



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02733

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

सफायर ग्रीन विला रेसीडेन्सियल कॉर्पोरेटिव्ह सोसायटी लिमि.,
द्वारा—अध्यक्ष श्री दिनेश अवस्थी,
पता—बरोंडा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) ओम बिल्डर्स,
पता—43, जोन—2, एम.पी. नगर,
भोपाल (म.प्र.)
- (2) मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन,
पता— पता—43, जोन—2, एम.पी. नगर,
भोपाल (म.प्र.)
- (3) सफायर इम्पेरिया रेसीडेन्ट्स कॉर्पोरेटिव्ह सोसायटी,
द्वारा—अध्यक्ष श्री महेन्द्र बाफना,
पता—सी—2/608, इम्पेरिया,
सफायर ग्रीन, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (4) सफायर ग्रीन फेस—1 रेसीडेन्सियल कोऑर्पोरेटिव्ह
सोसायटी लिमि. द्वारा—अध्यक्ष श्री अनुराग पाण्डेय,
पता—प्लॉट नं.—78, सफायर ग्रीन, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सफायर ग्रीन्स फेस—1, बरोंडा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA290319000955

आदेश

(दिनांक—17 / 10 / 2025)

आवेदक सफायर ग्रीन विला रेसीडेन्सियल कॉर्पोरेटिव्ह सोसायटी लिमि.
द्वारा—अध्यक्ष, पता—बरोंडा, 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन फेस-1 नामक पंजीकृत हाउसिंग प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट के रहवासियों/मालिकों/आबंटितियों की पंजीकृत सहकारी सोसायटी है, जो ग्राम-बरोंडा, जिला-रायपुर के खसरा नं.-364/2 में अनावेदकगण द्वारा विकसित किया गया है। आवेदक छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 की धारा-7 सहपठित धारा-9 के अंतर्गत पंजीयन नंबर-899 दिनांक 13.04.2023 को आवासीय सोसायटी के रूप में पंजीकृत रहवासियों/मालिकों/आबंटितियों का संघ है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन फेस-1" प्राधिकरण में एक ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के रूप में पंजीकृत है। अनावेदकगण प्रमोटर/विकासकर्ता है और प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है तथा प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदकगण एवं प्रमोटर द्वारा प्रदान की गई सूचना तथा ब्रोशर से प्रभावित होने के पश्चात् आवेदक सोसायटी के सदस्यों द्वारा प्रोजेक्ट में निवेश किये गये हैं। माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा WPC No. 2374/2018 एम. आहूजा प्रोजेक्ट लिमिटेड विरुद्ध शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा.लि. प्रकरण में अवधारित किया गया था कि ब्रोशर में उल्लेखित ब्यौरा निश्चय ही प्रोजेक्ट में क्रय करने के लिये संभावित क्रेताओं को प्रलोभित और आकर्षित करेगा तथा ब्रोशर की विषयवस्तु विनिर्माता/विकासकर्ता द्वारा किये गये वचन के समतुल्य है और अनिवार्य रूप से प्रदान करना होगा।

विक्रय-विलेख निष्पादित होने तथा औपचारिकताएँ पूर्ण होने के पश्चात् आवेदक सदस्यों को जो प्रोजेक्ट में इस समय निवास कर रहे हैं। प्रोजेक्ट में कई शिकायतों तथा समस्याओं का सामना कर रहे हैं, जो अनावेदकगण द्वारा संनिर्मित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा किये गये कई निवेदनों के बावजूद अनावेदकगण द्वारा समस्याओं को हल करने के लिये कोई कार्यवाही नहीं की गई है, जिससे अनावेदकगण की तरफ से बेईमानी पूर्ण आशय दर्शित होता है। आवेदक द्वारा कई समस्याओं का सामना कर रहे हैं, जिसे आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 17.02.2023 एवं 02.05.2023 द्वारा अनावेदकगण को सूचित किया गया है। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 15.05.2023 के माध्यम से आवेदक द्वारा उठायी गई समस्याओं को हल करने का आश्वासन देते हुये जवाब दिया गया था। परन्तु आज दिनांक तक अनावेदकगण द्वारा इन समस्याओं को हल करने के लिये कोई कार्यवाही नहीं की गई है। परिणामस्वरूप दिनांक 28.10.2023 को आवेदक द्वारा दूसरा पत्र स्मरण के रूप में सोसायटी का संधारण उचित रूप से करने का निवेदन करते हुये प्रेषित किया गया था, तथापि कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ। ब्रोशर में यथा उल्लेखित कई सुविधाएँ जिसमें वाष्प स्नान, नहाने का बड़ा टब और आहारगृह की सुविधायें शामिल हैं, को आबंटितियों के लिये आवश्यक उत्प्रेरण के रूप में रखी गई

थी, जिससे हाउसिंग प्रोजेक्ट में निवेश करने के लिये उन्हें प्रभावित किया जा सके। उक्त सुविधाओं का स्पष्ट उल्लेख करने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा हाउसिंग प्रोजेक्ट में नहीं दिया गया था। चूँकि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का संधारण नहीं कर रहा है, इसलिये इसका संधारण करने के लिये सोसायटी मजबूर है और अनुरक्षण गतिविधियों को संचालित कर रही है। आवेदक सोसायटी आबंटितियों से अनुरक्षण राशि संग्रहित कर रही है तथा आवेदक के लिये सर्वथा आघातपूर्ण है कि प्रोजेक्ट महत्वपूर्ण रूप से न्यूनतर राशि में संधारित किया जा रहा है, जो विनिर्माता द्वारा पिछले कई वर्षों से आवेदक से प्राप्त किया गया है, तथापि सक्षमतापूर्वक प्रोजेक्ट को संधारित करने में असफल हुआ है। अनावेदक कम क्षमता का एस.टी.पी. लगाकर कचरा निस्तारण संयंत्र को समुचित रूप से लगाने एवं संधारित करने में असफल हुआ है, जो भूखण्ड मालिकों, विला मालिकों तथा क्लब हाउस द्वारा पैदा किये गये कचरा प्रसंस्करण के लिये अपर्याप्त है। इसके अतिरिक्त यह स्वतः प्रमोटर द्वारा भी उपयोग किया जाता है, जिसका क्लब हाउस में कार्यालय है। एस.टी.पी. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के दिशा निर्देशों के अनुरूप अनावेदकगण द्वारा कभी चालू नहीं की गई थी। उपचारित जल का कई उद्देश्यों के लिये उपयोग करने के बजाय अनावेदक द्वारा इसे खुले क्षेत्र में छोड़ दिया गया। परिणामस्वरूप प्रोजेक्ट में दुर्गन्ध पैदा हुई है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदक से संयंत्र को साफ करने एवं पानी को शुद्ध करने का निवेदन किया गया था, परन्तु इन निवेदनों को नजरअंदाज कर दिया गया था। संयंत्र को इसके क्षमता के भीतर चलाया जाना चाहिये, क्योंकि यह कच्चा भार को निपटारा करने में असमर्थ है और इन चिन्ताओं को उठाने के बावजूद अनावेदक आज दिनांक तक हल निकालने में या संयंत्र को अधिक शक्तिशाली मोटर से उन्नयन करने में असफल हुआ है। इस संदर्भ में आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 12.09.2023 जारी किया गया था, तद्द्वारा उपरोक्त विषय को अनावेदक को सूचित किया गया था। उत्तर में अनावेदक पत्र दिनांक 20.09.2023 द्वारा आवश्यक कदमों को होने का आश्वासन दिया गया था, तथापि उसका अनावेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया गया था। प्रोजेक्ट क्षेत्र के भीतर गन्दा पानी के जमाव से और परिणामस्वरूप गन्दी बद्बू से हाउसिंग प्रोजेक्ट में रहने वाले परिवारों के लिये स्वास्थ्य खतरा बढ़ता है। साथ ही पर्यावरणीय समस्याएँ तथा आधारभूत नुकसान की संभावनाओं का खतरा भी बढ़ रहा है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में साफ पेयजल के लिये सुविधाओं का अभाव है, जिससे रहवासियों की कठिनाई और बढ़ जाती है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार हाउसिंग प्रोजेक्ट तथा उसके अनुरक्षण का उत्तरदायित्व आबंटितियों के संघ को अंतरित किया जायेगा, तथापि अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का अनुपालन करने में असफल हुआ है तथा आज दिनांक तक क्लब हाउस सहित सभी सामान्य

सुविधाओं को समाहित करते हुये हाउसिंग प्रोजेक्ट को आवेदक को अंतरित नहीं किया गया है। कई पत्रों द्वारा स्मरणों को आवेदक द्वारा प्रेषित करने के पश्चात् भी अनावेदक हाउसिंग प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संघ/सोसायटी को अंतरण के लिये औपचारिकताएँ प्रारंभ करें। अब तक कोई प्रगति नहीं हुई है। अनावेदक द्वारा अनुरक्षण राशि को नियमित रूपसे आवेदक से संग्रहित किया गया है, तथापि आधारभूत सुविधायें उद्यान, व्यायाम शाला, स्ट्रीट लाईट, बच्चों का खेल क्षेत्र उपस्कर अनावेदक/प्रमोटर के अनुरक्षण में अभाव के कारण बहुत बदतर स्थिति में है, इसलिये प्रमोटर द्वारा अनुरक्षण के लिये आबंटित कथित व्ययों की जाँच आवश्यक है। आवेदक द्वारा अनावेदक से पिछले 10 वर्षों में संग्रहित अनुरक्षण शुल्क एवं तत्संबंधी परिव्यय का ब्यौरा मांगते हुये अंकेक्षण रिपोर्ट के लिये कई निवेदनों को करने के बावजूद कोई अंकेक्षण रिपोर्ट अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक नहीं दी गई है। सोसायटी का क्लब हाउस आवेदक द्वारा साझा की गई सामान्य सुविधा है, जो विला मालिकों, फ्लैट मालिकों तथा भूखण्ड मालिकों के लिये है और विनिर्माता द्वारा सदस्यता शुल्क के रूप में प्रति रहवासी से महत्वपूर्ण राशि लिया गया था। फिर भी आवेदक का इस पर कोई नियंत्रण नहीं है। अनावेदक क्लब हाउस में कार्यालय संनिर्मित किया गया है और वह क्लब हाउस को व्यवसायिक उद्देशार्थ उपयोग कर रहा है। उपरोक्त चिन्ताओं को रेखांकित करते हुये आवेदक पत्र दिनांक 14.04.2024 द्वारा उसके संबंध में अनावेदक को सूचित किया गया था, तथापि उन समस्याओं को दूर नहीं किया गया है। उक्त कार्यालय स्वीमिंग पूल के सामने सामान्य स्थल में स्थित है, जिसे पंजीकृत हाउसिंग सोसायटी द्वारा उपयोग के लिये बनाया जाना चाहिये, जिसे अनावेदक द्वारा अनाधिकृत रूप से कब्जा एवं उपयोग किया जा रहा है। परिणामस्वरूप संपूर्ण दिन में स्वीमिंग पूल क्षेत्र से होकर आगुन्तकों को लगातार आवाजाही होती रहती है। सोसायटी के परिसर का ऐसा अनाधिकृत का उपयोग रहवासियों के एकान्तता का गंभीर उल्लंघन है तथा महत्वपूर्ण सुरक्षा चिन्ताओं को प्रस्तुत करता है। विशेष रूप से महिलाओं एवं बच्चों के लिये जो बार-बार स्वीमिंग पूल आते-जाते रहते हैं। इस संवेदनशील क्षेत्र में आगुन्तकों की सतत् उपस्थिति असहज वातावरण एवं रहवासियों के मध्य असुरक्षा का वातावरण पैदा कर दिया गया है। इस संदर्भ में आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 16.10.2023 प्रेषित किया गया था, अनावेदक द्वारा उस पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। अनावेदक व्यक्ति रूप से सदस्यता देकर लाभ के लिये क्लब हाउस का दोहन कर रहा है, जो सोसायटी के सदस्य नहीं है। सोसायटी के लिये वचनबद्ध सुविधा के बावजूद क्लब हाउस प्रमुख रूप से बाहरी व्यक्तियों द्वारा उपयोग किया जाता है तथा आवेदक क्लब हाउस में मुक्त एवं सहज पहुँच से वंचित है। इसके अतिरिक्त क्लब हाउस को प्रोजेक्ट के चारदीवारी के भीतर बनाया गया है, जो अनुमोदित ले-आउट प्लॉन से प्रकट होता है तथा

आवासीय समुदाय के बाहर के व्यक्तियों का बार-बार प्रवेश पाना, परिसर के सुरक्षा एवं संरक्षा के साथ समझौते हैं, विशेष रूप से बच्चों के लिये जो क्लब हाउस में अकेले खेलते हो सकते हैं।

अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन हाउसिंग प्रोजेक्ट के पास क्षेत्रों में कुछ और प्रोजेक्टों की प्रारंभ किया गया है तथा प्रश्नाधीन हाउसिंग प्रोजेक्ट का क्लब हाउस उनके विज्ञापनों में प्रस्तुत किया जा रहा है और प्रमोटर द्वारा पूर्व ही पड़ोसी प्रोजेक्टों के कुछ आबंटितियों को इस हाउसिंग सोसायटी के क्लब हाउस की सदस्यता प्रदान कर चुका है। अनावेदक द्वारा अनुमोदित ले-आउट नक्शा में परिवर्तन किया गया है तथा चारदीवारी को गिरा दिया गया है एवं संलग्न प्रोजेक्ट के भूखण्डों को समाहित कर लिया गया है, जिससे मेसर्स साईनाथ बिल्डर्स द्वारा विकसित किया गया है, जो प्रश्नगत हाउसिंग प्रोजेक्ट का भाग नहीं है। इन कार्यवाहियों के परिणामस्वरूप आवेदक से प्राधिकार के बिना प्रश्नगत हाउसिंग प्रोजेक्ट के भीतर की सड़को को संलग्न प्रोजेक्टों के व्यक्तियों द्वारा उपयोग किया जा रहा है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रमोटर को प्रोजेक्ट के भीतर अनुमोदित नक्शों ले-आउट, नक्शों तथा सामान्य क्षेत्रों या इमारतों के विशिष्टियों में कोई परिवर्तन या संवर्धनों को करने के पूर्व कम से कम दो तिहाई आबंटितियों की लिखित सहमति लेनी होती है। तथापि ऐसा कोई सहमति/अनुमति आबंटितियों से प्रोजेक्ट में ऐसे परिवर्तनों को करने के पूर्व नहीं ली गई थी। प्रश्नगत प्रोजेक्ट में नये भूखण्डों को जोड़ने से जलापूर्ति की कमी हो जायेगी तथा सीवेज शोधन संयंत्र की पूर्व खराब की दशा और बदतर हो जायेगी। यह समस्या आवेदक द्वारा बैठकों के दौरान अनावेदक के समक्ष कई बार उठायी जा रही है, फिर भी अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई ठोस उत्तर/हल नहीं प्रदान किया गया है। प्रोजेक्ट में कोई सामान्य शौचालय नहीं है तथा प्रोजेक्ट में अस्वास्थ्यकर वातावरण पैदा करके श्रमिकों द्वारा कोई शौचालय उपयोग नहीं किया जायेगा। श्रमिकों के लिये शौचालयों के निर्माण के लिये आवेदक द्वारा अनावेदक से बार-बार अपील करने के बावजूद इस समस्या को हल करने के लिये कोई कार्यवाही नहीं की गई है। विद्युत तार एवं जलापूर्ति पाईप लाईन्स एक ही निकास लाईन, ड्रेनेज लाईन में संस्थापित की गई है, इसलिये रहवासियों के लिये गंभीर सुरक्षा चिन्ताएँ हैं। इस स्थिति में पानी और बिजली के मिश्रण से भारी खतरा होकर जोखिम पूर्ण स्थितियाँ बन सकती है। यह महत्वपूर्ण है कि आबंटितियों की सुरक्षा के लिये आवेदक द्वारा समुचित उपाय किया जाये।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक गैर-कानूनी रूप से संनिर्मित किया गया है और सोसायटी परिसर के भीतर अतिथि कक्षों का उपयोग किया गया है, जिसे ब्रोशर विज्ञापन के अनुसार सोसायटी के रहवासियों के पूर्णतया उपयोग के लिये सुविधाओं के रूप में वचनबद्धता की गई थी। इस प्रतिरूपण के

विपरीत अनावेदक अन्य व्यक्तियों तथा बाहरी लोगों के लिये अनुमति दे दिया गया है, जो इस आवासीय परियोजना के भाग नहीं है; भी प्रतिवेदन 2,750/- रुपये की दर से अतिथि कक्षों को बुक कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा इन अतिथि कक्षों को बाहरी लोगों के लिये विज्ञापित करने में लगा है। तद् द्वारा व्यावसायीकरण कर रहा है। जबकि यह सुविधा पूरी तरह रहवासियों के लिये आशयित थी। यह कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का सीधा उल्लंघन है तथा आबंटितियों के अधिकारों को नजरअंदाज करना है; इस शासित विधियों के अंतर्गत दायित्वों का उल्लंघन करते हुये रहवासियों की एकान्तता एवं सुरक्षा से समझौता करना है। अनावेदक द्वारा सोसायटी परिसर के भीतर पिकल बाल कोर्ट बनाया गया है तथा उसके लिये गैर-कानूनी रूप से बाहरी लोगों को बुकिंग के लिये अनुमति दे दिया गया है। अनावेदक द्वार सुबह के प्रति घंटे हेतु 800/- रुपये तथा शायं के लिये 1000/- रुपये प्रति घंटे बुकिंग शुल्क अनावेदक द्वारा अधिरोपित किया गया है। इसके अतिरिक्त ऐसी अप्राधिकृत व्यवसायिक गतिविधियों के जारी रहने में अनावेदक सोसायटी परिसरों के भीतर समर कैम्प आयोजित कर रहा है, जिससे रहवासियों के मध्य गंभीर चिन्ता का कारण बन गया है। इन कार्यों से सोसायटी में बड़ी संख्या में बाहरी लोगों को बार-बार प्रवेश होना परिणामित हुआ है। तद्द्वारा एकान्तता एवं सुरक्षा से समझौता किया गया और पूरी तरह आबंटितियों के लिये वचनबद्ध किया गया था। अनावेदक सोसायटी परिसर के भीतर सामान्य सुविधाओं के अनाधिकृत उपयोग से गैर-कानूनी वित्तीय लाभ पैदा करने के लिये अवैध रूप से व्यवसायिक गतिविधियों में लगा हुआ है, जिसमें क्लब हाउस, गेस्ट हाउस, प्रीतिभोज हाल, लॉन, मिनिथियेटर, पुलसाईड क्षेत्र तथा सामुदायिक भवन सम्मिलित है, परन्तु इतना ही नहीं है, इन व्यवसायिक गतिविधियों से संबंधित कोई लेखा या वित्तीय ब्यौरा प्रकट करने में असफल हुआ है। इस परिचर्चा के प्रकाश में परिवाद की निम्नलिखित समस्याओं को दूर किया जाना है :-

क्रमांक	समस्यायें
01	स्वीकृत नक्शा एवं ले-आउट के विचलन में अप्राधिकृत संनिर्माण।
02	आबंटितीगण के सहमति के बिना प्रोजेक्ट के ले-आउट में परिवर्तन।
03	प्रोजेक्ट के अनुचित रखरखाव से सुविधाओं की स्थिति में पूरी तरह बदतर हो गया है।
04	साफ एवं पेयजल प्रदान करने में असफलता।
05	प्रोजेक्ट सोसायटी को सुपुर्द करने में असफलता।

06	आवासीय प्रोजेक्ट में लगे सी.सी.टी.वी. कैमरा कार्यात्मक दशा में नहीं है।
07	मल निकास पाईप एवं सीवेज उपचार संयंत्र की खराब स्थिति।
08	आधारभूत सुविधाओं यथा उद्यान, व्यायाम शाला, स्ट्रीट लाईट एवं चिन्डून प्ले क्षेत्र, अनावेदक के अनुरक्षण के अभाव में बदतर स्थिति में है।
09.	श्रमिकों द्वारा उपयोग किये जाने हेतु प्रोजेक्ट में सामान्य शौचालय का अभाव जिससे प्रोजेक्ट में अस्वास्थ्यकर वातावरण उत्पन्न होता है।
10	विद्युत केबल एवं जलापूर्ति पाईपलाईन एक ही ड्रेनेज लाईन में संस्थापित की गई है, इसलिये रहवासियों के लिये गंभीर सुरक्षा चिन्ता पैदा करती है।
11	अतिथि गृह का अप्राधिकृत व्यवसायिक उपयोग जो मूलतः पूरी तरह प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा उपयोग किये जाने हेतु आशायित था।
12	विभिन्न कार्यशालाओं जिसमें पिकल बॉल एवं समर कैम्प शामिल है, के नाम से बाहरी व्यक्तियों की अप्राधिकृत बुकिंग एवं अप्राधिकृत प्रवेश दिया गया है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक प्रोजेक्ट का प्रमोटर होने से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4) के अनुसार प्रोजेक्ट से संबंधित किसी ढाँचागत त्रुटि या किसी अन्य त्रुटि और प्रोजेक्ट के अनुरक्षण के संबंध में विक्रय अनुबंध के कारण कर्तव्यबद्ध है। जब तक आबंटिती संघ को सुपुर्द नहीं कर दिया जाता है, तथापि ऊपर दर्शित है कि कई उदाहरण है। जब अनावेदक द्वारा सोसायटी को सुपुर्द नहीं किया गया है और न ही अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार सोसायटी को भुगतान की जाने वाली आधिक्य अनुरक्षण राशि को अंतरित किया गया है। अनावेदकगण मान्यता प्राप्त विकासकर्ता होने के बावजूद ऐसे नियमों एवं विनियमों को नजरअंदाज किया गया तथा पूर्व के आशार से अपने स्वयं के फायदे के लिये अधिक अपार्टमेंटों इकाइयों को विक्रय करने के लिये परिस्थितियों का उपयोग किया गया। अपने कृत्यों के निहितार्थों से अवगत होने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप प्रोजेक्ट को उचित रूप से पूर्ण करने के लिये कोई आवश्यक कार्य नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं को आबंटितीगण को प्रदान किया जाये। आवेदक सोसायटी को प्रोजेक्ट अंतरित करने के पूर्व बहुत से संसूचनाओं में यथा सहमत गुणवत्ता रीति में सभी लंबित संकर्मों को पूर्ण करें तथा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करें। आवेदक सोसायटी को क्लब हाउस सहित संपूर्ण प्रोजेक्ट सुपुर्द करे। अनावेदकगण द्वारा आबंटितियों से क्लब हाउस सदस्यता शुल्क के रूप में प्राप्त की गई राशि को वापस करे। अनुरक्षण राशि, बैंक विवरणों की प्रास्थिति विस्तारपूर्वक प्रकट करें, जिसमें ऐसी राशि रखी जाती है तथा आवेदक सोसायटी के अनुरक्षण में उपगत परिव्यय का ब्यौरा प्रकट करें। प्रोजेक्ट

को अनुरक्षित करने में अनावेदकगण के असफलता के कारण सुपुर्दगी के पूर्ण होने तक सोसायटी के अनुरक्षण एवं रखरखाव में उनके द्वारा व्यय की गई सभी राशि को आवेदक को वापस करे। अनावेदकगण द्वारा किये जा रहे अनुमोदित स्वीकृत ले-आउट या किसी दूसरे अप्राधिकृत संनिर्माण का तत्काल रोक लगाया जाये। बाहरी व्यक्ति, गैर-रहवासीगण या किसी तीसरे पक्षकारों को सोसायटी की सुविधाओं में प्रदान की पहुँच को निरस्त किया जाये। अनावेदक द्वारा की गई अप्राधिकृत एवं गैर-कानूनी व्यवसायिक गतिविधियों से प्राप्त अविधिक वित्तीय लाभों से संबंधित लेखा व्यौरा प्रकट करें। अनावेदक द्वारा व्यवसायिक उपयोग के लिये प्रश्नगत हाउसिंग प्रोजेक्ट की सुख-सुविधाओं का उपयोग करके बनाया गया गैर-कानूनी वित्तीय लाभों को आवेदक को अंतरित किया जावे।

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 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। प्रारंभ में, वर्तमान अनावेदक आवेदन में किये गये प्रत्येक अभिकथन, दावा और कथन को अस्वीकार करता है, सिवाय उनके जिन्हें यहाँ विशिष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। धारा-3(क) के अंतर्गत आवेदन पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित है, विधि में पोषणीय नहीं है तथा रेरा अधिनियम की धारा-35(2) के अन्तर्गत उदाहरणात्मक लागत के साथ प्रारंभ में ही खारिज किये जाने का दायी है क्योंकि यह तुच्छ एवं तंगकारी है। वर्तमान अनावेदक सविनय निवेदन करता है कि विस्तृत तथ्यात्मक पृष्ठभूमि, पोषणीयता पर प्रारंभिक आपत्ति एवं मुख्य परिवाद में उठाये गये अभिकथनों का बिन्दुवार खंडन अनावेदक के समग्र जवाब में पहले ही दायर किया गया है जो समान रूप से वर्तमान अन्तरिम अनुतोष आवेदन पर प्रयोज्य है। अनावश्यक दोहराव को टालने तथा संक्षेपण के हित में अनावेदक मुख्य जवाब के विषय वस्तुओं निवेदनों तथा विधिक तर्कों को लिये जाने एवं उनपर भरोसा करने की अनुमति की याचना करता है मानो कि उन्हें शब्दशः प्रस्तुत किया गया हो और उन्हें वर्तमान जवाब के अभिन्न अंग के रूप में पढ़ा जाये। आवेदक को दावाकृत अनुतोष की याचना करने का कोई सुनवाई अधिकार नहीं है। यह न तो वर्तमान अनावेदक के रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट का आबंटिती है और न ही उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में अधिनियम की धारा-2(घ) के अंतर्गत विधिवत मान्यता प्राप्त "आबंटिती संघ" है। आवेदक सोसायटी का अध्यक्ष स्वतः अपनी इकाई मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन से क्रय किया था, जो पूर्णतया पृथक रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है और न कि वर्तमान अनावेदक से यह तथ्य आवेदक के स्वयं के पंजीकृत विक्रय विलेख से स्पष्ट है, जिसे माननीय प्राधिकरण के पूर्ववर्ती निदेश के अनुपालन में प्रस्तुत किया गया था।

वर्तमान अनावेदक का प्रोजेक्ट स्वतः भू-संपदा प्रोजेक्ट अपने स्वयं ले आउट से अनुमोदित एवं माननीय प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA070818000660

के साथ पंजीकृत है, जो दूसरे प्रोजेक्टों मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन, मेसर्स साईनाथ बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर तथा मेसर्स सफायर इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के निकट स्थित है, यह अधिनियम की धारा-3 के अन्तर्गत सुभिन्न प्रोजेक्ट है; जिनका प्रत्येक का स्वयं का प्रमोटर है एवं स्वीकृत लेआउट है। मात्र कतिपय बाहरी सेवाओं (यथा ड्रेनेज लाइन एवं पहुंच मार्ग) के सहयोग से उनकी विधिक पहचान विलय नहीं हो जाती है अथवा वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट पर कोई प्रवर्तनीय अधिकारों को आवेदक को प्रदान नहीं करता है।

सम्यक निरीक्षण एवं सत्यापन के बाद सक्षम योजना प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्णता प्रमाणता दिनांक 06.11.2020 निर्णायक रूप से स्थापित करता है कि वर्तमान अनावेदक स्वीकृत ले आउट एवं अनुमोदनों के अनुसार सख्ती से सभी संकर्म पूर्ण किया है। ऐसे जारी होने पर और छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाइजर, निर्बंधन एवं शर्तों) नियम, 1999 के नियम-12(iv) के निबंधनों में संपूर्ण प्रोजेक्ट, जिसमें सामान्य क्षेत्र समाहित है, ग्राम-पंचायत, बरोंदा को अनुरक्षण के लिए अन्तरित कर दिया गया है। जनवरी 2023 से, आवेदक/आबंटिगीण वर्तमान अनावेदक को अनुरक्षण शुल्क हेतु एक रूपये का भुगतान किये बिना प्रोजेक्ट का संधारण पूरी तरह कर रहे हैं। इसके बावजूद आवेदक विभिन्न आबंटितियों से (अन्य संलग्न लेआउटों को सम्मिलित करते हुये) लाखों रूपये अनुरक्षण शुल्क संग्रहीत किया है। प्रोजेक्ट के रखरखाव पर नियंत्रण रखने धन संग्रहीत करने तथा प्राधिकार का प्रयोग करने के बाद अब आवेदक सुख सुविधाओं की स्थिति कथित रूप से खराब होने का भार वर्तमान अनावेदक पर डालने का प्रयत्न नहीं कर सकता है। ऐसा आचरण विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के विरुद्ध है तथा भू-संपदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) का प्रत्यक्ष उल्लंघन है, जो एक बार आधिपत्य लिये जाने के बाद इमारत एवं सामान्य क्षेत्रों का समुचित अनुरक्षण के लिए भाग लेने हेतु आबंटिगी और या उनके संघ को आबद्ध करती है। वर्तमान अनावेदक को प्रोजेक्ट को पूरा कर देने तथा विधि के अनुसार इसे सुपुर्दकर देने पर कमियों के लिए कोई दायित्व पैदा नहीं होता है। वास्तविक अथवा अभिकथित कोई उद्भूत दायित्व केवल आवेदक के लापरवाही एवं कुप्रबंधन से है। अधिनियम की धारा-35 के अंतर्गत आवेदन माननीय प्राधिकरण के अन्वेषणकारी शक्तियों के प्रयोग के लिए भ्रामक, पुनरावृत्ति एवं असारभूत आरोपों की जांच के लिए मांग करता है; जिनमें से कई को वर्तमान अनावेदक ने मुख्य परिवाद में ब्यौरेवार पैरावार जवाब में पहले ही अस्वीकार कर चुका है। अधिनियम की धारा-35 का ऐसा दुरुपयोग विधि में स्वीकार्य नहीं है।

परिवाद में संलग्नक सी/2 ब्रोशर पर निर्भरता की गयी है और यह आवेदन अपठनीय, अप्रामाणित एवं जाली है। आवेदक मूल, सक्षम प्राधिकरण से विधिवत अनुमोदित ब्रोशर प्रस्तुत करने में असफल हुआ है। अपठनीय प्रति दायर करना भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा-114 (जी) एवं रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 3(क)(2) के अंतर्गत कार्य आवेदन के सारणी का पैरावाइज।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान अनावेदक गुण दोष पर प्रतिवाद एवं इसके अधिकारों को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना

वर्तमान परिवाद के संधारणीयता पर निम्नलिखित प्राथमिक एवं अन्तरिम आपत्तियों को उठाता है:-

- (क) अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत, केवल एक आबंटिती, आबंटिती संघ या स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ भू-संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में परिवाद दायर कर सकता है। धारा-2(घ) में "आबंटिती" की परिभाषा उसी प्रोजेक्ट में उसी प्रमोटर से विशिष्ट रूप से आबंटन की अपेक्षा करती है। वर्तमान प्रकरण में, परिवादी सोसायटी का अध्यक्ष वर्तमान अनावेदक से कोई इकाई नहीं खरीदा है और वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट से कोई संविदात्मक या संविधिक सम्बंध नहीं रखता है। चूंकि अध्यक्ष वर्तमान अनावेदक का आबंटिती नहीं है, परिवादी सोसायटी भी विधि में "आबंटितियों का संघ" के रूप में पात्र नहीं हो सकता है। इसलिए सुने जाने के क्षेत्राधिकार के अभाव में प्रारंभ में ही परिवाद बाधित है।
- (ख) धारा-31 का स्पष्टीकरण स्पष्ट करता है कि आबंटितीसंघ उस प्रोजेक्ट के आबंटितियों से ही बनेगा। किसी सामग्री दर्शित करने के अभाव में कि आवेदक सोसायटी की सदस्यता पूरी तरह वर्तमान अनावेदक के आबंटितियों से बना है, परिवाद सांविधिक पात्रता परीक्षण में असफल हो जाता है। यह संविधिक अपेक्षा न केवल प्रक्रियात्मक है अपितु क्षेत्राधिकारिता का भी है और इसका अननुपालन परिवाद को प्रारंभ में ही शून्य कर सक देता है।
- (ग) यह अधिनियम धारा-35 (1) के अंतर्गत माननीय प्राधिकरण को समन करने के लिए और किसी व्यक्ति की उपस्थिति सुनिश्चित करने के लिए स्पष्टरूप से सशक्त करती है जिसकी उपस्थिति निष्पक्ष एवं पूर्ण न्याय निर्णयन के लिए आवश्यक होता है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप प्रत्यक्षतः कम से कम चार सुभिन्न संप्रवर्तकों द्वारा विकसित समन्वित लेआउट से संबंधित है, मेसर्स ओम बिल्डर्स, मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन, संबद्ध आबंटिती संघों के साथ ये संधरक केवल अंशधारी ही नहीं हैं; वे आवश्यक एवं समुचित पक्षकार हैं, जिनके अधिकार, दायित्व एवं संपत्ति हित इस प्रकरण में पारित आदेश से प्रत्यक्षतः प्रभावित होंगे। ऐसे अपरिहार्य पक्षकारों को न जोड़ने से अधिकारिता के जड़ में कुठायघाट है और प्राकृतिक न्याय के आधारभूत सिद्धांतों को कमजोर करता है। जो समादेष्टित करता है कि बिना सुने किसी व्यक्ति को नहीं की जायेगी। उनकी अनुपस्थिति में कोई न्याय निर्णयन न केवल अंतरनिहित रूप से एक तरफा होगा, अपितु विधिक रूप से कमजोर, अनुपस्थित पक्षकारों पर आबद्धकारी नहीं होगा और प्रभावी प्रवर्तन के अयोग्य होगा। यह स्थापित विधि है कि ऐसे घोर असंयोजन से बाधित कार्यवाही प्रारंभ में ही खारिज होने योग्य है अथवा कम से कम निष्क्रिय रहेगी जब तक कि सभी आवश्यक एवं प्रभारित पक्षकारों को विधिवत संयोजित नहीं किया जाता है।
- (घ) वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 06.11.2020 को जारी किया गया था। आबंटितीगण आधिपत्य स्वीकार कर लिये और वर्षों तक परिसरों का उपभोग किया था। वर्तमान परिवाद वर्ष 2025 में दायर किया गया था, जिसमें परिसीमा के समान्य विधि के अन्तर्गत मान्यता प्राप्त युक्तियुक्त समय के बाहर स्थापित विवाधकों को पुनः खोलने की अपेक्षा है। एक बार बिना किसी विरोध के आधिपत्य स्वीकार कर

लिया गया तो आवेदक लम्बी अवधि के मौन के बाद कथित कमियों को उठाने से विबन्धित है।

- (ड) पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने पर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाइजर, शर्तें एवं निबंधन) नियम, 1999 के नियम-12 (iv) के अंतर्गत अनुरक्षण का संविधिक उत्तरदायित्व ग्राम पंचायत, बरौंदा को अंतरिम हो जाती है। विधि में अन्तरण रूवचालित एवं स्वरूप में अन्तिम है। आवेदक सोसायटी को द्वितीय अन्तरण का कोई प्रावधान नहीं है। चूँकि जनवरी, 2023 से आवेदक/आबंटिती ने वर्तमान अनावेदक को बिना किसी शुल्क का भुगतान किये अनुरक्षण स्वयं ग्रहण कर लिया है। वर्तमान अनावेदक को अन्तरण के पश्चात् के अनुरक्षण या संक्रिया के लिए दायी अवधारित नहीं किया जा सकता है।
- (च) धारा-11(4)(ख) स्वीकृत नक्शा के अनुसार सुविधाएं प्रदान करने के लिए प्रमोटर को दायित्व प्रदान करती है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र का प्रदान किया जाना निश्चायक साक्ष्य है कि ऐसे दायित्व जारी किये जाने के समय पूर्ण थे। जारी करने वाले प्राधिकारी द्वारा जब तक प्रमाण पत्र निरस्त नहीं किया जाता है अथवा संशोधित नहीं किया जाता है, इसकी सत्यता को रेरा के समक्ष से पार्श्विक कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जा सकता है।
- (छ) धारा-31 उसी पंजीकृत प्रोजेक्ट के प्रमोटर आबंटिती संबंध के अन्दर के विषयों तक शिकायतों को परिसीमित करती है। दूसरे प्रमोटरों के स्वामित्व के संलग्न ले-आउट, साक्षा सड़कों तथा सुविधाएं इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर हैं। प्राधिकरण कई प्रोजेक्टों को आच्छीदत करती हुयी बहुप्रयोजनीय शिकायतों को बिना समुचित पंजीयन तथा अभिवचन के न्याय निर्णाति नहीं कर सकता है।
- (ज) आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण दस्तावेजों को, जिनमें अध्यक्ष का विक्रय विलेख (अन्य प्रमोटर से खरीदी होना दर्शित करते हुये) तथा ग्राम पंचायत अन्तरण अधिसूचना शामिल है; रोक लिया गया है। सारभूत तथ्यों का दमन परिवाद की विश्वसनीयता को कम कर देता है। यह स्थापित सिद्धांत है कि पक्षकार जो फोरम को गुमराह करता है, किसी अनुतोष के लिए अपात्र हो जाता है।
- (झ) संलग्नक-सी/2 अभिप्रेत रूप से प्रोजेक्ट का ब्रोशर है जो पूरी तरह अपठनीय, अप्रमाणित है तथा जाल साजी और छेडछाड़ के स्पष्ट संकेत है। इसका ऐसे विकृत प्रारूप में जानबूझकर दायर करना केवल माननीय प्राधिकरण को भ्रमित करने के प्रयत्न के रूप में देखा जा सकता है और वर्तमान अनावेदक को अर्थपूर्ण खंडन से संगणित निवारित करता है। आवेदक सुसंगत समय पर वर्तमान अनावेदक के आबंटितीगण को इसके परिचालन के साक्ष्य सहित सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत अनुमोदित एवं स्वीकृत मूल ब्रोशर को प्रस्तुत करके उसे साबित करना चाहिए। इसको प्रस्तुत करने के अभाव में, माननीय प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा-114 (जी) के अन्तर्गत विपरीत अनुमान निकालने के लिए आबद्ध है अर्थात कि मूल यदि प्रस्तुत किया जाता तो आवेदक के प्रकरण का समर्थन नहीं करता इसके अतिरिक्त जानबूझकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष जाली अथवा भ्रामक दस्तावेज दायर करने के लिए भू-संपदा

(विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-35(2) में विहित दण्डक परिणामों को आकर्षित करती है तथा अनुकरणीय लागतों के आरोपण को समादेशित करती है। भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-79 प्राधिकरण को सौंपे गये विषयों में सिविल न्यायालय की अधिकारिता को प्रारंभिक रूप से वर्जित करते हुये रेखांकित करती है कि एक पंजीकृत प्रोजेक्ट अपने स्वयं के अनुमोदनों, दायित्वों तथा अंशधारियों के समुच्चय सहित स्वतंत्र संविधिक इकाई है। दूसरे प्रोजेक्टों को प्रभावित करने वाला कोई न्याय निर्णयन-बिना उचित प्रक्रियागत उपायों का अनुकरण करते हुए जिसमें पृथक पंजीयन, शिकायत तथा सभी प्रभावित पक्षकारों को जोड़ना शामिल है-उन प्रोजेक्टों पर संपार्श्विक आक्रमण के तुल्य है। ऐसी संपार्श्विक चुनौती विधिक रूप से अननुज्ञेय है, संविधिक योजना का उल्लंघन है तथा अधिकारिता की कमी के कारण परिणामिक आदेश को शून्य करने का जोखिम है। नियम-6 अपेक्षा करती है कि परिवाद पूर्ण, पाठ्य तथा प्रामाणित दस्तावेजों के साथ होगा। अपाठ्य अथवा अपूर्ण संलग्नकों को दायर करना इस आज्ञायक अपेक्षा का उल्लंघन है और खारिज करने का स्वयं में एक आधार है। स्थापित विधिक सिद्धांतों के अन्तर्गत पंजीकृत सहकारी सोसायटी के नाम से संस्थित कोई वादकरण सोसायटी द्वारा प्रतिनिधित्वकारी कृत्यों को ऐसी कार्यवाहियाँ दायर करने के लिए प्राधिकृत करते हुये इसकी सामान्य निकाय के विधिवत पारित प्रस्ताव से समर्थित होना चाहिए। ऐसा प्राधिकार विशिष्ट, सामान्य निकाय की विधिवत आयोजित बैठक के कार्यवृत्त में अभिलिखित होना चाहिए और सोसायटी की उपविधियों तथा प्रयोज्य सहकारी विधियों के अनुरूप पारित होना चाहिए। यदि आवेदक ऐसे प्रस्ताव की प्रति अभिलेख में प्रस्तुत करने में असफल हुआ है, जो विधिवत् हस्क्षारित एवं अभिप्रमाणित करें, जिसमें इसे संस्थापित करने और वर्तमान कार्यवाही को अनुक्षरित करने के लिये इसके अध्यक्ष को प्राधिकृत किया गया हो, तो परिवाद प्राधिकार के आधारभूत त्रुटि से ग्रसित है। ऐसे साक्ष्य के अभाव में इस परिवाद का प्रस्तुत करने का अध्यक्ष का कृतय बिना समावेश का है, जो संविधि में असंधारणीय कर देता है, इस आधार पर खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा कई ले-आउट और यहाँ तक कि अविक्रीत सूची के लिये प्रमोटरों से अनुरक्षण संग्रहित करता है, जो अपने नियंत्रण को बढ़ाते हुये वित्तीय हित को निहित करता है, वह आबंटिती अधिकारों के सद्भाविक संरक्षण के विपरीत है।

अनावेदक द्वारा कंडिकावार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4.1 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि भ्रामक, असत्य तथा काल्पनिक अभिकथनों पर आधारित है, जो बिना किसी तथ्यात्मक आधार के है। वर्तमान अनावेदक विशिष्ट रूप से आवेदक के दावा को अस्वीकार करता है कि आवेदक अनावेदक द्वारा खसरा नं.-364/2 ग्राम-बरोंदा, जिला-रायपुर में विकसित सफायर ग्रीन फेस-1 नामक पंजीकृत आवासीय परियोजना में अपार्टमेंट के रहवासियों/मालिकों/आबंटितीगणों को पंजीकृत सहकारी सोसायटी है। वर्तमान अनावेदक संलग्न भूमियों के अन्य प्रमोटरों के साथ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 रेरा अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व ही समन्वित रूप से शुद्ध रूप से आधारिक एकीकरण एवं संयोजन की सुविधा हेतु सफायर ग्रीन क्षेत्र को विस्तारित करने

की योजना बनाया गया था। रेरा अधिनियम के प्रभावी होने पर और धारा-3 का सख्त अनुपालन में प्रत्येक प्रमोटर सक्षम योजना प्राधिकारी से अपने संबंधित ले-आउटों के स्वतंत्र अनुमोदनों के तहत प्राधिकरण के समक्ष संबद्ध प्रोजेक्टों को विधिवत् पंजीकृत कराया गया था।

यह विनम्रतापूर्वक स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदक का प्रोजेक्ट जो मेसर्स ओम बिल्डर्स द्वारा किया गया है, को उसके अनुमोदिन ले-आउट नक्शा के अनुसार स्वीकार किया गया। स्वीति दी गई तथा स्वतंत्र रूप से निष्पादित किया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अनुसार पृथक भू-संपदा प्रोजेक्ट के रूप में है। यह यथा कथित रूप से आवेदक द्वारा भ्रमित किया गया है, किसी एकल प्रमोटर द्वारा विकसित किसी वृहत संयुक्त प्रमोटर का "फेस" नहीं है। जबकि वर्तमान अनावेदक का प्रोजेक्ट मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन, मेसर्स साईनाथ बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं मेसर्स सफायर इन्फ्राटेक प्रा.लि. द्वारा दिये गये दूसरे पृथक रूप से स्वीकृत प्रोजेक्टों के भागौलिक रूप से संनिकटता में स्थित है। उनके मध्य केवल समन्वय केवल कतिपय बाहरी आधारिक तथ्यों यथा वर्षाजल निकास तथा आंतरिक रोड संरक्षण आदि तक सीमित है। वह केवल व्यावहारिक संयोजन के लिये है। ऐसे कार्यात्मक समन्वय से इन प्रोजेक्टों की पहचान किसी रीति में समाप्त नहीं हो जाती है। एक दूसरे के ले-आउटों पर संयुक्त प्राधिकारों को नहीं देती है अथवा रेरा अधिनियम के अंतर्गत उनके स्वतंत्र विधिक प्रास्थिति को परिवर्तन नहीं करती है। इस तथ्य से न केवल आवेदक का मुख्य आधार मिथ्या हो जाता है कि अध्यक्ष वर्तमान परिवाद के प्रोजेक्ट का आबंटिती है, अपितु निश्चयात्मक रूप से यह भी प्रमाणित हो जाता है कि कोई संविदा संसर्ग नहीं है, कोई सांविधिक संबद्धता नहीं है तथा आवेदक के अध्यक्ष तथा वर्तमान अनावेदक के मध्य कोई प्रवर्तनीय विधिक संबंध नहीं है, इसलिये परिवाद मिथ्या निरूपण, सारभूत तथ्यों को दमन पर आधारित रूप से प्रकट होता है तथा प्राधिकरण के समक्ष अधिकारिक को अंतिम रूप से उत्पन्न करने का प्रत्यन किया गया है, जो विधि में अस्तित्व नहीं रखता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 की विषयवस्तु बनावटी एवं गुमराहकारी होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान अनावेदक प्राधिकरण के समक्ष पुनरावृत्ति करता है कि प्रश्नगत ले-आउट स्वतंत्र अनुमोदन एवं स्वीकृत ले-आउट करने के पश्चात् विकसित किया गया है। इसके अतिरिक्त वर्तमान अध्यक्ष इस प्रोजेक्ट का एक आबंटिती नहीं है और उसी ले-आउट के संबंध में कोई विवाद उठाने का कोई सुनवाई का अधिकार नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं गलत अनुमानों पर आधारित होने से अस्वीकार किया गया है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदक सोसायटी के सदस्य और उसके अध्यक्ष वर्तमान अनावेदक द्वारा जारी सूचना अथवा ब्रोशर के अनुसार अनावेदक के प्रोजेक्ट में निवेश किया गया है। यह पुनरावृत्ति किया जाता है कि आवेदक सोसायटी का अध्यक्ष वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है और वस्तुतः अपनी इकाई पूरी तरह भिन्न प्रमोटर अर्थात् मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन से खरीदा है यथा अधिनियम की धारा-35 के अंतर्गत प्राधिकरण

के निर्देशों का अनुपालन में अभिलेख में रखी गई पंजीकृत विक्रय विलेख से प्रत्यक्ष है, इसलिये अपनी खरीदी करते समय वर्तमान अनावेदक के संवर्धनात्मक सामग्री अथवा किसी ब्रोशर पर सोसायटी के सदस्यों या उसकी निर्भरता का कोई प्रश्न नहीं उठता है। उपरोक्त को प्रभावित किये बिना यथाकथित प्रोजेक्ट के ब्रोशर की प्रति तथा संलग्न जान-बूझकर अविश्वसनीय असारगर्मित एवं निम्न गुणवत्ता की है। इस विषयवस्तु की अर्थपूर्ण सत्यापन संभव नहीं है। यह प्राधिकरण को भ्रमित करने का और अनावेदक को प्रभावी जवाब देने के अवसर से वंचित करने का संकलित प्रयत्न प्रतीत होता है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल है। वर्तमान अनावेदक मूल ब्रोशर को प्रस्तुत करने और रंगीन प्रति पेशन करने की मांग करते हुये अधिनियम की धारा-35 के अधीन पूर्व ही पृथक आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिससे दस्तावेज की प्रमाणिकता सुक्षमता एवं प्रयोग्यता विधिवत् परीक्षा की जा सके। वर्तमान अनावेदक का विधिवत् अनुमोदित ले-आउट नक्शा तथा स्वीकृत प्रोजेक्ट विशिष्टियाँ प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन के समय प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा दावा किया जा रहे यथाकथित इन विशिष्टियों का कोई उल्लेख नहीं है। वर्तमान अनावेदक स्वीकृत नक्शों के अंतर्गत अपनी सभी दायित्वों का अनुपालन किया गया है और विचलन का कोई आरोप अपूर्ण, असत्य, अपाठ्य अथवा जाली ब्रोशर पर आधारित है, जो आधारहीन और अग्राह्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.5 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि मिथ्या, भ्रामक एवं विचारित है। यह अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट में रहने वाले आवेदक सोसायटी के सदस्य अपनी इकाईयों को वर्तमान अनावेदक से खरीदा है अथवा कथित शिकायतें बुनियादी अनावेदक द्वारा निष्पदित किसी कार्य से संबंधित है। यह पुनरावृत्ति किया जाता है कि आवेदक सोसायटी का अध्यक्ष, जिसने वर्तमान शिकायत को संस्थित एवं सत्यापित किया गया है। वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है। वस्तुतः अपनी इकाई को पूर्णतया भिन्न प्रमोटर अर्थात् मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन से खरीदा गया है, जो अधिनियम की धारा-35 के अंतर्गत प्राधिकरण के निर्देशों के अनुपालन में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत विक्रय विलेख से पूरी तरह स्पष्ट है। वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध शिकायतें उठाने का कोई सुनवाई का अधिकार नहीं है। अथवा इसके निर्माण में कथित कमियों या सेवाओं में उपारोपित का सुनवाई अधिकार नहीं है। उपरोक्त को विपरीत रूप से प्रमाणित किये बिना अस्वीकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट के भीतर शिकायतों के संबंध में अनावेदक से "कई निवेदन" किये गये जो पूर्ण नहीं किये गये हैं। बेईमानी पूर्ण आशय का आरोप न केवल आधारहीन है, अपितु लापरवाहपूर्ण एवं मानहानिकारक अभिकथन है, जो किसी विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा असमर्थित है। अनावेदक हमेशा स्वीकृत नक्शों, अनुमोदनों एवं प्रयोज्य विधि के

अंतर्गत अपने दायित्वों का अनुपालन किया गया है और अपने प्रोजेक्ट के पंजीकृत विशिष्टियाँ के अनुसार कठोरतापूर्वक सुविधाओं को पूरा किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि भ्रामक, अतिशयोक्तिपूर्ण तथा तथा तथ्यात्मक अथवा विधिक गुण-दोष से रहित है। सिवाय स्वीकृत के सीमित विस्तार के अनुबंध और विक्रय विलेख में निर्दिष्ट व्यक्तिगण आबंटिगीण है, जिन्होंने अपनी इकाईयाँ वर्तमान अनावेदक से खरीदे है, तथापि प्रमाणित करने के लिये अभिलेख में कुछ नहीं है। अनुबंध के अंतर्गत सभी संकर्मों एवं आश्वासनों के पूर्ण होने का विधिवत् निरीक्षण एवं सत्यापन करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 06.11.2020 को जारी किया गया था। इसके पश्चात् ही आधिपत्य संबद्ध आबंटिगीण को सुपुर्द किया गया था। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक कई निवेदनों को नजरअंदाज किया गया था अथवा बेईमानी पूर्ण आशय से कार्य किया गया था। वर्तमान अनावेदक सदैव सद्भाव से कार्य किया गया है, अपने संविदात्मक एवं सांविधिक दायित्वों का अनुपालन किया गया था और अनुबंध के अंतर्गत त्रुटि दायिका एवं अनुरक्षण अवधि के दौरान उठायी गई वैध समस्याओं का निराकरण किया गया था। इस कंडिका में लगाये गये आरोप अस्पष्ट साक्ष्य द्वारा असमर्थित एवं वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध मिथ्या वर्णन करने के आशय से पश्चात् में निर्मित होना प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषयवस्तु बनावटी तथा स्वरूप में मिथ्या निरूपित होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान अनावेदक इस प्रोजेक्ट के कतिपय आबंटितियों द्वारा जारी दिनांक 17.02.2023 एवं 02.05.2023 के पत्र केवल प्रोजेक्ट में किये जाने वाले अनुरक्षण संबंधी कार्यों से संबंधित है। यदि आश्वस्त की गई सुविधाओं को विकास में कोई कमी होती, तो इन पत्रों में इन कमियों को विशिष्ट रूप से इंगित किया जाता है। इसके अतिरिक्त इन पत्रों के पाठन मात्र से चाहे व्यक्तिगत रूप से अथवा साथ में प्रोजेक्ट में सुविधाओं के निवास में किसी कमी की संभावना से पूरी तरह इंकार किया जाता है। वर्तमान अनावेदक के कथनों की पुनः अभिपुष्टि होती है कि सभी वचनबद्ध सुविधाओं को स्वीकृत नक्शों एवं अनुमोदनों के अनुसार विधिवत् पूरी तरह विकसित किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 की विषयवस्तु भ्रामक, छलयुक्त एवं स्वरूप में काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। प्रकरण का तथ्य यह है कि वर्तमान अनावेदक आश्वासित सभी सुविधाओं को कई अनुमोदनों एवं स्वीकृत ले-आउट अनुसार विकसित किया गया है, जिसके आधार पर अनावेदक विधिवत् सत्यापन एवं निरीक्षण के पश्चात् एस.डी.ओ, रायपुर से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। वर्तमान अनावेदक द्वारा जकूजी एवं स्टीमबाथ पूरी तरह विकसित किया गया है। वह संबद्ध प्रोजेक्ट के क्लब हाउस में कार्यात्मक है। इसके अतिरिक्त वर्तमान अनावेदक द्वारा रेस्टोरेंट भी पूरी तरह

विकसित किया गया है और उसे क्लब हाउस में विकसित किया गया है तथा उसके लिये स्थल आज दिनांक तक उपलब्ध है। जहाँ तक सौना बाथ का प्रश्न है। वर्तमान अनावेदक द्वारा आबंटितियों के निवेदन पर सौना बाथ के स्थान पर स्टीम बाथ को विकसित किया गया है और वह क्लब हाउस में कार्यात्मक है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 की विषयवस्तु काल्पनिक, अस्पष्ट एवं मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान अनावेदक प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट को अनुरक्षित करने का दायित्व अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर देने पर समाप्त हो जाता है, परन्तु वर्तमान अनावेदक अपनी स्वयं की सनिच्छा से जनवरी, 2023 तक सोसायटी का अनुरक्षण करता रहा है, जिसके पश्चात् आवेदक संबद्ध प्रोजेक्ट का अनुरक्षण कार्य ले लिया था। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि वर्तमान अनावेदक क्रमशः 16.08.2021 एवं 21.12.2021 को संघ बनाने के लिये रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार निवेदन किया गया था और रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार वर्तमान प्रोजेक्ट को सुपुर्दगी लेने हेतु पत्र लिखा था, जिसे आवेदक सदस्यों द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, जिससे दर्शित होता है कि आवेदक वर्तमान अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के असदभावपूर्ण आशयक को रखता है। आवेदक अपने स्वेच्छा से अनुरक्षण संकर्म को लिया गया है और वर्तमान अनावेदक द्वारा किसी तरह प्रोजेक्ट का अनुरक्षण संकर्म लेने के लिये आवेदक की बाध्य नहीं किया गया है। जहाँ तक लगाये गये अनुरक्षण शुल्क की दर का संबंध है, वह वर्तमान अनावेदक एवं व्यक्तिगत आबंटितियों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार लिया गया है। तदनुसार वर्तमान प्रमोटर द्वारा अनुरक्षण शुल्क उद्ग्रहित किया जा रहा है। यह विवाद का विषय नहीं है। क्योंकि वह दर जिस पर अनुरक्षण शुल्क लिया जाना था। अर्थात् वर्तमान अनावेदक एवं व्यैक्तिक आबंटितीगण के आपसी सहमति से लागू हुआ था। इसके अतिरिक्त तथ्य यह है कि आवेदक महत्वपूर्ण रूप से उससे अधिक प्राप्त कर रहा है, जितना वर्तमान अनावेदक द्वारा अनुरक्षण शुल्क के लिये लिया जा रहा था, जो उस दर से कम नहीं हो सकता है। इसलिये वर्तमान द्वारा धन का गबन किये जाने का कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। वर्तमान परिवाद भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.9 की विषयवस्तु भ्रामक एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। प्राधिकरण के सक्षम वर्तमान अनावेदक सीवेज शोधन संयंत्र अथवा सांविधिक दायित्वों के अंतर्गत कभी भी आश्वासित सुविधा नहीं थी और वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट का भाग नहीं है। तथापि संलग्न प्रोजेक्ट के प्रमोटर के समन्वय से और पूर्णतया लोक कल्याण तथा पर्यावरणीय उत्तरदायित्व की भावना से व्यापक स्थायीवता की आवश्यकता का ध्यान रखते हुये एस.टी.पी संस्थापित किया गया है। उक्त एस.टी.

पी निर्मित की गई है। संचालित है एवं कुशलतापूर्वक अनुरक्षित है, जो इस तथ्य से प्रमाणित है कि अनावेदक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास का विस्तृत निरीक्षण एवं सत्यापन करने के पश्चात् सुविधायें सम्मिलित है, कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 06.11.2020 को जारी किया गया है। यदि एस.टी.पी सहित ऐसे संकर्मों के संबंध में कोई कमी हो, तो वर्तमान अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया होता। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि एस.टी.पी. की क्षमता 170 के.एल. डी. है यथा प्रमाणित इंजीनियर द्वारा विधिवत् तकनीकी मूल्यांकन के पश्चात् अवधारित किया गया है। तथ्य यह है कि विद्युत मीटर का भुगतान जो एस.टी.पी. को संयोजन देता है। संलग्न प्रमोटरों तथा इसके सदस्यों आबंटितियों से लाखों रुपये संग्रहित करने के पश्चात् भी आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, जिससे 2024 के मध्य से एस.टी.पी. चालू नहीं है, इसलिये इसके लिये पूरी तरह अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। जहाँ तक क्लब हाउस का संबंध है, यह वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट का भाग नहीं है और अधिनियम के अंतर्गत सामान्य क्षेत्र की परिभाषांतर्गत नहीं आता है। क्लब हाउस प्रमोटर के संबद्ध ले-आउट का पूरी तरह निजी संपत्ति है, जिसे पूरी तरह रुपये की लागत से विकसित किया गया है और आबंटिती संघ को अंतरित की जाने वाली सुविधाओं का कभी भाग नहीं रहा है। विहित शुल्क के भुगतान दर एवं प्रयोज्य शर्तों एवं निर्बंधनों के अधीन वर्तमान अनावेदक एवं कथित संलग्न प्रमोटर के मध्य निष्पादित विशिष्ट अनुबंध के अंतर्गत संलग्न प्रोजेक्ट के प्रमोटर को क्लब हाउस सुविधाओं के उपयोग करने की सदस्यता अधिकारों को विस्तारित किया गया था। परिणामस्वरूप संलग्न प्रोजेक्ट के रहवासीगणसा तथा कोई अन्य तीसरा पक्षकार केवल सदस्यता आधार पर ही क्लब हाउस का उपयोग कर सकता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निजी स्वामित्व के क्लब हाउस को सामान्य क्षेत्र के भाग के रूप में संव्यवस्थित करने की अपेक्षा करने वाला कोई प्रावधान नहीं है और वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट में सभी आबंटितीगण सदस्य इस स्थिति में पूरी तरह अवगत थे। यह तथ्य स्वतः आवेदक द्वारा संलग्न विक्रय अनुबंध दिनांक 12.03.2012 से संपुष्ट होता है, जो क्लब हाउस से संबंधित शर्तों से स्पष्ट रूप से उपवर्णित है और इसे सामान्य क्षेत्रों के भाग के रूप में वर्णित नहीं करता है। तदनुसार आवेदक को क्लब हाउस के उपयोग प्रबंधन या संचालन को प्रश्नगत करने का कोई विधिक अधिकार या प्राधिकार नहीं है और इसके विपरीत कोई दावा भ्रान्ति पर आधारित अग्राह्य एवं सीधे ही खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.10 एवं 4.11 की विषयवस्तु भ्रामक एवं मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान अनावेदक सदस्य आश्वस्त किया गया है कि एस.टी.पी अभियांत्रिकी प्रथाओं तथा व्यवहार मानकों के सर्वथा अनुरूप बनाया गया है, संचालित किया गया है तथा अनुरक्षित किया गया

है। आवेदक प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के दिशा निर्देशों के किसी विशिष्ट प्रावधानों को उठाने में अथवा इसके किसी अंग अथवा उल्लंघन के किसी उदाहरण के स्थापित करने में पूरी तरह असफल हुआ है। इसके विरुद्ध एस.टी.पी समुचित रूप से संचालित नहीं होती, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 06.11.2020 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पूर्व अधिकारिक निरीक्षण के दौरान ऐसी कमियों को चिन्हांकित किया गया होता। सम्यक निरीक्षण के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र का दिया जाना पूरी तरह स्थापित करता है कि अनावेदक की दृष्टि में एस.टी.पी में कोई संक्रियात्मक कमी नहीं है। आवेदक/आबंटिती संघ फरवरी, 2023 से प्रोजेक्ट का अनुरक्षण कर रहा है, इसलिये एस.टी.पी का विद्युत शुल्क भुगतान का दायित्व पूरी तरह उस दिनांक से उन पर जाता है। इसके बावजूद आवेदक एस.टी.पी का बकाया बिजली शुल्क को देने में असफल हुआ है। असंयोजन से बचने के लिये वर्तमान अनावेदक स्वतः फरवरी, 2023 एवं जनवरी, 2024 के मध्य की अवधि हेतु एस.टी.पी. विद्युत शुल्क के लिये रुपये 3,69,690/- का भुगतान किया गया है। क्योंकि आवेदक उत्तरदायित्व लेने में असफल हुआ है। तथा बकाया बिजली बिल को बढ़ाना जारी रखा और उसी समय अनावेदक क्रमांक-1 को दोष देता रहा, इसलिये कि मीटर अनावेदक क्रमांक-01 के नाम से पंजीकृत था, इसलिये अनावेदक क्रमांक-01 के पास एस.टी.पी. काटने के लिये अनुरोध करने के सिवाय कोई विकल्प शेष नहीं था। संपूर्ण अवधि के दौरान जब प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के लिये अनावेदक उत्तरदायी था, तो आवेदक द्वारा एस.टी.पी के कार्यान्वयन के संबंध में कभी कोई शिकायत नहीं उठाया गया। यह केवल अनुरक्षण दायित्वों को लेने के पश्चात् तथा कुशलतापूर्वक एस.टी.पी. चलाने से असफल होने के पश्चात् आवेदक द्वारा अचानक "केन्द्रीय प्रश्न" उठाया गया है। धाराओं के इस क्रम से स्पष्टरूप से प्रकट होता है कि वर्तमान परिवाद आवेदक के एस.टी.पी को अनुरक्षित करने एवं संचालन में स्वयं की अक्षमता का परिणाम है और अनावेदक क्रमांक-01 से अनुचित लाभ की मांग करते हुये उस पर दोष अंतरित करने हेतु आशयित है। वर्तमान परिवाद भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.12 की विषयवस्तु भ्रामक एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुसंयोजित सीवेज लाईन एवं ड्रेनेज है तथा वर्तमान अनावेदक के प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के समय तक वर्तमान प्रोजेक्ट में सीवेज कचरे के ढेर का कोई चिन्ह नहीं था। इस समय प्रोजेक्ट के प्रबंधन प्राधिकारी/आवेदक के अंतर्गत आ चुका है, इसलिये वर्तमान प्रोजेक्ट के अनुरक्षण में आवेदक की कमियों के लिये वर्तमान अनावेदक को दोषी नहीं कहा जा सकता है। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने अभिवचनों को साबित करने के लिये कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त साफ पीने का पानी का संबंध है, उसे बिना बाधा के सभी रहवासियों द्वारा उपयोग किया

जा रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने पत्र में नगर निगम का पानी प्रोक्ट में उपलब्ध करानो की मांग किया गया था, जिससे वर्तमान अनावेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.05.2023 निरपेक्ष रूप से स्पष्ट किया गया है कि चूंकि वर्तमान प्रोजेक्ट ग्राम पंचायत क्षेत्र के भीतर आता है, इसलिये वर्तमान प्रोजेक्ट में नगर निगम जलापूर्ति की सुविधा प्रदान नहीं की जा सकती है। आवेदक वर्तमान अनावेदक से वह प्राप्त करने के लिये अनावश्यक तंग करने हेतु तोड़-मोड़ करने में लिप्त है, जिसे वर्तमान अनावेदक द्वारा कभी वचन/आश्वासन नहीं दिया गया था, इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.13 की विषयवस्तु भ्रामक एवं बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 का अनुपालन प्रभावी स्थानीय विधियों के अधीन किया जाता है। तदनुसार छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1999 के नियम-12(4) के अनुसार प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र ठीक ही ग्राम पंचायत बरोंदा को अंतरित किया गया है और उसे एस.डी.ओ. रायपुर द्वारा दिनांक 06.11.2020 के कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में वर्तमान अनावेदक को स्पष्ट रूप से अभिस्वीकृति किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.14 की विषयवस्तु अतिशयोक्तिपूर्ण एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान अनावेदक द्वारा सुविधाओं और उपकरणों के साथ बगीचे को पूरी तरह से विकसित किया गया है और प्रत्येक प्रोजेक्ट में उच्च गुणवत्ता के जिम उपकरण और स्ट्रीट लाईट लगाये गये हैं। अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा इनका निरीक्षण किया गया है। इसके अतिरिक्त बगीचे, खेल के उपकरण, जिम उपकरण और स्ट्रीट लाईट नियमित रखरखाव के अधीन है और वर्तमान अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव करने तक यह पूरी लगन से किया गया था। आवेदक की स्वयं की अकुशलता के कारण दोष को वर्तमान अनावेदक पर डालना ही कानून की दृष्टि में गलत है, जिसके लिये वर्तमान अनावेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है, इसलिये इस आधार पर शिकायत को भारी जुर्माने के साथ खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.15, 4.16 और 4.17 की विषयवस्तु आधारहीन, भ्रामक तथा भ्रामक प्रकृति का होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। अतिशयोक्तिपूर्ण एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। निम्नलिखित सामग्री से इंकार किया जाता है कि सोसायटी का क्लब हाउस आवेदक द्वारा साझा की जाने वाली एक सामान्य सुविधा है, जिसमें विला मालिक, प्लैट मालिक और प्लॉट मालिक शामिल है और प्रमोटर द्वारा सदस्यता शुल्क के रूप में प्रति निवासी एक महत्वपूर्ण राशि ली गई है। आवेदक और वह क्लब हाउस का उपयोग व्यवसायिक उद्देश्यों के लिये कर रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.18 की विषयवस्तु भ्रामक, तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत करने और भ्रामक प्रकृति का होने के कारण अस्वीकार किया गया है। प्रकरण का तथ्य है कि वर्तमान परियोजना को इसके आसपास के अन्य परियोजना के समन्वय में बनाया गया है। जहाँ प्रत्येक आबंटिती अन्य परियोजना के सामान्य क्षेत्र की सुविधाओं और सुख-सुविधाओं का लाभ उठाने के लिये स्वतंत्र होंगे और इस आधार पर सहयोगी परियोजना के आबंटिती भी अनावेदक को आवश्यक सदस्य शुल्क का भुगतान करके क्लब के सदस्य बन गये हैं। क्योंकि क्लब वर्तमान अनावेदक की निजी संपत्ति है, जो सभी के लिये खुली है, सदस्यों द्वारा सदस्यता शुल्क के भुगतान के अधीन है, इस आधार पर आवेदक के कथन प्राधिकरण द्वारा भारी लागत के साथ खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.20 की विषयवस्तु काल्पनिक होने एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि वर्तमान परियोजना को अन्य परियोजना के साथ समन्वय में विकसित किया गया है। प्रत्येक परियोजना को उसके स्वयं के स्वीकृत ले-आउट प्लान और सक्षम प्राधिकारियों द्वारा सभी आवश्यक वैधानिक अनुमोदनों के अनुसार ही क्रियान्वित किया गया है। विकास में नगर एवं ग्राम नियोजना विभाग और अन्य संबंधित प्राधिकारियों की अनुमति के तहत अनुमोदित सभी तकनीकी कानूनी और नियोजन आवश्यकताओं का पालन किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.21 की विषयवस्तु भ्रामक, निराधार एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। प्रकरण का तथ्य है कि वर्तमान परियोजना में किसी भी स्तर पर कोई अतिरिक्त भूखण्ड नहीं जोड़ा गया है, इसलिये एस.टी.पी. के कामकाज में पानी की आपूर्ति की कमी या किसी भी मूल्यद्वय का आरोप पूरी तरह से निराधार और गलत है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.22 की विषयवस्तु आधारहीन, दिखावटी, मनमाना और फर्जी होने के कारण अस्वीकार किया गया है। प्रकरण का तथ्य है कि अनावेदक द्वारा कभी भी कॉमन एरिया में कोई कॉमन शौचालय विकसित करने का आश्वासन नहीं दिया गया था। अनावेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.05.2023 द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया था कि अनावेदक द्वारा कोई कॉमन शौचालय विकसित करने का आश्वासन नहीं दिया गया था। इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.23 की विषयवस्तु अस्पष्ट, मनमाना एवं निराधार होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा लगाया गया आरोप बाद में लगाया गया है। क्योंकि आवेदक के किसी भी पूर्व पत्र या पत्राचार में इस मुद्दे का कोई उल्लेख नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने दावों को पुष्ट करने के लिये कोई भी विश्वसनीय प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.24, 4.25 और 4.26 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से असत्य, भ्रामक, विरोधाभासी और निराधार होने से अस्वीकार किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.27 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से खंडन किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.28 की विषयवस्तु अस्पष्ट, निराधार ओर प्रकृति में धोखा देने वाली के कारण अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.29 की विषयवस्तु गलत प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को भारी लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने 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 द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
 3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि हाँ, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटितियों के संगम एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। अनावेदक द्वारा विचारण क्षेत्राधिकार के संदर्भ में दिनांक 05.05.2025 को प्रकरण में विस्तार से आदेश किया गया है। उक्त आदेश इस आदेश का अभिन्न अंग है, अतः प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आबंटितियों की विधि द्वारा प्राधिकृत एवं गठित सहकारी समिति को अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् हस्तांतरण नहीं हुआ है, अतः प्रकरण कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** सुनवाई के अनुक्रम में उभय पक्ष की सहमति से दिनांक 03.09.2025 को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ले-आउट के अनुसार एसटीपी वॉटर सप्लाई एवं इलेक्टिक सप्लाई नेटवर्क के संबंध में कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन मँगवाया गया एवं क्लब एवं गार्डन के संदर्भ में पृथक से श्रवण किया गया।

उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने एवं इस कमिश्नर प्रतिवेदन का अवलोकन करने के पश्चात् प्राधिकरण के विनिश्चय के लिए यह महत्वपूर्ण मुद्दा है कि :-

- (i) **क्या क्लब हाउस प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र में आता है? के विनिश्चयन का आधार:-**
- (i) आवेदक पक्ष का कथन एवं तर्क है कि अधिनियम की धारा-02 (ढ) के अनुसार सामान्य क्षेत्र की परिभाषा दी गई है, जिसमें प्रोजेक्ट की समस्त भूमि सामान्य क्षेत्र

में परिभाषित की गई है। प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अधीन क्लब हाउस को प्रोजेक्ट के लोक सुविधा में श्रेणीबद्ध किया गया है, विक्रय योग्य भूखंड में (Saleble Inventory) में क्लब हाउस दर्शित नहीं है, अतः क्लब हाउस संबंधित प्रोजेक्ट विशिष्ट के रहवासियों के सुख सुविधा के प्रयोजनार्थ आयटम है और उसे रहवासियों के सहकारी समिति को संप्रवर्तक द्वारा हस्तांतरण किया जाना चाहिए और वह प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र में सम्मिलित है।

अनावेदक संप्रवर्तक के विद्वान अभिभाषक का जवाब एवं तर्क है कि क्लब हाउस सामान्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है, क्लब हाउस में संप्रवर्तक का स्वामित्व है एवं उसके प्रबंधन एवं निर्वतन हस्तांतरण एवं प्रचालन में संप्रवर्तक का पूर्ण स्वताधिकार है, इसमें रहवासियों की सहकारी समिति का हस्तक्षेप नहीं हो सकता है।

अधिनियम की धारा-02(ढ) में सामान्य क्षेत्र की परिभाषा दी गई है, जो कि निम्नानुसार है:-

- (ढ) सामान्य क्षेत्र से अभिप्रेत है:-
- (i) भू-संपदा परियोजना के लिए संपूर्ण या भूमि जहाँ परियोजना को अवस्थान क्रमों में विकसित किया जाता है और इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण की ईप्सा किसी अवस्थान-क्रम के लिए की जाती है वहाँ उस अवस्थान क्रम के लिए संपूर्ण भूमि:-
 - (ii) सीढ़ियाँ, लिफ्टें, सीढ़ी और लिफ्ट लंबी, अग्नि बचाव क्षेत्र और भवनों के सामान्य प्रवेश और बहिर्गमन द्वार
 - (iii) सामान्य बेसमेंट, टेरेस, पार्क, क्रीड़ा क्षेत्र, खुले पार्किंग क्षेत्र और सामान्य भंडारण स्थल:-
 - (iv) संपत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित व्यक्तियों के आवास जिसके अंतर्गत पहरा-निगरानी कर्मचारिवृंद के लिए वास-सुविधा भी है या सामुदायिक सेवा कार्मिकों के आवास के लिए परिसर:-
 - (v) विद्युत, गैस, जल और स्वच्छता, वातानुकूलन और भस्मन, जल संरक्षण और नवीनीकरण ऊर्जा की प्रणाली जैसी केन्द्रीय सेवाओं का संस्थापन:-
 - (vi) पानी की टंकियां, चौबच्चा, मोटरें, पंखों, संपीडित्रों, नलिकाओं के और सामान्य उपयोग के लिए संस्थापनों के साथ जुड़े सभी साधित्र:-
 - (vii) भू-संपदा परियोजना में यथा उपबंधित सभी सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएँ:-

(viii) परियोजना के सभी अन्य भाग जो उसके अनुरक्षण, सुरक्षा आदि तथा सामान्य उपयोग के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों:-

चूँकि अधिनियम की धारा-2(ढ)(vii) भू-संपदा परियोजना में यथा उपबंधित सभी सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएँ सामान्य क्षेत्र में सम्मिलित हैं और क्लब हाउस इस प्रकरण विशेष के लिए सामुदायिक सुविधा में स्पष्टतया: प्राधिकरण के वेबपोर्टल में प्रदर्शित किया गया है तथा विक्रय अनुबंध की कंडिका-09 में क्लब हाउस सदस्यता लेना सभी प्लॉट अथवा डुप्लेक्स क्रेताओं के लिए अनिवार्य किया गया है, स्पष्ट है कि यह क्लब हाउस प्रोजेक्ट के रहवासियों के सामुदायिक सुविधाओं के लिए ही है। अनावेदक के अनुसार क्लब हाउस अनुमोदित अभिन्यास क्रमांक-3642 दिनांक 01.05.2017 का पार्ट नहीं है। आवेदक का कथन है कि क्लब हाउस अनुमोदित अभिन्यास का पार्ट है।

(ii) क्या अधिनियम की धारा-17 के अधीन क्लब हाउस के लिए हक का अंतरण रहवासियों के कल्याणार्थ गठित समिति को किया जा सकता है? के विनिश्चयन का आधार :-

चूँकि अनुमोदित अभिन्यास में एक से अधिक चरणों में विकसित भू-संपदा प्रोजेक्ट के रहवासी हैं, अतः अनुमोदित अभिन्यास के भीतर जो भी सोसायटी है, सारी सोसायटी को क्लब हाउस सामान्य क्षेत्र के रूप में हस्तांतरित होगी।

(iii) क्या क्लब हाउस में सदस्यता प्रोजेक्ट के बाहर के रहवासियों को प्रदान किया जा सकता है? के विनिश्चयन का आधार :-

चूँकि क्लब हाउस रहवासियों की सहकारी समिति को सामान्य क्षेत्र के रूप में हस्तांतरित होगी एवं विक्रय विलेख में क्लब हाउस को भूखंड/विला के एकीकृत अंग के रूप में प्रभार लेते हुए विक्रय किया गया है, अतः यह प्रोजेक्ट के रहवासियों की उपयोग के निमित्त ही है। अतः क्लब हाउस की सदस्यता प्रोजेक्ट के बाहर के रहवासियों को प्रदान नहीं की जा सकती है, इस संबंध में हस्तांतरण कनवेन्स डीड में स्पष्ट किया जाना आवश्यक होगा।

कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार एस.टी.पी. फंक्शनल नहीं है। इलेक्ट्रिक सप्लाइ नेटवर्क एवं वॉटर सप्लाइ फंक्शनल है। अनावेदक द्वारा यह तर्क दिया गया कि आवेदकगण द्वारा बिजली बिल नहीं पटाया इसलिए एस.टी.पी. नहीं चल रहा है। जबकि आवेदकगण द्वारा तर्क दिया गया कि प्रमोटर द्वारा दूसरे उपयोगकर्ता को जोड़ दिया गया। इसलिए क्षमता से कम होने के कारण एस.टी.पी. नहीं चल पा रहा है। अनावेदक द्वारा तर्क किया गया कि एस.टी.पी. सक्षम प्राधिकारी को हैंडओवर किया जा चुका है। इसलिए अनावेदक का कोई उत्तरदायित्व नहीं है।

अनावेदक द्वारा दिनांक 06.11.2020 को हस्तांतरण किया गया है। अनावेदक का यह तर्क मान्य योग्य नहीं है, क्योंकि 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, आबंटितियों 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।”

चूँकि रेरा अधिनियम प्रभावशील होने के उपरांत वर्ष 2020 हस्तांतरण किया गया है, किंतु विधिवत् हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, अतः आधा-अधूरा हस्तांतरण प्राधिकरण द्वारा मान्य नहीं किया जा सकता है। अतः कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार कमियों को अनावेदक को ठीक करके रहवासियों के सहकारी समिति को हस्तांतरण करना होगा।

- 8 अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास क्रमांक-3642 दिनांक 01.05.2017 के अंतर्गत भू-संपदा प्रोजेक्ट में सम्मिलित समस्त रहवासियों की सहकारी समितियों को समेकित करते हुए 60 दिवस के भीतर अपेक्स समिति बनाने हेतु आवेदन करें। अनावेदक इस कार्य को Facilitate करें।

2. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास पत्र क्रमांक-3642 दिनांक 01.05.2017 के अंतर्गत निर्मित क्लब हाउस को अधिनियम की धारा-17 के अधीन अपेक्स समिति को हस्तांतरित किया जावे।
3. एस.टी.पी. चालू हालत में रखते हुए 60 दिवस के भीतर अपेक्स सहकारी समिती को हस्तांतरित करें।
4. प्रोजेक्ट के समस्त सामान्य क्षेत्र को अपेक्स सहकारी समिति को अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरित किया जावे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष