



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03130

— समक्ष —

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

फ्लोरल सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,  
द्वारा—श्री तामेश्वर प्रसाद साहू,  
पता—मकान नं.—108, फ्लोरल सिटी,  
पुराना धमतरी रोड, डूंडा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

(1) श्री हरपाल सिंह अरोरा,  
डायरेक्टर—अलास्का इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,  
पता—मकान नं.—135, ला विस्टा होम्स,  
अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रीतपाल सिंग बिन्दा,  
डायरेक्टर—अमृत होम्स प्रा.लि.,  
पता—जोन—02, महाराणा प्रताप नगर,  
गोविंदपुरा, जिला—भोपाल (म.प्र.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—01।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—02।

(प्रोजेक्ट—“फ्लोरल सिटी”, डूण्डा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26 / 02 / 2026)

आवेदक फ्लोरल सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—श्री तामेश्वर प्रसाद साहू, पता—मकान नं.—135, ला विस्टा होम्स, पुराना धमतरी रोड, डूंडा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि यह परिवाद एक आबंटिती के निजी प्रास्थिति एवं उपरोक्त आवासीय सोसायटी के रहवासियों एवं सदस्यों की ओर से प्रतिनिधिक क्षमता दोनों में संस्थित किया गया है, जिसे अमृत होम्स प्रा.लि. एवं अलास्का इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा विकसित किया गया है। बुकिंग एवं विक्रय अनुबंध के निष्पादन के समय संप्रवर्तक विकासकर्ता

द्वारा कई अभिव्यक्त चित्रणों को किया गया था, जिसमें ब्रोशर, संवर्धनात्मक साहित्य, विज्ञापनों एवं मौखिक आश्वासन शामिल है, परन्तु जो उतने तक ही सीमित नहीं है, जिसने सामूहिक रूप से आबंटितियों जिसमें आवेदक भी शामिल है, उक्त प्रोजेक्ट में निवेश करने के निर्णय हेतु सारभूत आधार एवं उत्प्रेरण बना। परन्तु महत्वपूर्ण समयावधि व्यतीत होने के बाद भी तथा आबंटितियों द्वारा सतत् संसूचनाओं एवं अनुविभागी कार्यवाहियों के बाद कई महत्वपूर्ण दायित्वों का अधूरा छोड़ दिया गया है तथा महत्वपूर्ण विकास संकर्म अभी भी अपूर्ण है, जो संप्रवर्तक द्वारा किये गये चित्रणों एवं वचनबद्धताओं के उल्लंघन की कोटि में आता है। प्रोजेक्ट परिसर को बंद करने वाली बाउंड्रीवाल को पूर्णतया नहीं बनाया गया है, तद्वारा रहवासियों के सुरक्षा, संरक्षा तथा एकांतता से समझौता किया गया है। इससे आबंटितियों की सुरक्षा के लिये आवश्यक आधारित संरचना को प्रदान करने में असफलता गठित होती है। संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट में वर्षाजल संरक्षण संस्थित करने में असफल हुआ है, जो प्रयोज्य पर्यावरण मानकों, नगरीय दिशा-निर्देशों और चित्रणों का उल्लंघन है, जो प्रोजेक्ट के विपणन एवं बुकिंग के समय किया गया था। आवासीय इकाईयों के पानी की जरूरतों को पूरा करने के लिये बनाया गया ओवरहेड वाटर टैंक क्षतिग्रस्त है एवं संरचनात्मक रूप से स्थिर नहीं है, तद्वारा रहवासियों की सुरक्षा एवं कुशल क्षेत्र को गंभीर खतरा उत्पन्न हो गया है तथा त्रुटिपूर्ण संनिर्माण के समतुल्य है। संप्रवर्तक द्वारा सामान्य क्षेत्रों पर संपत्ति कर एवं नगर निगम की सुविधाओं के लिये भुगतान न करके सांविधिक दायित्वों का निर्वहन करने में असफल हुआ है, जिससे महत्वपूर्ण रूप से नगरीय सेवाओं तथा कुल मिलाकर प्रोजेक्ट का अनुपालन प्रभावित हुआ है। संप्रवर्तक द्वारा क्लब हाउस सहित घरेलू तथा मनोरंजनात्मक उपयोग दोनों के लिये पर्याप्त जलापूर्ति सुनिश्चित करने में असफल हुआ है। परिणामस्वरूप रहवासीगण बाहरी साधनों से पानी प्राप्त करने के लिये अतिरिक्त खर्च करने के लिये मजबूर हो गये हैं, जो वित्तीय रूप से बोझ एवं अग्राह्य दोनों है। आबंटितियों को किये गये चित्रणों एवं संवर्धनात्मक सामग्री के अनुसार क्लब हाउस प्रोजेक्ट का महत्वपूर्ण भाग था, जो अपूर्ण एवं असंक्रियात्मक बना हुआ है। निम्नलिखित सुख सुविधायें या तो आंशिक रूप से निर्मित हैं, अकार्यात्मक अथवा पूरी तरह अनुपस्थित है :- स्वीमिंग पूल, पूर्णतया सुसज्जित व्यायाम शाला, वाष्प एवं भाप स्नान सुविधायें, सामाजिक कार्यक्रमों के लिये सामुदायिक भवन, चिल्ड्रन प्ले एरिया, इन्डोर गेम्स कक्ष, मेडिटेशन हाल, आधुनिक सुख सुविधाओं सहित अतिथि कक्ष, क्लब हाउस के लिये पर्याप्त पानी एवं विद्युत की आपूर्ति, क्लब हाउस के लिये सुनिश्चित विद्युत मीटर का संस्थापन।

प्रोजेक्ट परिसर के भीतर सारभूत अधिवास प्राप्त करने के बावजूद संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन में आवासीय सोसायटी फ्लोर सिटी आवासीय सहकारी

समिति मर्यादित को प्रबंधन एवं नियंत्रण औपचारिक प्रभाव से सुपुर्द करने में जानबूझकर असफल हुआ है। संप्रवर्तक द्वारा औपचारिक सुपुर्दगी के अभाव में तथा सोसायटी के प्रभावी शासन, अनुरक्षण एवं प्रशासन को सुनिश्चित करने के लिये रहवासीगण स्वतः आवश्यक कार्यवाही करने को मजबूर हो गये हैं एवं तदनुसार छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अंतर्गत आवासीय सोसायटी फ्लोर सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित को पंजीकृत कराया गया। संप्रवर्तक के स्वैच्छिक क्रियाहीनता के कारण यह स्वतंत्र कदम लेने की आवश्यकता हुई और प्रोजेक्ट के संगठित एवं विधिपूर्ण प्रबंधन के लिये अव्यावश्यक जरूरत परिलक्षित होती है।

संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17(1) के उल्लंघन में पंजीकृत सोसायटी के पक्ष में सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं तथा संबंधित भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत कराने में असफल हुआ है एवं लापरवाही किया गया है। यह असफलता सांविधिक कर्तव्य के उल्लंघन के समतुल्य है तथा इससे आबंटितीगण एवं पंजीकृत सोसायटी के प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं के उनके विधिक हक, हित एवं सामुहिक स्वामित्व से वंचित हो गये हैं। हस्तांतरण के निष्पादन न होने से रहवासियों के सामुहिक संकल्प एवं विधिक अधिकारिता के अनुसार ऐसी सुख-सुविधाओं को अनुरक्षित करने की सोसायटी की क्षमता बाधित हुई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि संप्रवर्तक द्वारा को विक्रय अनुबंध के निष्पादन एवं बुकिंग के समय चित्रणों तथा ब्रोशर में उल्लेखित विशिष्टियों, अनुमोदित ले-आउट नक्शों के अनुसार कठोरतापूर्वक विहित युक्तियुक्त समय के भीतर प्रोजेक्ट सुविधाएँ तथा आधारिक संस्थापन, सभी बकाया विकास संकर्म पूर्ण करने हेतु समुचित एवं बंधनकारी निर्देशों को जारी किया जाये। संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट परिसर के भीतर संस्थागत असुरक्षित घटकों को आवश्यक सुधार एवं मरम्मत को तुरंत करने को निर्देशित किया जाये। विशेष रूप से क्षतिग्रस्त एवं खतरनाक ओवरहेड टैंक तथा प्रयोज्य बिल्डिंग सुरक्षा संहिता, संरचनात्मक इंजीनियरिंग मानक एवं नगरीय मापदण्डों का पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया जाये। संप्रवर्तक को अपने स्वयं के व्यय से नगर निगम को सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं से संबंधित भुगतान योग्य सभी विशेष बकाया, जिसमें संपत्ति कर, जल कर एवं अन्य नगरीय उगाही शामिल है, परन्तु उतने तक सीमित नहीं है, का भुगतान करने के लिये निर्देशित किया जाये तद्वारा किसी पारिणामिक वित्तीय एवं विधिक देयताओं से आबंटितियों एवं पंजीकृत सोसायटी को मुक्त किया जाये। संप्रवर्तक को सभी सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं एवं सेवा आधारिक का प्रशासनिक नियंत्रण एवं अभिरक्षा, आधिपत्य के औपचारिक रूप से सुपुर्दगी करने हेतु निर्देशित किया जाये, जिसमें सोसायटी फ्लोर सिटी आवासीय सहकारी

समिति मर्यादित के बिल्डिंग अनुरक्षण प्रणाली, उपयोगिता सेवाएँ और सुरक्षा व्यवस्थाएँ शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है :- फ्लोर सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत बनाये गये नियमों के प्रावधानों के अनुसार सौंपा जाता है। इस हस्तांतरण में सभी संबंधित कानूनी दस्तावेज, रखरखाव नियमावली आदि की सुपुदगी भी शामिल होगी और परियोजना के बुनियादी ढांचे से संबंधित चित्र। प्रमोटर को निर्देशित किया जाये कि क्लब हाउस शुल्क मद के अंतर्गत व्यक्तिगत आबंटितियों में एकत्रित संपूर्ण राशि, उस पर अर्जित ब्याज सहित पंजीकृत सोसायटी के निर्दिष्ट बैंक खाते में बिना किसी विलंब के हस्तांतरित करें, ताकि उचित प्रबंधन सुनिश्चित हो सके। प्रमोटर को निर्देशित किया जाये कि वह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के तहत अनिवार्य रूप से निर्धारित सामान्य क्षेत्रों, उससे सटी भूमि और साझा सुविधाओं के संबंध में पंजीकृत सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को विधिवत निष्पादित और पंजीकृत करे, जिसका पूरा खर्च प्रमोटर ही वहन करेगा।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में अनावेदक क्रमांक-01 आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में किये गये प्रत्येक कथन को गलत, भ्रामक और निराधार बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि शिकायत में निहित कोई भी बात केवल इसलिये स्वीकार नहीं की जायेगी, क्योंकि वह अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा स्पष्ट और परिभाषित हैसियत से मामला दर्ज किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि प्रकरण श्री तामेश्वर प्रसाद द्वारा आबंटनग्राही और फ्लोर सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, डूंडा, रायपुर के उपाध्यक्ष दोनों के रूप में दर्ज किया गया है। हाँलाकि आवेदक द्वारा किस हैसियत से मामला दर्ज किया गया है, यह स्पष्ट नहीं है। आवेदक की भूमिका चाहे व्यक्तिगत आबंटनग्राही के रूप में हो या समिति की ओर से अस्पष्ट बनी हुई है। अतः निवेदन है कि आवेदक की स्थिति अस्पष्ट और अपर्याप्त रूप से परिभाषित है और इस आधार पर ही मामले को खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदक की भूमिका में अस्पष्टता शिकायत की विश्वसनीयता पर संदेह पैदा करती है और इसे खारिज करने का कारण बनती है। प्रकरण की खूबियों के संबंध में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि परियोजना के विज्ञापन और ब्रोशर में किये गये सभी वादों का पूर्णतः पालन किया गया है। ब्रोशर के

अनुसार वादा की गई सभी सुविधाएँ और व्यवस्थायें विधिवत् रूप से प्रदान की गई है और पूरी हो चुकी है। यह भी विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 केवल उस भूमि का स्वामी है, जिस पर परियोजना विकसित की गई है। जबकि अनावेदक क्रमांक-02 परियोजना के निष्पादन, निर्माण, विपणन और वितरण के लिये जिम्मेदार विकासकर्ता और प्रमोटर है। संबंधित अनावेदकगण की भूमिकाएँ, दायित्व और जिम्मेदारियाँ अनावेदक क्रमांक-01 और अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य दिनांक 25.06.2008 को निष्पादित संयुक्त उद्यम समझौते के तहत स्पष्ट रूप से निर्धारित है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा न तो आबंटितियों के प्रति कोई स्वतंत्र दायित्व लिया गया है और न ही परियोजना के विकास, निर्माण या प्रचार गतिविधियों में भाग लिया गया है और उसने उक्त संयुक्त उद्यम समझौते की शर्तों का सख्ती से पालन किया गया है, इसलिये वर्तमान शिकायत में लगाये गये आरोपों के संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 पर संविदात्मक या वैधानिक रूप से कोई दायित्व नहीं बनता है। अनावेदक द्वारा इस बात से इंकार किया जाता है कि आबंटितियों द्वारा अपूर्ण दायित्वों के संबंध में बार-बार संचार या अनुवर्ती कार्रवाई की गई थी। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि कोई भी महत्वपूर्ण दायित्व अपूर्ण रह गया है। अनावेदक क्रमांक-01 का कहना है कि समझौते और प्रचार सामग्री की शर्तों के तहत सभी दायित्वों का विधिवत् पालन किया गया है।

अनावेदक द्वारा स्पष्ट किया गया है कि उपर्युक्त संयुक्त उद्यम समझौते के अनुसार अनावेदक क्रमांक-01 और अनावेदक क्रमांक-02 दोनों परियोजना के विकास और रखरखाव के लिये जिम्मेदार हैं। सोसायटी के गठन के बाद सोसायटी दैनिक कार्यों का प्रबंधन कर रही है, जिसमें रखरखाव शुल्क का संग्रह भी शामिल है और आबंटितियों द्वारा भुगतान सीधे सोसायटी को किया गया है, न कि अनावेदक क्रमांक-01 को। रखरखाव की जिम्मेदारी हमेशा पंजीकृत सोसायटी द्वारा ही निभाई गई है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपनी सभी वादे की गई सुविधाओं को विधिवत् पूरा कर दिया गया है, परन्तु सोसायटी का रखरखाव करने वाली सोसायटी ही इसकी देखभाल कर रही है और इसे बर्बाद कर रही है। वर्तमान स्थिति पूरी तरह से आबंटितियों और सोसायटी जो इसका उपयोग और रखरखाव कर रही है, के कारण है। यह निवेदन किया जाता है कि सोसायटी इसका रखरखाव कर रही है और अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा समय पर सभी सुविधाएँ और साधन उपलब्ध कराये गये हैं, परन्तु आवेदक सोसायटी को अनावेदकगण द्वारा प्रदान की गई स्थिति में बनाये रखने में विफल रहा है, ऐसे में अनावेदक क्रमांक-01 को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है।

यह बात स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि परियोजना परिसर की बाउंड्रीवाल पूरी तरह से नहीं बनाई गई है, जिससे निवासियों की सुरक्षा, संरक्षा

और निजता खतरे में पड़ गई है। अनावेदक क्रमांक-01 का कहना है कि बाउंड्रीवाल स्वीकृत योजनाओं, ले-आउट और विशिष्टताओं के अनुसार विधिवत् बनाई गई है। अनावेदक क्रमांक-01 की कार्रवाई के कारण निवासियों की सुरक्षा, संरक्षा या निजता में कोई समझौता नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा आगे कथन किया गया है कि बाउंड्रीवाल का निर्माण आवश्यक मानकों के अनुसार पूरा किया गया था और आबंटितियों की सुरक्षा के लिये आवश्यक बुनियादी ढाँचा प्रदान करने में कोई कमी नहीं रही है।

यह बात भी स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि परियोजना में वर्षा जल संचयन प्रणाली स्थापित नहीं की गई है। अनावेदक क्रमांक-01 का कहना है कि अनुमोदित परियोजना योजना के अनुसार और संबंधित नियमों का पालन करते हुये वर्षा जल संचयन प्रणाली स्थापित की गई थी। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 की ओर से कोई चूक नहीं हुई है और यह प्रणाली परियोजना विनिर्देशों में उल्लेखित आवश्यकताओं के अनुसार पूरी तरह से कार्यशील है।

इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि ओवरहेड वाटर टैंक में कोई संरचनात्मक खामी है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दोहराया गया है कि पंजीकृत सोसायटी ओवरहेड वाटर टैंक सहित संपूर्ण परियोजना के रखरखाव के लिये जिम्मेदार है। यह भी निवेदन किया जाता है कि यद्यपि रखरखाव की जिम्मेदारियों का औपचारिक हस्तांतरण अभी तक नहीं हुआ है, परन्तु सोसायटी द्वारा स्वयं ही रखरखाव का नियंत्रण अपने हाथ में ले लिया गया है और अनावेदक को सूचित किये बिना आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल रहीं हैं। सोसायटी और उसकी सुविधाओं की वर्तमान स्थिति पूरी तरह से सोसायटी की जिम्मेदारी है, जिसने औपचारिक हस्तांतरण के बिना ही सोसायटी के रखरखाव की जिम्मा अपने हाथ में ले लिया गया है।

यह बात पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है कि यह प्रकरण रेरा के अधिकार क्षेत्र में आता है। अनावेदक क्रमांक-01 का कथन है कि इस बिंदु में लगाये गये विशिष्ट आरोप रेरा के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और रेरा द्वारा शासित संबंधित कानूनों के अनुपालन में किसी भी प्रकार की चूक से संबंधित नहीं है, इसलिये रेरा शिकायत में दिया गया यह बयान मान्य नहीं है और इसे तदनुसार खारिज कर दिया जाना चाहिये।

परियोजना में अपर्याप्त या अनियमित जल आपूर्ति के आरोपों को पूरी तरह से नकार दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 का कथन है कि आबंटितियों द्वारा वर्ष 2011 से इस परियोजना में निवास किया गया है और शिकायत वर्ष 2025 में प्रस्तुत की गई थी, जिससे यह सिद्ध होता है कि जल आपूर्ति निरंतर और

नियमित रही है। जल आपूर्ति में किसी भी प्रकार की अनियमितता या अपर्याप्तता का कोई प्रमाण नहीं मिला है। जैसा कि ऊपर बताया गया है, सोसायटी परियोजना का रखरखाव कर रही है और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा बिना किसी चूक के सभी वादे के अनुसार सुविधाएँ और साधन उपलब्ध कराये गये हैं।

क्लब हाउस में आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध न कराने के आरोप को अनावेदक क्रमांक-01 पूरी तरह से नकारता है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि परियोजना विवरणिका में सूचीबद्ध सभी सुविधाएँ प्रमोटर द्वारा विधिवत उपलब्ध कराई गई थी। हाँलाकि सोसायटी द्वारा इन सुविधाओं का दुरुपयोग किया गया है और इन्हें नुकसान पहुँचाया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इन सुविधाओं की स्थिति के फोटोग्राफ्स साक्ष्य संलग्न किये गये हैं, जो सोसायटी के अनुचित प्रबंधन के कारण हुये नुकसान को स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं।

यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 आबंटितियों को सोसायटी सौंपने के लिये तैयार था। हाँलाकि सोसायटी द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 से औपचारिक हस्तांतरण प्राप्त किये बिना ही परियोजना का रखरखाव और रखरखाव शुल्क वसूलना प्रारंभ कर दिया गया। सोसायटी द्वारा इस अनौपचारिक जिम्मेदार ग्रहण के बारे में अनावेदक क्रमांक-01 को सूचित या समन्वय नहीं किया गया, जो प्रक्रिया में अनियमितता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि निवासियों को आवश्यक कार्रवाई करने के लिये बाध्य किया गया था और यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक द्वारा विधिवत स्वीकार किया गया है कि वह बिना किसी औपचारिक हस्तांतरण के सोसायटी के रखरखाव कर रहे हैं। यह भी निवेदन किया जाता है कि आवेदक या कोई अन्य निवासी वर्ष 2025 में इस प्राधिकरण के समक्ष क्यों आया, जबकि वह वर्षों से पीड़ित हैं और उन्होंने वर्ष 2025 से पहले इस प्राधिकरण से संपर्क नहीं किया गया था, यह दर्शाता है कि आवेदक इस प्राधिकरण के समक्ष निष्पक्ष इरादे से नहीं आया है।

जैसा कि ऊपर बताया गया है, सोसायटी द्वारा औपचारिक हस्तांतरण के बिना ही परियोजना का रखरखाव प्रारंभ कर दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 अभी भी समझौते के अनुसार औपचारिक हस्तांतरण पूरा करने और हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिये तैयार है। हाँलाकि सोसायटी द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के साथ व्यवस्थित और उचित तरीके से सहयोग और समन्वय नहीं किया गया है, जिससे औपचारिकताओं के निष्पादन में और विलंब हो रही है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि उसके नाम पर कोई भी विकास कार्य लंबित है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा स्वीकृत ले-आउट योजनाओं, ब्रोशर

या बिक्री समझौते का उल्लंघन करते हुये विकास कार्यों या सुविधाओं को पूरा करने में विफल रहा है। सभी विकास कार्य स्वीकृत योजनाओं और लागू कानूनों के अनुसार ही किये गये हैं और अनावेदक क्रमांक-01 की ओर से कोई कमी या गैर अनुपालन नहीं है। अतः इस मद के अंतर्गत मांगी गई राहत निराधार, भ्रामक और अस्वीकृत किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-01 परियोजना परिसर में किसी भी प्रकार की संरचनात्मक खामियों या असुरक्षित घटकों के अस्तित्व के आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन करता है। यह भी स्पष्ट नहीं है कि ओवरहेड वाटर टैंक या कोई अन्य संरचना क्षतिग्रस्त, खतरनाक या सुरक्षा मानकों के अनुरूप नहीं है। यह निवेदन किया जाता है कि पंजीकृत सोसायटी द्वारा ओवरहेड वाटर टैंक और सामान्य बुनियादी ढाँचे का रखरखाव कई वर्षों से बिना औपचारिक हस्तांतरण परामर्श या प्रतिवादियों को सूचना दिये बिना किया जा रहा है। कथित क्षति या खराबी पूरी तरह से सोसायटी द्वारा लापरवाहीपूर्ण रखरखाव और लंबे समय तक उपयोग के कारण है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-01 उत्तरदायी नहीं है और राहत निराधार है और खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि नगर निगम या किसी अन्य प्राधिकरण को देय कोई भी वैधानिक बकाया राशि उसकी किसी चूक के कारण बकाया या अदा नहीं की गई है। यह भी कहा गया है कि संपत्ति कर, जल कर या अधिभोग के बाद लगने वाले नगरपालिका शुल्क से संबंधित प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। आवेदक कथित बकाया राशि का कोई दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत करने में विफल रहा है। अतः राहत का अनुरोध अधिकार क्षेत्र से बाहर अस्पष्ट और अस्वीकार्य नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इस बात से इंकार किया जाता है कि उसने साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कब्जा या नियंत्रण सौंपने में विफल रहा है या इंकार किया गया है। यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 हमेशा कानून के अनुसार औपचारिक हस्तांतरण करने के लिये तैयार रहे हैं। हाँलाकि पंजीकृत सोसायटी द्वारा औपचारिक हस्तांतरण की प्रतीक्षा किये बिना ही स्वतंत्र रूप से रखरखाव का जिम्मा संभाला गया, शुल्क वसूलना प्रारंभ किया गया और साझा क्षेत्रों का प्रबंधन किया गया, जिससे प्रक्रियात्मक अनियमितताएँ उत्पन्न हुईं। आवेदक द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है कि सोसायटी औपचारिक हस्तांतरण के बिना ही परियोजना का रखरखाव कर रही है। इसलिये वर्तमान आरोप परस्पर विरोधी है और निःसंदेह लगाये गये हैं। यदि कोई विलंब हुई है, तो पूरी तरह से सोसायटी के असहयोग के कारण है।

अनावेदक क्रमांक-01 स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि वह क्लब हाउस शुल्क के रूप में एकत्रित किसी भी राशि को गैरकानूनी रूप से रोक रहा है। यह भी स्पष्ट नहीं है कि इस समय पंजीकृत सोसायटी को ब्याज सहित कोई भी राशि देय है। एकत्रित की गई सभी राशियाँ सहमति शर्तों के अनुसार और निर्धारित उद्देश्यों के लिये ही थी। यह निवेदन किया जाता है कि ब्रोशर के अनुसार क्लब हाउस की सभी सुविधाएँ विधिवत उपलब्ध कराई गई थी। हाँलाकि सोसायटी द्वारा रखरखाव का जिम्मा लेने के बाद इन सुविधाओं का दुरुपयोग किया गया है और उन्हें नुकसान पहुँचाया गया है। आवेदक को अनावेदकगण द्वारा वैध हक या दुरुपयोग साबित किये बिना किसी भी राशि के हस्तांतरण की मांग करने का कोई वैध अधिकार नहीं है, इसलिये यह राहत निराधार है और खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 का उल्लंघन करने से इंकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 कानून और समझौते के अनुसार हस्तांतरण विलेख को निष्पादित और पंजीकृत करने के लिये अपनी तत्परता और इच्छा को दोहराते हैं। हाँलाकि सोसायटी के बार-बार असहयोग, प्रक्रियात्मक चूक और एकतरफा कार्यवाहियों के प्रक्रिया में विलंब की गई है। वैधानिक पूर्व शर्तों और पारस्परिक सहयोग के अभाव में अनावेदक क्रमांक-01 को बाध्य नहीं किया जा सकता है। अतः इस स्तर पर राहत स्वीकार्य नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भ्रामक और निराधार होने के कारण निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदन की कंडिका-4 में निहित प्रत्येक आरोप, कथन, संकेत, अनुमान और तर्क पूर्णतः झूठा असत्य, भ्रामक और कानूनी रूप से निराधार मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा निष्पक्ष नीयत से या सभी महत्वपूर्ण तथ्यों का पूर्ण खुलासा करते हुये इस प्राधिकरण के समक्ष याचिका प्रस्तुत की गई है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक में जैसा कि लिखा गया है, किसी भी सक्रिय या विद्यमान वाद का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा जान बूझकर और सुविधापूर्वक यह कृत्रिम धारणा बनाने का प्रयास किया गया है कि वाद का कारण हाल का है, जबकि स्वयं दलीलों का समग्र रूप से पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि आधारभूत घटनाएँ और कथित वादे एक ऐसी परियोजना से संबंधित है, जो एक दशक से भी अधिक समय पूर्व पूरी हो चुकी थी और सौंप दी गई थी।

यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि उचित प्राधिकार रिकार्ड में दर्ज किया गया है और यह भी अस्वीकार किया जाता है कि वर्तमान शिकायत को किसी सहकारी समिति के नाम पर बताए गये तरीके से, विशेष रूप से इस प्रकार की परियोजना के संबंध में वैध रूप से प्रस्तुत किया गया है। आवेदक का दावा है कि यह शिकायत व्यक्तिगत और प्रतिनिधि दोनों ही हैसियत से दर्ज करता है। शिकायत कथित सोसायटी और उसके सदस्यों से कोई वैध, विशिष्ट और कानूनी रूप से स्वीकार्य प्राधिकरण, प्रस्ताव, सहमति या आदेश प्रस्तुत करने में विफल रहा है, जो उसे साझा क्षेत्रों और परियोजना सुविधाओं के संबंध में मुकदमा चलाने, निर्देश मांगने राहत का दावा करने की अनुमति देता हो। यह अस्वीकार किया जाता है कि इस तरह की कमी मौखिक प्रस्तुतियाँ या बाद में तैयार किये गये दस्तावेजों से दूर की जा सकती है, बल्कि प्राधिकरण का अभाव ही मुकदमें की वैधता पर मूल प्रहार करता है। आवेदक केवल स्वयं को पदाधिकारी बताकर व्यापक निर्देशों और वित्तीय राहतों की मांग करते हुये मुकदमा प्रस्तुत करने का पूर्ण अधिकार नहीं ग्रहण कर सकता, जब तक कि वह ऐसा करने के लिये कानूनी योग्यता और अधिकार साबित न कर दें, विशेष रूप से तब जब मांगी गई राहतें सभी निवासियों पर बाध्यकारी हों और उन व्यक्तियों के अधिकारों और दायित्वों को प्रभावित करें, जो इस प्राधिकरण के समक्ष नहीं है।

यह बात अस्वीकार की जाती है कि आवेदक द्वारा समझौते के विवरण का उल्लेख मात्र नहीं किया गया है; बल्कि यह निवेदन किया जाता है कि आवेदन जान-बूझकर अस्पष्ट और रणनीतिक रूप से तैयार की गई है, ताकि दावे के संविदात्मक आधार को स्पष्ट रूप से इंगित करने से बचा जा सके। आवेदक कथित बिक्री समझौते की तिथि, उसकी शर्तें, जिन विशिष्ट खण्डों पर भरोसा किया गया है, कथित दायित्वों की प्रकृति और सीमा और यदि कोई संविदात्मक समय सीमा है, तो उसका खुलासा करने में पूरी तरह विफल रहा है। हाँलाकि पंजीकृत बिक्री विलेख के निष्पादन की तिथि अर्थात् दिनांक 26.08.2011 अभिलेख में दर्ज है और अनावेदक क्रमांक-02 उक्त स्वीकृत तिथि को परिसीमा, सहमति, छूट, आचरण द्वारा विबंधन और किसी भी कथित कार्रवाई के कारण के समापन के निर्धारक के रूप में मानता है। बिक्री विलेख की तिथि की स्वीकृति ही निर्णायक रूप से यह दर्शाती है कि आवेदन में एक गंभीर, असाध्य और मूलभूत त्रुटि है, क्योंकि बुकिंग और हस्तांतरण के समय कथित अभ्यावेदनों पर आधारित दावों का लगभग चौदह से पन्द्रह वर्षों के बाद पुनर्जीवित नहीं किया जा सकता है।

यह स्पष्ट रूप से कहा जाता है कि वर्तमान शिकायत समय सीमा के कारण पूरी तरह से खारिज हो चुकी है। अनावेदक क्रमांक-02 का कथन है कि अगस्त, 2011 में विक्रय विलेख का निष्पादन और पंजीकरण अनिवार्य रूप से स्वामित्व और कब्जे की सुपुर्दगी तथा परियोजना के तत्कालीन मौजूदा बुनियादी

ढाँचे, सुविधाओं और सामान्य सुविधाओं के साथ इकाई की स्वीकृति को दर्शाता है। आवेदक का पूरा विवरण—सीमा दीवार, वर्षा जल संचयन, क्लब हाउस की सुविधाएँ, जल आपूर्ति और ओवरहेड टैंक आवेदक के अनुसार विकास और पूर्णता के चरण में कथित गैर उपलब्धता या दोषपूर्ण प्रावधान से संबंधित है। यदि ऐसी कोई शिकायत कभी अस्तित्व में थी, तो वह कब्जे और उपभोग के समय उत्पन्न हुई कार्यवाही प्रारंभ हो चुकी थी, इसलिये परिसीमा अवधि 2011 में प्रारंभ हुई जब आवेदक या उसके पूर्ववर्ती द्वारा इकाई को स्वीकार किया गया और उसमें रहना/कब्जा करना प्रारंभ किया गया। वर्ष 2025 में लगभग चौदह वर्ष बाद प्रस्तुत की गई शिकायत न केवल विलंबित है, बल्कि कानूनी रूप से मृत, समाप्त और बाद के पत्राचार के माध्यम से पुनर्जीवित होने में असमर्थ है। इसके विपरीत यह चूक एक महत्वपूर्ण और संकेतात्मक छिपाव है, जिसका उद्देश्य वास्तविक घटनाक्रम को छुपाना और इस प्राधिकरण को कथित प्रलोभन की सत्यता की जांच करने से रोकता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि किसी भी ब्रोशर, विज्ञापन या प्रचार सामग्री को समय, संदर्भ, अनुमोदित और विशिष्टताओं से अलग एक सार्वभौमित, शाश्वत और अनिश्चितकालीन वादा माना जा सकता है। आवेदक कथित ब्रोशर की तिथि, जारीकर्ता संस्था, वितरण का तरीका, कथित रूप से जिन विशिष्ट वादों पर भरोसा किया गया है, ऐसे ब्रोशर तथा पंजीकृत विक्रय विलेख के मध्य संबंध बताने में विफल रहा है। इस प्रकार की अस्पष्टता दलीलों में स्वीकार्य नहीं है, बिना वितरण के आरोप खारिज किये जाने योग्य है।

यह बात अस्वीकार किया जाता है कि कथित तौर पर वर्ष 2024 और 2025 में जारी किये गये संचार, परिसीमा अवधि को बढ़ा सकते हैं या वर्ष 2011 में कथित रूप से मौजूद मुद्दों के लिये कोई नया वाद उत्पन्न कर सकते हैं। अनावेदक क्रमांक-02 इस बात से इंकार किया जाता है कि परिसीमा अवधि समाप्त होने के बाद नोटिस जारी करने का कोई कानूनी परिणाम होती है या इससे समाप्त हो चुके दावे को पुनर्जीवित किया जा सकता है। यह सर्वविदित है कि एकतरफा पत्रों, स्वार्थपरक नोटिसों या परिसीमा अवधि के बाद के पत्राचार द्वारा किसी मृत दावे को पुनर्जीवित नहीं किया जा सकता है। आवेदक द्वारा हाल के पत्रों पर भरोसा करने का प्रयास निरंतर का भ्रम पैदा करने और एक पुराने दावे को नए रूप में प्रस्तुत करने का एक स्पष्ट कथकंडा है। यह प्राधिकरण एक वैधानिक मंच होने के नाते इस प्रकार की दलीलों से कानून का उल्लंघन नहीं होने दे सकता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा यह भी कहा गया है कि शिकायत विलंब और मौन स्वीकृति का एक उत्कृष्ट उदाहरण है। आवेदक और अन्य आबंटितियों द्वारा एक दशक से अधिक समय तक शांतिपूर्ण ढंग से कब्जा बनाये रखा है और अपनी लंबी चुप्पी, निरंतर उपयोग और स्वीकृति के द्वारा उन्होंने उन आरोपों को

उठाने के किसी भी अधिकार को त्याग दिया गया है, जो उनके स्वयं के कथन के अनुसार भी प्रारंभिक विकास से संबंधित है। आवेदक 14 वर्षों तक परियोजना को पूर्ण मानकर चलने के बाद अपने आचरण के आधार पर परियोजना के पूरा न होने या प्रावधान न होने का आरोप लगाने से वर्जित है। उन्होंने स्वयं अपनी सोसायटी व्यवस्थाओं के माध्यम से रखरखाव और प्रशासन का कार्यभार संभाला था।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कंडिका-4(ए) की सामग्री झूठी, निराधार और पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि परियोजना परिसर की बाउंड्रीवाल का निर्माण पूर्ण रूप से नहीं किया गया था, या यह सुरक्षा, संरक्षा या निजता से समझौता करती है। अनावेदक क्रमांक-02 विशेष रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि बाउंड्रीवाल के संबंध में कोई आश्वासन पूरा नहीं हुआ। तत्कालीन स्वीकृत ले-आउट और नगरपालिका मानदंडों के अनुसार बाउंड्रीवाल का विधिवत निर्माण किया गया था और वर्ष 2011 में जब कब्जा और स्वामित्व हस्तांतरित किया गया था, तब वह मौजूद थी और आवेदक और अन्य निवासियों द्वारा बिना किसी आपत्ति के इसे स्वीकार किया गया था।

आवेदक का आचरण ही उसके आरोप को ध्वस्त कर देता है, क्योंकि यह स्वीकार किया जाता है कि पिछले 14 वर्षों से कोई लागू करने योग्य आपत्ति नहीं थी। यह लंबी चुप्पी और बिना विरोध के निरंतर कब्जा, आचरण द्वारा स्वीकृति, छूट और निषेधाज्ञा का प्रमाण है। आवेदक द्वारा वर्ष 2011-2016 के मध्य कोई भी समकालीन साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जो किसी शिकायत, कानूनी नोटिस, दीवानी मुकदमें या कार्यवाही को दर्शाता हो, जिससे यह स्पष्ट रूप से संकेत मिलता हो कि सीमा दीवार मौजूद थी और उस समय उसे पर्याप्त माना जाता था, इसलिये यह दावा समय सीमा के कारण वर्जित है और इस विलंबित चरण में इस पर विचार नहीं किया जा सकता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कंडिका-4(ख) की सामग्री झूठी, भ्रामक और पूरी तरह से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा वर्ष 2011-2012 में प्रचलित लागू मानदंडों के उल्लंघन में या अपने कथनों के विपरीत वर्षों जल संचयन प्रणाली स्थापित करने में विफल रहा है। आवेदक द्वारा वर्ष 2011 में इस परियोजना पर लागू किसी विशिष्ट नगरपालिका उपनियम, अधिसूचना या स्वीकृति शर्त का उल्लेख नहीं किया गया है, जिसमें कथित व्यापक तरीके से वर्षों जल संचयन अनिवार्य किया गया हो,। नियम, तिथि, प्रयोज्यता और स्वीकृति शर्त की पहचान के बिना "पर्यावरणीय मापदण्डों" के आरोप अस्पष्ट है और बाध्यकारी निर्देशों का आधार नहीं हो सकते। किसी भी स्थिति में आवेदक और निवासी इस मुद्दे पर कोई भी लागू करने योग्य कानूनी कार्रवाई प्रारंभ किये बिना लगभग 14 वर्षों तक कब्जा लेकर रहे, जो स्पष्ट रूप से

सहमति और छूट को स्थापित करता है। यदि कोई बाद में नियम या वर्तमान नगरपालिका नीति के अनुसार वर्षा जल संचयन व्यवस्था में वृद्धि या उन्नयन की आवश्यकता है और यह वर्तमान प्रबंधन निकाय के कार्यक्षेत्र में आता है, जो आवेदक की स्वयं की संस्था/संघ है। अनावेदक क्रमांक-02 को निर्माण कार्य पूरा होने और सौंपे जाने के वर्षों बाद उत्पन्न होने वाले नए मापदण्डों के लिये अनिश्चित काल तक बुनियादी ढाँचे के उन्नयन के उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कंडिका-4(स) की सामग्री झूठी, अस्वीकृत और भ्रामक है। यह अस्वीकार किया जाता है कि कि ओवरहेड वाटर टैंक निर्माण के समय दोषपूर्ण था या यह आरोप के अनुसार संरचनात्मक रूप से असुरक्षित है। यह स्वीकार किया जाता है कि टैंक लगभग 15 वर्षों से मौजूद है और निवासियों को सेवा प्रदान कर रहा है, जो स्वयं इस बात का पुख्ता प्रमाण है कि सौंपे जाने के समय इसमें कोई अंतर्निहित निर्माण दोष नहीं था। यदि 15 वर्षों के बाद कोई टूट-फूट, रिसाव, जंग लगना या रखरखाव की आवश्यकता उत्पन्न हुई है, तो यह स्थिति उम्र बढ़ने और सामान्य टूट-फूट के कारण है, न कि किसी मूल दोष के कारण जिसके लिये प्रमोटर उत्तरदायी हो। आवेदक द्वारा कथित "संरचनात्मक अस्थिरता" को साबित करने वाली कोई संरचनात्मक लेखा परीक्षा रिपोर्ट, इंजीनियरिंग प्रमाण पत्र, नगरपालिका नोटिस या विशेषज्ञ की राय प्रस्तुत नहीं की गई है। तकनीकी प्रमाण के अभाव में सुरक्षा के खतरे के निराधार आरोपों को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त वैधानिक योजना के अनुसार भी दोष दायित्व अवधि 05 वर्ष तक सीमित है। आवेदक यह स्वीकार करता है कि अधिनियम के तहत निर्धारित दोष दायित्व अवधि पांच वर्ष है। यह निवेदन किया जाता है कि 15 वर्षों के बाद दावा न केवल समय सीमा के कारण, बल्कि इस वैधानिक तर्क के कारण भी वर्जित है कि प्रवर्तक का दायित्व अनिश्चित काल तक नहीं हो सकता। इसके अतिरिक्त आवेदक यह स्वीकार करता है कि रखरखाव संघ द्वारा किया जा रहा है। एक बार संघ द्वारा रखरखाव का कार्यभार संभालने के बाद, वह समय के साथ सामान्य उपयोग के कारण होने वाली मरम्मत, रखरखाव और प्रतिस्थापन की जिम्मेदारी ग्रहण करता है। अनावेदक क्रमांक-02 को डेढ़ दशक के बाद सामान्य सुविधाओं के लिये निरंतर रखरखाव दायित्वों में नहीं घसीटा जा सकता।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उप कंडिका-4(ड) की सामग्री झूठी, भ्रामक और अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा सार्वजनिक क्षेत्रों पर संपत्ति कर का भुगतान नक करके वैधानिक दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया, जैसा कि संपत्ति और सामाजिक सुविधाओं को स्वामित्व के संबंध में बिक्री और कब्जे के बाद प्रमोटर को अपने स्वयं के वित्त

से इस प्रकार के कर का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं है। यह शिकायत बिना किसी कानूनी आधार के निवासियों की नगरपालिका देनदारियों को प्रमोटर पर थोपने का प्रयास है।

आवेदक के कथनों से यह स्पष्ट होता है कि यह मुद्दा इस प्राधिकरण के अधिकारी क्षेत्र में नहीं आता है। अनावेदक क्रमांक-02 का कथन है कि संपत्ति कर क निर्धारण, देयता या भुगतान से संबंधित विवाद नगरपालिका कानूनों और नगर निगम तथा उसकी अपीलीय व्यवस्था के अंतर्गत आते हैं। इस प्राधिकरण को नगरपालिका कर वसूली मंच में परिवर्तित नहीं किया जा सकता। यह निवेदन किया जाता है कि यदि निवासी राशि जमा करते हैं और सुविधा की मांग करते हैं, तो अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कभी भी वैध भुगतान में बाधा नहीं डाली गई है और उचित लेखांकन और अनुपालन के अधीन सहयोग करने को तैयार है, परन्तु आवेदक यह निर्देश नहीं मांग सकता कि 14 वर्षों तक निवासियों के उपयोग के बाद प्रमोटर को अपने जेब से करों का भुगतान करना होगा।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उप कंडिका-4(ई) की सामग्री झूठी है और इसका खंडन किया जाता है। यह खंडन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 पर्याप्त जल आपूर्ति सुनिश्चित करने में विफल रहा या प्रमोटर की कथित चूक के कारण निवासियों को लागत वहन करने के लिये मजबूर होना पड़ा। जल आपूर्ति अवसंरचना, निर्माण कार्य पूरा होने के समय प्रचलित मानकों और स्वीकृतियों के अनुसार वर्ष 2011 में विधिवत स्थापित की गई थी। आवेदक द्वारा वर्तमान जल पर्याप्तता संबंधी समस्याओं को कथित मूल कमी से जोड़ने का प्रयास भ्रामक और निराधार है।

पानी की उपलब्धता भूजल स्तर और नगरपालिका आपूर्ति जैसी प्राकृतिक संसाधन स्थितियों पर निर्भर करती है, जो किसी भी प्रमोटर के स्थायी नियंत्रण में नहीं है। 15 वर्षों के दौरान जल स्तर में परिवर्तन बढ़ते दोहन, क्षेत्रीय विकास और नगरपालिका आपूर्ति की बाधाएँ ऐसे कारक हैं, जो डेहलपर के नियंत्रण से बाहर हैं। वर्तमान प्रबंधक के रूप में सोसायटी से अपेक्षा की जाती है कि वह संवर्धन, अतिरिक्त बोरवेल, संरक्षण या नगरपालिका कनेक्शन बढ़ाने के लिये नागरिक अधिकारियों से संपर्क जैसे व्यवहारिक कदम उठाये। आवेदक प्राकृतिक और नगरपालिका स्थितियों में बदलाव के बावजूद डेहलपर को स्थायी रूप से पानी की गारंटी देने के लिये बाध्य करने हेतु रेरा का सहारा नहीं लिया जा सकता। इसके अतिरिक्त आवेदक की 14 वर्षों की लंबी चुप्पी परिसीमा और एस्टोपेल द्वारा दावे को खारिज करती है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उप कंडिका-4(एफ) की सामग्री झूठी, आत्मविरोधी और अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि क्लब

हाउस कथित रूप से अधूरा या निष्क्रिय रहा। आवेदक का निवेदन आंतरिक रूप से असंगत है, क्योंकि यह एक साथ सुविधाओं को 'गैर कार्यात्मक' और 'पूरी तरह से अनुपस्थित' होने का दावा करता है। यदि कोई सुविधा गैर कार्यात्मक है, तो इसका अर्थ है कि वह मौजूद है और यदि वह अनुपस्थित है, तो इसका अर्थ है कि वह मौजूद नहीं है। इस प्रकार का विरोधाभासी निवेदन अतिशयोक्ति और सत्य तथ्यात्मक आधार के अभाव को दर्शाता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कथन किया गया है कि क्लब हाउस और सुविधायें जैसा कि परिकल्पना की गई थी और उपलब्ध कराई गई थी। निर्माण कार्य पूरा होने और सौंपे जाने के समय मौजूद थी। यदि कोई सुविधा एक दशक से अधिक उपयोग के बाद खराब हो गई है, काम करना बंद कर दिया है या मरम्मत की आवश्यकता है, तो ऐसे मुद्दे रखरखाव की जिम्मेदारी के अंतर्गत आते हैं, जिसे आवेदक स्वीकार करता है कि सोसायटी द्वारा स्वयं संभाला जा रहा है। आवेदक द्वारा "अधूरे क्लब हाउस" के बहाने 15 वर्षों के बाद दीर्घकालिक रखरखाव और परिचालन प्रबंधन का भार प्रमोटर पर डालना पूरी तरह से अस्वीकार्य है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा वर्ष 2011-2016 के बीच अधूरे क्लब हाउस से संबंधित कोई समकालीन शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है, जो एक बार सहमति और समय सीमा को साबित करता है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उप कंडिका-4(जी) की सामग्री झूठी है और इसका खंडन किया जाता है। यह खंडन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा जान-बूझकर प्रबंधन और नियंत्रण सौंपने में विफल रहा। आवेदक के कथनों से यह सिद्ध होता है कि निवासी वर्षों से परियोजना का प्रबंधन और रखरखाव कर रहे हैं, एक सहकारी समिति पंजीकृत कर रहे हैं और मामलों का संचालन कर रहे हैं। इससे पता चलता है कि वास्तविक प्रबंधन पहले से ही निवासियों के पास है और वर्तमान में कोई भी शिकायत लंबे समय तक मौन स्वीकृति के बाद उठाई गई एक विलंबित प्रक्रियात्मक शिकायत मात्र है, न कि वास्तविक वंचना।

आवेदक का यह दावा कि प्रवर्तक की निष्क्रियता के कारण सोसायटी को पंजीकरण कराना पड़ा, अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक-02 का कथन है कि आवासीय कॉलोनियों में निवासियों द्वारा सोसायटी का गठन एक सामान्य प्रक्रिया है और आवेदक वर्षों तक शासन और नियंत्रण संभालने के बाद गैर हस्तांतरण का दावा नहीं कर सकता। बंद मामलों को दोबारा खोलना। शिकायत समय सीमा के कारण और इस सिद्धांत के कारण भी खारिज कर दी जाती है कि जो व्यक्ति वर्षों से किसी स्थिति को स्वीकार करके उस पर अमल कर रहा है, वह बाद में अपनी सुविधा के अनुसार उसे चुनौती नहीं दे सकता।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उप कंडिका-4(एच) में उल्लेखित उन आरोपों को अस्वीकार किया जाता है, जिनमें अनावेदक क्रमांक-02 पर जान-बूझकर विफलता या वैधानिक उल्लंघन का आरोप लगाया गया है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा दोहराया गया है कि उसे लागू कानून और निर्देशों के अनुसार हस्तांतरण विलेख के वैध निष्पादन पर कोई आपत्ति नहीं है। हाँलाकि यह विशेष रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि भूमि का स्वामित्व अनावेदक क्रमांक-01 के पास है और साझा क्षेत्रों और उससे जुड़ी भूमि के हस्तांतरण के निष्पादनके लिये स्वामित्व धारक की भागीदारी अनिवार्य है। परियोजना व्यवस्था में प्रमोटर होने के नाते, अनावेदक क्रमांक-02 उस भूमि का स्वामित्व एकतरफा हस्तांतरित नहीं कर सकता, जिसका वह मालिक नहीं है।

आवेदक द्वारा जान-बूझकर अनावेदक क्रमांक-02 पर कथित हस्तांतरण का पूरा दायित्व थोप दिया गया है, जबकि वह स्वयं स्वीकार करता है कि भूमि का स्वामित्व अनावेदक क्रमांक-01 के पास है। यह कानूनी रूप से निराधार है। अनावेदक क्रमांक-02 अपने दायित्व और अधिकार क्षेत्र के अनुसार दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने और उन्हें सुगम बनाने के लिये बिना शर्त तत्पर है और यह प्राधिकरण के निर्देशों के अधीन है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध ऐसे हस्तांतरण के लिये कोई प्रतिकूल निर्णय नहीं दिया जाना चाहिये, जो स्वामित्व धारक के हस्ताक्षर के बिना कानूनी रूप से पूर्ण नहीं हो सकता। आवेदक द्वारा इसे जान-बूझकर किया गया उल्लंघन बताना झूठा है और यदि कोई राहत दी जाय है, तो उसे स्वामित्व की वास्तविकताओं और कानूनी आवश्यकताओं के अनुसार निर्धारित किया जाना चाहिये, साथ ही भारी विलंब और आवेदक की सहमति को भी ध्यान में रखा जाना चाहिये।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में उल्लेखित सामग्री, जिसमें अनेक राहतों की मांग की गई है, पूरी तरह से भ्रामक, अतिरंजित कानूनी रूप से अस्थिर है और इसे पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। आवेदक किसी भी मौजूदा वैधानिक उल्लंघन, सक्रिय कार्रवाई के कारण या निरंतर चूक को साबित किये बिना व्यापक और सर्वव्यापी निर्देश चाहता है। राहतें उन आरोपों पर आधारित हैं, जो स्वयं समय सीमा से बाधित हैं, आवेदक के आचरण द्वारा खंडित हैं और समकालीन साक्ष्यों द्वारा समर्थित नहीं हैं, राहतें प्रदान नहीं की जा सकती। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** “पलोरल सिटी”, पुराना धमतरी रोड, डुंडा, रायपुर (छ.ग.) एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के रहवासियों की विधि के अधीन पंजीयित सहकारी समिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक संप्रवर्तक के विरुद्ध ब्रोशर में दर्शाए गए कतिपय विकास कार्य एवं सुविधाँ उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है। प्राधिकरण के अवलोकन से यह स्पष्ट हुआ कि प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है, अधिनियम की धारा-03 के अधीन अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व प्रचलित प्रोजेक्ट जिसमें सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, को अधिनियम की धारा-03 के अधीन पंजीकरण कराया जाना आवश्यक है। अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया गया है। जो कि अधिनियम की धारा-59 के प्रावधानों का उल्लंघन है। इस संबंध में प्राधिकरण का अभिमत है, कि रजिस्ट्रार द्वारा समुचित कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट वर्ष 2012 का है एवं आवेदक द्वारा वर्ष 2019 से प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट का संधारण किया जा रहा है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाधित है।

प्राधिकरण का इस संबंध में अभिमत है कि अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट अधिनियम की धारा-17 के अधीन विधिवत् रहवासियों की सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है, ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप कतिपय सुविधाँ एवं विकास कार्य उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संदर्भ में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन पर कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। परिवेदना का कारण विद्यमान है। कालसीमा की गणना अधिनियम की धारा-17 के अधीन

विधिवत् हस्तांतरित होने एवं सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए जाने के पश्चात् किए जाने योग्य है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा समस्त लंबित विकास कार्य पूर्ण किए जाने, प्रोजेक्ट की सामान्य क्षेत्र एवं सामान्य सुविधाओं के लिए निर्मित संरचनाओं में त्रुटि/दोष को ठीक कराने देय समस्त प्रभार का भुगतान करने आवेदक सहकारी समिति को विधिवत् हस्तांतरित करने क्लब हॉउस प्रभार को सहकारी समिति को हस्तांतरित करने एवं कनवेंयस डीड को निष्पादित करने के संबंध में अनावेदक को निदेश दिए जाने के अनुतोष की याचना की गई है।

अनावेदक द्वारा समस्त विकास कार्य पूर्ण किए जाने का जवाब प्रस्तुत किया गया। दिनांक 17.12.2025 को आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया जिसमें अनावेदक द्वारा उपलब्ध नहीं कराए गए सुविधाओं के संबंध में स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन किया गया। प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन लिया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन के उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया।

कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, जिसमें निम्नानुसार बिंदु स्पष्ट किए गए:-

1. 865 रनिंग फीट पर बाउंड्रीवॉल नहीं बनाया गया है।

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि स्वीकृत ले-आउट में बाउंड्रीवॉल का कोई उल्लेख नहीं है। इसलिए अनावेदक को बाउंड्रीवॉल बनाना ही नहीं था, अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि ब्रोशर में बाउंड्रीवॉल का उल्लेख है। प्राधिकरण द्वारा ब्रोशर का अवलोकन किया गया सामान्य सुविधाओं में एनक्लोस्ड कैंपस विथ सिक्वोरिटी गेट का उल्लेख है, इस प्रकार स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा क्लोस्ड कैंपस का वचन दिया गया है। चूंकि क्लोस्ड कैंपस के घटक के रूप में बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया गया है, अतः कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार छूटे गए 865 रनिंग फीट भाग पर बाउंड्रीवॉल का निर्माण अनावेदक की ओर से कराए जाने की आवेदक की मांग उचित है।

2. रेनवाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था गार्डन में की गई है। अतः इस संबंध में आवेदक किसी प्रकार की अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है।
3. ओवरहेड टैंक में संरचनात्मक दोष प्रलक्षित होता है, रिनफोर्समेंट बार दिखाई पड़ रहे हैं। ओवरहेड टैंक वर्तमान में फक्शनल नहीं है तथा जल-आपूर्ति बोरवेल एवं सम्पवेल के माध्यम से की जा रही है।

चूँकि जल-आपूर्ति बोरवेल एवं सम्पवेल के माध्यम से की जा रही है, नियमित एवं पर्याप्त जल-आपूर्ति बनाए रखना मुख्य उद्देश्य है, जिसकी पूर्ति हो रही है, ब्रोशर में अथवा स्वीकृत अभिन्यास में ओव्हर हेड टैंक का कोई उल्लेख नहीं है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यदि ओव्हर हेड टैंक आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरित किया जाता है, उस स्थिति में अनावेदक को ओव्हर हेड टैंक संरचनात्मक दोष को दूर कर हस्तांतरित किया जाना होगा। अन्यथा जल-आपूर्ति मैकेनिज्म जो बोरवेल एवं सम्पवेल के माध्यम से किया जा रहा है, को आवेदक समिती को हस्तांतरित किया जाएगा।

4. अपर्याप्त एवं अनियमित जल-आपूर्ति की अनुतोष प्रदान किया जाए।

कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार 150 रहवासियों के लिए जल-आपूर्ति अपर्याप्त है, मुख्य सप्लाई लाईन कार्य नहीं कर रहा है। प्राधिकरण का इस संबंध में अभिमत है, कि चूँकि सक्षम प्राधिकारी जिसके द्वारा विकास कार्य एवं मूलभूत सुविधाएँ यथा पानी, बिजली, सड़क, जल निकासी, सीवर लाईन का अनुवीक्षण एवं पर्यवेक्षण व निरीक्षण किया जाता है, तदुपरांत कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, सिवाय इसके की नियत समय-सीमा में अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाए।

5. कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार स्वीमिंग पूल जिम खाना, कम्युनिटी हॉल, बच्चों के खेलकूद का क्षेत्र, इंडोर गेम्स, ध्यान योग कक्ष, गेस्ट रूम, सौवना एवं स्टीम बॉथ की सुविधाएँ उपलब्ध है, किंतु स्वीमिंग पुल के पंप हॉउस में विद्युत आपूर्ति नहीं है, गेस्ट रूम एवं बॉथरूम में जल एवं विद्युत आपूर्ति क्लब हॉउस में जल एवं विद्युत आपूर्ति नहीं है, क्लब हाउस के लिए पृथक से मीटर नहीं है एवं क्लब हॉउस में स्टीम रूम स्थापित नहीं है।

प्राधिकरण का इस संबंध में अभिमत है कि अधिनियम की धारा-11(4)(घ) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा।

अधिनियम की धारा-11(4)(च) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

आबंटिती के पक्ष में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की, इस अधिनियम की धारा-17 के अधीन यथा उपबंधित आबंटितियों के संगम या सक्षम

प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित, एक रजिस्ट्रीकृत हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा।

चूँकि अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, आवेदक सहकारी समिति को अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट विधिवत् हस्तांतरित नहीं हुआ है, अतः अनावेदक समय-सीमा के भीतर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें एवं हस्तांतरण के पूर्व क्लब हाँउस में जल-आपूर्ति एवं विद्युत आपूर्ति बनाए, क्लब हाउस के लिए पृथक से विद्युत मीटर लगवाए व क्लब हाँउस में स्टीम रूम की व्यवस्था करें। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरांत कनवेयंस डीड निष्पादित करते हुए अधिनियम की धारा-17 के अधीन समस्त सामान्य क्षेत्र को आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरित करें।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदकगण 30 दिवस के भीतर 865 रनिंग फीट बाउंड्रीवाल जो छूटा हुआ है, का निर्माण करें।
  2. 60 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें।
  3. 90 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा-17 के अधीन समस्त सामान्य क्षेत्र मय कनवेयंस डीड विद्युत एवं जल-आपूर्ति बनाते हुए आवेदक को हस्तांतरित करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष