छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00171**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री जयप्रकाश गुप्ता, पिता–श्री राजाराम गुप्ता,
पता–बी–402, शिव वाटिका,
अश्वनी नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) महामाया कन्स्ट्रक्शन,
पता–शिव वाटिका गेट, अश्वनी नगर,
बिन्दा सोनकर स्कूल के पास, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री हरिवल्लभ अग्रवाल, पिता–श्री रामदयाल अग्रवाल,
पता–323 ए, सुन्दर नगर,
मेन रोड, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–शिव वाटिका, अश्वनी नगर, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–08/03/2019)

आवेदक श्री जयप्रकाश गुप्ता, पिता–श्री राजाराम गुप्ता, पता–बी–402, शिव वाटिका, अश्वनी नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण वर्ष 2005 से वर्ष 2007 के मध्य किया गया था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा तब से ही सोसायटी के मेंटनेंस हेतु आबंटितियों से राशि प्राप्त की जा रही है, किन्तु उसके द्वारा रहवासियों को ऑडिटेड लेखा उपलब्ध नहीं कराया जा रहा था। आवेदक का कथन है कि इन कारणों से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा ''शिव वाटिका आवासीय सहकारी समिति'' का निर्माण किया गया था, किन्तु अनावेदकगण द्वारा गलत मंशा एवं स्वार्थगत कारणों से उक्त सहकारी समिति का पंजीयन निरस्त करा दिया गया। आवेदक के अनुसार उक्त सोसायटी द्वारा संयुक्त रजिस्ट्रार, सहकारी संस्थाएँ के पंजीयन निरस्तीकरण संबंधी उक्त आदेश की अपील सक्षम प्राधिकारी (अपीलीय अधिकरण) के समक्ष विचाराधीन है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा रहवासी सोसायटी से संबंधित

मामले अब तक सोसायटी को नहीं सौंपे गये हैं और न ही ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को उसके द्वारा पूर्ण किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने सोसायटी के क्लब हाऊस पर अनाधिकृत रूप से अपना कार्यालय बनाकर कब्जा किया है। आवेदक ने प्रमुख रूप से सोसायटी से संबंधित समस्त दस्तावेज तथा लिफ्ट/स्टोर/सीढ़ियों/विद्युत व पानी व्यवस्था आदि से संबंधित कक्षों की चाबियाँ रहवासी सोसायटी को उपलब्ध कराने और क्लब हाऊस से अनावेदकगण के अनाधिकृत कब्जे को हटाने हेतु, अनावेदकगण को आवश्यक निर्देश प्रदान करने का प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2010 से ही पूर्ण होने और वर्ष 2010 में ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया जाने के कारण प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचार योग्य नहीं है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ''शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी'' द्वारा मेंटनेंस आदि से संबंधित कार्य दिनाँक 01 मई, 2018 से किए जा रहे हैं, जो कि रजिस्ट्रार, फर्म्स एवं सोसायटी में समुचित रूप से पंजीकृत है। प्रमाणस्वरूप अनावेदकगण ने सोसायटी के उक्त रजिस्ट्रेशन प्रमाण–पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु उनके द्वारा कोई ब्रोशर मुद्रित नहीं कराया गया था और न ही आवेदक को ऐसा कोई वायदा किया गया था। उनके द्वारा विक्रय–विलेख में भी इन सुविधाओं का कोई जिक्र नहीं किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक ने अन्य रहवासियों के साथ मिलकर ''शिव वाटिका आवासीय सहकारी समिति'' का गठन कर अनावेदकगण से इसका चार्ज प्राप्त किया था और दिनाँक 23.11.2017 से इनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का मेंटनेंस किया जा रहा था। उक्त समिति को अनावेदकगण द्वारा पूर्ण एवं समुचित स्थिति में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का चार्ज प्रदान किया गया था और इस समय उक्त सोसायटी को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्यों व सुविधाओं के संबंध में कोई शिकायत नहीं थी। इसलिए ही उक्त सोसायटी द्वारा अनावेदकगण को प्रेषित पत्र दिनाँक 10.12.2017 में इसका कोई जिक्र नहीं था। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को मेंटनेंस व अन्य दैनिक कार्यों हेतु ''शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी'' को सौंपा जा चुका है और उक्त सोसायटी समुचित रूप से इसका संचालन कर रही है। अतः अनावेदकगण ने प्रस्तुत शिकायत सव्यय खारिज करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में ''शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी'' के पदाधिकारियों के पक्ष को भी सुना जाना आवश्यक प्रतीत होने पर इसके अध्यक्ष व सचिव को नोटिस जारी कर

आहुत किया गया। उक्त रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी के पदाधिकारियों व संचालको द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरित लिखित जवाब दिनाँक 23.10.2018 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर से भी जानकारी प्राप्त की गई।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मेंटनेंस व अन्य दैनिक कार्यों का संपादन अनावेदकगण द्वारा किया जा रहा है ?
2. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार पर अनावेदकगण के कथित अतिक्रमण के विरूद्ध कार्यवाही हेतु सक्षम प्राधिकारी कौन है ?
3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में विचार किया जाना आवश्यक है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबधं में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मेंटनेंस व अन्य दैनिक कार्यों के संपादन का दायित्व अब तक रहवासी सोसायटी को नहीं सौंपा गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्वीकृत तथ्य प्राप्त होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में पहले आवेदक व कुछ अन्य रहवासियों द्वारा निर्मित "शिव वाटिका आवासीय सहकारी समिति" द्वारा मेंटनेंस व अन्य कार्यों का संपादन किया जा रहा था। संयुक्त पंजीयक, सहकारी समिति द्वारा उक्त समिति के निरस्तीकरण पश्चात् रहवासियों द्वारा निर्मित नवीन सोसायटी ("शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी") द्वारा इसके रख–रखाव का कार्य किया जा रहा है। उक्त नवीन सोसायटी के पदाधिकारियों द्वारा भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपने लिखित जवाब में यह स्वीकार किया गया है कि दिनाँक 30 मई, 2018 से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रख–रखाव व परिसर का संचालन उनके द्वारा समुचित रूप से किया जा रहा है। अतः प्रस्तुत प्रकरण में यह तथ्य प्रमाणित है कि वर्तमान में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव व परिसर के संचालन संबंधी दायित्व का निर्वहन "शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी" द्वारा किया जा रहा है, न कि अनावेदकगण द्वारा। जहाँ तक प्रश्न पुरानी व वर्तमान रहवासी सोसायटी के मध्य विवाद का है, तो इस संबंध में पूर्व रहवासी सोसायटी के निरस्तीकरण संबंधी आदेश की अपील सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विचाराधीन है, अतः उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा किसी हस्तक्षेप या टिप्पणी की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार पर अनाधिकृत कब्जा किया गया है। सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा इस तथ्य के संबंध में आवेदक को अवगत कराया गया कि नगरीय क्षेत्रों में अतिक्रमण के विरूद्ध कार्यवाही हेतु आयुक्त, नगर पालिक निगम सक्षम

प्राधिकारी है। अतः उन्हें कथित अतिक्रमण के विरूद्ध समुचित कार्यवाही हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विधिवत् अभ्यावेदन प्रस्तुत करना चाहिए, इसके लिए प्राधिकरण समुचित फोरम नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है, जबकि अनावेदकगण ने आवेदक के इस कथन का खंडन किया है। अनावेदकगण का तर्क है कि आवेदक एवं उनके साथी रहवासियों द्वारा पूर्व में गठित ''शिव वाटिका आवासीय सहकारी समिति'' द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव व संचालन किया जा रहा था। उस दौरान उक्त सोसायटी द्वारा अनावेदकगण को दिनाँक 01.12.2017 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित बिंदुओं पर नोटिस प्रेषित किया गया था। उक्त नोटिस में उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किसी भी सुविधा की अनुपलब्धता के संबंध में कोई जिक्र नहीं किया गया था। अनावेदकगण के अनुसार यदि आवेदक का कथन सही है, तो पूर्व में गठित उक्त सोसायटी द्वारा निश्चित तौर पर नोटिस में इसका भी जिक्र किया जाता। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का वर्तमान रखरखाव एवं संचालन करने वाली ''शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी'' द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका–14 में यह स्पष्ट वर्णित है कि ''बिल्डर के निर्माण व सुविधाओं से हम सदस्यगण संतुष्ट है।'' अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में विचार किए जाने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रखरखाव व उसके दैनिक संचालन का कार्य वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा न किया जाकर, ''शिव वाटिका रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी'' द्वारा किया जाना प्रमाणित होता है।
2. अनावेदकगण के कथित अतिक्रमण हेतु प्राधिकरण समुचित फोरम नहीं है। आवेदक को इस हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विधिवत् अभ्यावेदन प्रस्तुत करना चाहिए।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर