



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01015

— समक्ष —

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

मेसर्स डी. एम. बिल्डर्स,
द्वारा—सी.ई.ओ. श्री अभिषेक मानिक,
निवासी—प्रथम तल, डी.एम. प्लाजा,
राजीव गांधी चौक के पास, छोटापारा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) अध्यक्ष / सचिव,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री राजाराम बिश्नोई,
अध्यक्ष,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री मनोज सिंह,
उपाध्यक्ष,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्री आशीष मिश्रा,
उपाध्यक्ष / सचिव,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्री पी.एन. पाण्डेय,
उपाध्यक्ष,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)
- (6) श्री के.सी. मोहंती,
सह कोषाध्यक्ष,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)

(7) श्री जे.वी. जी. कृष्णमूर्ति,
सचिव,
डी.एम. टॉवर्स सोसायटी,
डी.एम. टॉवर्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट-“डी.एम. टॉवर”, रावाँभाठा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA050618000034

आदेश

(दिनांक-07 / 08 / 2021)

आवेदक मेसर्स डी. एम. बिल्डर्स, द्वारा-सी.ई.ओ. श्री अभिषेक मानिक, निवासी-प्रथम तल, डी.एम. प्लाजा, राजीव गांधी चौक के पास, छोटापारा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह एक भागीदार फर्म है, जिसके भागीदार श्री परेश मानिक है। आवेदक के अनुसार उक्त फर्म के सी.ई.ओ. श्री अभिषेक मानिक को भागीदार द्वारा विधिक कार्यवाही संपादित करने हेतु विधिवत् अधिकृत किया जा चुका है। आवेदक ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट “डी.एम.टॉवर्स” रावाँभाठा, रायपुर के तीनों टॉवर्स में कुल 471 आवासीय फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण करने उपरांत पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। 471 फ्लैट्स में से 334 फ्लैट का संबंधित क्रेताओं द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित कराकर आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। आवेदक ने फ्लैट्स के विक्रय के पश्चात् दिनांक 01.01.2015 से 31.12.2015 तक फ्री रखरखाव भी किया है। आवेदक ने लेख किया है कि उसके द्वारा दिनांक 01.01.2016 से रखरखाव शुल्क लागू करते हुये अनावेदकगण को सूचित किया गया। साथ ही परिसर के रखरखाव हेतु दिनांक 29.05.2016 को उपरोक्तानुसार क्रेताओं की सभा आयोजित की गई। उक्त आमसभा में सोसायटी का गठन करते हुये अध्यक्ष व सचिव मनोनीत किये गये। इसके पश्चात् वर्ष 2017 में चुनाव कर अध्यक्ष, उपाध्यक्ष तथा सचिव निर्वाचित किये गये। आवेदक ने आगे बताया है कि वर्तमान में श्री आशीष मिश्रा व श्री राजाराम बिश्नोई द्वारा ए ब्लॉक और श्री टी.एन. पाण्डेय व श्री के. सी. मोहन्ती के द्वारा बी ब्लॉक की व्यवस्था का संचालन बिना सोसायटी रजिस्ट्रेशन के किया जा रहा है। प्रोजेक्ट में विभिन्न क्रेताओं द्वारा निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में यह स्पष्ट उल्लेख है कि संपूर्ण परिसर के रखरखाव हेतु एक ही सोसायटी गठित की जायेगी। वर्तमान कामचलाऊ व्यवस्था के कारण सी ब्लॉक का रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है।

उपरोक्तानुसार उल्लेखित व्यवस्था के अंतर्गत ए ब्लॉक व बी ब्लॉक के रहवासियों से पृथक-पृथक रखरखाव शुल्क लिया जा रहा है, जो रूपये 1 प्रति वर्गफीट से भी कम है। इसके कारण सोसायटी में पैसो की कमी की वजह से रखरखाव का कार्य उचित रीति से नहीं हो पा रहा है। आवेदक ने उपरोक्तानुसार पदाधिकारियों को रखरखाव के संबंध में गणना कर यह सूचित कर दिया है कि लगभग रूपये 2 प्रति वर्गफीट की दर से रखरखाव शुल्क लिये जाने पर ही सही तरीके से रखरखाव संभव है। आवेदक के अनुसार 71 प्रतिशत प्लैट्स का विक्रय हो जाने के बावजूद भी आवेदक द्वारा रहवासियों हेतु कुछ रखरखाव संबंधी कार्य कराये जा रहे हैं, जिसके लिये आवेदक बाध्य नहीं है। आवेदक द्वारा पदाधिकारियों से अनेकों बार सोसायटी के पंजीयन हेतु आग्रह किया जा चुका है। परन्तु उनके द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। आवेदक द्वारा रखरखाव हेतु किसी शुल्क की मांग नहीं किये जाने के बावजूद भी पदाधिकारियों द्वारा अनावश्यक रूप से रखरखाव के कार्य हेतु आवेदक को परेशान किया जाता है। आवेदक सोसायटी के गठन हेतु संपूर्ण सहयोग प्रदान करने हेतु तैयार व तत्पर है और आवेदक ने इस संबंध में अनेकों बार पत्र भी प्रेषित किये हैं। आवेदक ने सोसायटी गठन संबंधी वाद कारण निरंतर बने होने का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विधि अनुसार सोसायटी के रजिस्ट्रेशन हेतु निर्देशित कर पंजीकृत सोसायटी के पदाधिकारियों की सूची प्रस्तुत करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को संपूर्ण कॉलोनी की सामान्य सुविधाओं से संबंधित खाते, लेखे, वित्तीय दस्तावेज व धनराशियाँ प्राप्त करने का भी 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण की ओर से प्रकरण की सुनवाई के दौरान श्री आशीष मिश्रा ने सोसायटी गठन करने हेतु आवश्यक कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने इस संबंध में उप-पंजीयक, सहकारी संस्थायें, रायपुर को प्रेषित आवेदन व अन्य दस्तावेजों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर अनावेदकगण ने दिनांक 26.02.2021 को "डी.एम. टॉवर्स रेसीडेन्सियल सहकारी समिति मर्यादित", रावाँभाठा, बिरगांव, रायपुर (छ.ग.) का पंजीयन उप-पंजीयक, सहकारी संस्थायें, रायपुर के समक्ष करा लिया है।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक, रहवासी सहकारी सोसायटी के गठन उपरांत प्रश्नाधीन प्रकरण में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि आवेदक को सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान उप-पंजीयक, सहकारी संस्थायें, रायपुर के आदेश क्रमांक/उपरा/पंजीयन/2021/3203, रायपुर दिनांक 26.02.2021 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति "डी.एम. टॉवर्स रेसीडेन्सियल सहकारी समिति मर्यादित", का पंजीयन (पंजीयन क्रमांक-698) हो चुका है, जिसके अध्यक्ष श्री आशीष मिश्रा हैं। आदेश में यह भी उल्लेखित है कि अध्यक्ष को शेष रहवासियों को सोसायटी का सदस्य बनाना है तथा पंजीयन के तीन माह के भीतर छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटियाँ अधिनियम, 1962 के नियम 34 के अनुसार समिति की प्रबंधकारिणी कमेटी के सदस्यों का निर्वाचन कराने के लिये राज्य सहकारी निर्वाचन आयोग, रायपुर को आवेदन प्रस्तुत करना है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि समिति के अध्यक्ष द्वारा उपरोक्तानुसार कार्यवाही की गई अथवा नहीं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी दायित्व, सामान्य सुविधाओं से संबंधित खाते, लेखे, वित्तीय दस्तावेज व धनराशियाँ प्राप्त नहीं की गई थी। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 11.06.2021 प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(9) अंतर्गत प्रोजेक्ट के सभी रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु उत्तरदायी है। साथ ही धारा-17 अनुसार प्रमोटर/आवेदक प्रोजेक्ट संबंधी सभी आवश्यक दस्तावेज व कॉमन एरिया रहवासी सहकारी समिति को सौंपने हेतु उत्तरदायी है। चूँकि प्रकरण को आदेश हेतु नियत किये जाने की सुनवाई दिनांक 14.07.2021 तक अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार कार्य संपूर्ण नहीं किया था। अतः अनावेदकगण नियमानुसार उपरोक्त उल्लेखित समस्त दायित्व, दस्तावेज व धनराशियाँ प्राप्त करने हेतु उत्तरदायी हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- डी.एम. टॉवर्स रेसीडेन्सियल सहकारी समिति मर्यादित, दो माह के भीतर उपरोक्तानुसार आदेश में उल्लेखित समस्त रखरखाव संबंधी दायित्व, दस्तावेज व धनराशियाँ आवेदक से नियमानुसार प्राप्त करना सुनिश्चित करे। उपरोक्तानुसार हस्तांतरण पश्चात् आवेदक का रखरखाव के संबंध में कोई उत्तरदायित्व नहीं होगा।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष