिनियम की धारा–17 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''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 सीानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको 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।''

स्पष्ट है कि आवेदक संप्रवर्तक को रहवासियों की कल्याणार्थ प्रचलित विधि के अधीन सहकारी समिति बनाने हेतु फेसीलिटेट करना, किंतु समिति का निर्माण आबंटितियों द्वारा ही किया जाना है। प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 29.05.2023 को प्रदान किया गया है। अधिनियम की धारा–17 के अधीन कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के तीन माह के भीतर आवेदक पक्ष को रहवासियों के समिति को हस्तांतरित किया जाना, आवेदक के लिए अनिवार्य दायित्व है।

दिनाँक 11.03.2026 को सुनवाई के प्रक्रम में अनावेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक पक्ष द्वारा को–ऑपरेटिव सोसायटी गठन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसमें 45 दिवस का समय आपेक्षित है। अतः समय प्रदान किया जाए, जिस पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पक्ष को दो माह का समय प्रदान किया गया। पुनः दिनाँक 11.05.2026 को अनावेदक पक्ष द्वारा समय माँगा गया, जिस पर 01 माह का समय प्रदान किया गया। पुनः दिनाँक 22.06.2026 को समय प्रदान किया गया। दिनाँक 22.07.2026 को पुनः अवसर प्रदान किया गया एवं दिनाँक 10.08.2026 को प्रकरण में उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। इस प्रकार अनावेदक पक्ष को रहवासियों की सहकारी समिति को गठित करने हेतु पर्याप्त समय प्राधिकरण और इसके पूर्व आवेदक द्वारा प्रदान किया जा चुका है। चूँकि रहवासियों की सहकारी समिति गठित करना अधिनियम की धारा–19(9) एवं प्रोजेक्ट हस्तांतरण लेना अधिनियम की धारा–17 के अधीन अज्ञापक उपबंध है। अस्तु आवेदक को वांछित अनुतोष की रहवासियों की सहकारी समिति गठित करने का निर्देश दिया जाए एवं अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरित किये जाने प्रदान करने की पात्रता है।

अनावेदक का यह तर्क कि आवेदक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र अधिनियम की धारा–11(4)(बी) के अनुसार प्रदान नहीं किया गया है, ग्राहय योग्य नहीं है, इसके लिए प्रभावित आबंटिती प्राधिकरण के समक्ष आवेदक के विरूद्ध पृथक से परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, किंतु यह कोई आधार नहीं बनता है कि आधिपत्य प्रमाण पत्र कतिपय रहवासी को प्राप्त नहीं होने के कारण समस्त रहवासी अधिनियम के अज्ञापक उपबंधों से छूट प्राप्त कर ले।

अनावेदक का संरचनात्मक सुविधा एवं विकास कार्य के संबंध में प्रस्तुत जवाब एवं तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। इस संबंध में आवेदक द्वारा कार्य

पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 29.05.2023 प्रस्तुत किया गया है। यदि कोई भी रहवासी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में सम्मिलित विकास कार्य के घटक को छोड़ यदि कोई ऐसी सुख–सुविधा या विकास कार्य करने का वचन आवेदक द्वारा दिया गया हो, तत्संबंध में पृथक से आवेदन अधिनियम की धारा–31 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है, किंतु इसके आधार पर समस्त रहवासी अधिनियम के अज्ञापक उपबंधों से छूट प्राप्त कर ले यह ग्राहय योग्य नहीं है।

अनावेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण से यह अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रचलित विधि के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति का पंजीकरण हेतु आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया जा रहा है, जो प्रदान करवाया जाए।

अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा–13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू–खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, एसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायीं होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा।

(7) आबंटिती, उप–धारा(6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मुद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।''

आवेदक का यह आवेदन एवं तर्क स्वीकार योग्य है कि चूँकि युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार के रूप में 1/– रूपये प्रति वर्गफीट की दर से रहवासियों के द्वारा भुगतान किया जा रहा था, जिसे हस्तांतरित होने तक जारी रखने का निर्देश दिया जाए। चूँकि इस दर पर पूर्व में ही अनुरक्षण प्रभार का भुगतान रहवासियों द्वारा किया जा रहा था, अस्तु हस्तांतरित होने तक उक्त व्यवस्था बनाए रखने में कोई अन्यथा अड़चन प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक यह अनुतोष प्राप्त करने की भी पात्रता रखता है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक पक्ष 60 दिवस के भीतर समस्त रहवासी भू–संपदा प्रोजेक्ट ''शिवराज ग्रीन्स'' प्रचलित विधि के अधीन रहवासियों की समिति बनाकर पंजीयन करावें। अनावेदक पक्ष द्वारा इसमें व्यतिक्रम किए जाने की स्थिति में अधिनियम की धारा–67 के अधीन शास्ति का दायी होगा।

2. आवेदक 15 दिवस के भीतर रहवासियों की समिति गठित करने एवं प्रचलित विधि के अधीन पंजीकरण करवाने हेतु सक्षम प्राधिकारी को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदत्त करेगा।

3. अधिनियम की धारा–17 के अधीन आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट विधिवत् हस्तांतरित करने एवं अनावेदक पक्ष के विधि के अधीन पंजीकृत समिति के पक्ष में हस्तांतरण ग्रहण करने तक समस्त रहवासी 1/– रूपये प्रति वर्गफुट अनुरक्षण दर सहित देय जी.एस.टी. पर अनुरक्षण प्रभार का भुगतान आवेदक के पक्ष में किया जाना सुनिश्चित करेगें। इसके लिए आवेदक द्वारा प्रतिमाह अनावेदक पक्ष के सदस्यों को देयक प्रस्तुत किया जाएगा।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष