



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01086

— समक्ष —

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

श्रीमती प्रीति देवता,  
निवासी—ई—206, ए.टी. क्लासिक, खम्हारडीह,  
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

ए.टी. बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री नितिन बरडिया,  
निवासी—ए.टी. क्लासिक, फ्लैट नं.—बी1—103,  
खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ए.टी. क्लासिक, खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA130718000537

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2021)

आवेदिका श्रीमती प्रीति देवता, निवासी—ई—206, ए.टी. क्लासिक, खम्हारडीह, शंकर नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने व विवादित कॉलोनी के 21 अन्य रहवासियों, जिनका नाम आवेदन पत्र की कंडिका—4.1 में उल्लेखित है, ने श्री अजय देवता, निवासी—ए.टी.क्लासिक, खम्हारडीह को प्राधिकार पत्र के माध्यम से वर्तमान प्रकरण में अधिकृत प्रतिनिधि बनाया है। आवेदिका सहित सभी 22 रहवासियों ने विवादित प्रोजेक्ट—“ए.टी. क्लासिक” में फ्लैट्स क्रय किये हैं तथा वर्षों से निवासरत् हैं। अनावेदक ने फ्लैट्स

का विक्रय करते समय ब्रोशर के माध्यम से प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधाओं का उल्लेख किया था। आवेदिका व रहवासियों ने 5 से 7 वर्षों के रखरखाव शुल्क सहित रुपये 2250/- से रुपये 3,300/- प्रति वर्ग फीट सुपर बिल्टअप एरिया की दर से फ्लैट्स को क्रय किया है। ब्रोशर अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में क्लब हाउस, मंदिर, सोनाबॉथ, जकूजी, जिम, वीडियो डोर फोन, सभी ब्लॉक्स व कॉमन एरिया में सी.सी.टी.वी. कैमरा, लैण्डस्केप गॉर्डन आदि सुविधाओं का उल्लेख किया था। साथ ही अनावेदक ने नगर निगम के माध्यम से वैकल्पिक जल सप्लाई व्यवस्था व अंडरग्राउंड हॉर्ड वॉटर हेतु वॉटर साफ्टनर ट्रीटमेंट प्रदान करने का भी आश्वासन दिया था। परंतु बुकिंग के 8 से 9 वर्षों पश्चात् भी अनावेदक ने उपरोक्तानुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करायी हैं। अनावेदक ने प्रापर ड्रेनेज, सीवरेज प्रणाली, नगर निगम के माध्यम से वैकल्पिक जल सप्लाई व्यवस्था, बाउंड्री वॉल आदि मूलभूत सुविधाओं का भी निर्माण नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा निर्मित सुविधाओं की गुणवत्ता भी निम्न श्रेणी की है। अनावेदक से लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सुविधाएँ पूर्ण नहीं की है। प्रोजेक्ट में किये गये निर्माण की गुणवत्ता खराब होने की वजह से छत में पानी का जमाव व विभिन्न फ्लैट्स में सीपेज तथा प्लंबिंग फिटिंग्स में लीकेज के कारण सीपेज की समस्याएँ है। छत से पानी के बहाव हेतु समुचित व्यवस्था नहीं होने के कारण पानी जमा होकर ब्लॉक-ई की पार्किंग एरिया में गिरता है। अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराई गई निम्नलिखित सुविधाएँ त्रुटिपूर्ण/खराब हैं :- कॉमन एरिया में 100 प्रतिशत पॉवर बैकअप व सी.सी.टी.वी. कैमरा, सभी ब्लॉक्स में पॉवर बैकअप के साथ हाई पॉवर लिफ्ट तथा कवर्ड कार पार्किंग। अनावेदक ने जनवरी, 2019 से रुपये 1.30 प्रति वर्ग फीट की दर से सोसायटी का रखरखाव करने का आश्वासन देकर राशि प्राप्त करना प्रारंभ किया है। किंतु अनावेदक ने रजिस्ट्री के समय विभिन्न फ्लैस धारकों से सीमित अविध हेतु रखरखाव शुल्क पहले से ही प्राप्त कर लिया है और उक्त अवधि अभी समाप्त नहीं हुई है। अनावेदक ने उक्त रखरखाव शुल्क को रहवासियों की सहमति के बगैर पिछली तारीख से रुपये 2.50 प्रति वर्ग फीट करते हुए रहवासियों को मांग पत्र व विधिक नोटिस प्रेषित किया है, जो अनुचित व अवैध है। कई रहवासियों ने रजिस्ट्री दिनांक से 5 से 7 वर्ष हेतु रखरखाव शुल्क का भुगतान कर दिया है, जिसका उल्लेख संबंधित रजिस्ट्री बैनामा में भी है। अनावेदक द्वारा विक्रय नहीं किये फ्लैट्स के एवज में किसी रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जाता है। रहवासियों ने अनावेदक को प्रोजेक्ट का लंबित विकास कार्य पूर्ण करने हेतु विधिक नोटिस दिनांक 22.06.2020 को भी प्रेषित किया है। आवेदिका के अनुसार उसने व अन्य रहवासियों ने उपरोक्त समस्याओं के समाधान हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया है। रहवासियों ने रहवासी कल्याण समिति के गठन हेतु भी सक्षम प्राधिकारी के

समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः आवेदिका ने अधिनियम की धारा-11(4), 14(3) का उल्लेख करते हुए। अनावेदक को उपरोक्तानुसार सुविधाएँ पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, रहवासी कल्याण समिति का गठन करने तथा सोसायटी को रहवासी समिति को हस्तांतरित करने हेतु निर्देशित करने, रुपये 2.50 के स्थान पर सहमत दर रुपये 1.30 प्रति वर्ग फीट की दर से रखरखाव शुल्क प्राप्त करने तथा प्राप्त रखरखाव शुल्क को सोसायटी गठन उपरांत सोसायटी को प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने खाली या विक्रय नहीं किये गये प्लैट हेतु रखरखाव शुल्क जमा करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने व अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए यह लेख किया है कि प्रकरण में प्रस्तुत प्रारूप-ड के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि वर्तमान शिकायत श्रीमती प्रीति देवता द्वारा प्रस्तुत की गई है, जिसका श्री अजय देवता को कॉलोनी के रहवासी द्वारा प्रदत्त प्राधिकार पत्र से कोई संबंध नहीं है। आवेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 09 मार्च 2017 के माध्यम से विवादित ईकाई को क्रय किया था। किंतु आवेदिका ने वर्तमान प्रकरण में दुराशय पूर्वक अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अन्य रहवासियों से संबंधित रजिस्ट्री बैनामा प्रकरण में प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर को स्वीकार करते हुए यह बताया है कि ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास किया जा रहा है और प्राधिकरण के समक्ष दिसम्बर, 2019 की स्थिति में प्रस्तुत त्रैमासिक अद्यतन में अनावेदक ने विकास कार्य की पूर्णता का प्रतिशत 67% दर्शाया है, अनावेदक के अनुसार प्राधिकरण के समक्ष विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 31.03.2023 उल्लेखित की गई थी। प्राधिकरण ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण उक्त अवधि को दिनांक 30.09.2023 तक विस्तारित किया गया है। अनावेदक ने उक्त अवधि तक सम्पूर्ण विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख किया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास कार्य किया जा चुका है। अनावेदक ने गुणवत्ता पूर्ण रीति से तथा मानकों के अनुरूप प्रोजेक्ट का निर्माण किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में यह भी उल्लेख नहीं किया है कि कौन से प्लैट व छत में पानी जमा होने व सीपेज की समस्या है। आवेदिका ने रख-रखाव शुल्क के भुगतान को विलंबित करने के उद्देश्य से उक्त आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा आउट डोर गेम्स, लैण्डस्केप गॉर्डन/पार्टी लॉन,

सभी ब्लॉक्स में सी.सी.टी.वी. केमरा, मेन गेट प्रवेश का निर्माण किया जा चुका है। साथ ही मंदिर निर्माण हेतु फरवरी, 2020 में भूमि पूजन हो चुका है और ई-ब्लॉक्स में दो लिफ्ट का प्रावधान है, जिसमें से एक लिफ्ट कार्यरत है तथा दूसरी की स्थापना पूर्णता दिनांक के पूर्व कर ली जावेगी। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं में कोई त्रुटि/खराबी नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने अपने आवेदन में यह उल्लेख नहीं किया है कि किन रहवासियों द्वारा पूर्व से ही रख-रखाव शुल्क भुगतान कितनी अवधि हेतु किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा रखरखाव के संबंध में प्रस्तुत नोटिस अन्य रहवासियों द्वारा जारी किया गया था। अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा में भी रखरखाव शुल्क में नियमानुसार वृद्धि करने का उल्लेख किया है। अनावेदन के अनुसार रहवासियों द्वारा रख-रखाव शुल्क रुपये 42,31,169/- का भुगतान शेष है। अधिनियम की धारा-19(6) व 19(7) अनुसार प्रत्येक आबंटिती रख-रखाव शुल्क व विलंबित भुगतान हेतु ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। उपरोक्तानुसार रख-रखाव शुल्क की राशि प्राप्त नहीं होने बावजूद भी अनावेदक द्वारा रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदिका सहित कुछ रहवासियों द्वारा अवैध रूप से रखरखाव शुल्क एकत्रित करने उपरांत उक्त राशि अनावेदक को प्रदाय नहीं जा रही है। रहवासियों के दिनांक 22.06.2020 को विधिक सूचना प्रेषित करने उपरांत आवेदिका ने दिनांक 10.08.2020 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका द्वारा प्रावधानों के विपरीत सहकारी समिति का गठन करने के स्थान पर पंजीयक फर्म एवं सोसायटी के समक्ष रहवासी समिति के पंजीयन का तैयार किया जा रहा है। विवादित प्रोजेक्ट व विकास में कोई संरचनात्मक त्रुटि नहीं है। आवेदिका द्वारा भी कुल रुपये 59,578/- के रख-रखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है, जिसमें टॉवर-सी का निर्माण किया जा रहा है। अनावेदक ने कभी भी रहवासी सहकारी समिति की गठन प्रक्रिया को बाधित नहीं किया है तथा समिति के गठन होने पश्चात् अनावेदक द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि रियल एस्टेट सेक्टर में आर्थिक मंदी होने के बावजूद भी अनावेदक ने सभी दायित्वों तथा वायदों को निर्धारित समयावधि में पूर्ण करने का प्रयास किया है। परंतु कुछ रहवासियों द्वारा रख-रखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को स्वयं की राशि से रख-रखाव का कार्य करना पड़ रहा है, इससे अनावेदक को आर्थिक समस्या का समाना करना पड़ सकता है, जिससे प्रोजेक्ट की पूर्णता में विलंब होने की आशंका है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का आग्रह करते हुए आवेदिका व अन्य रहवासियों को जनवरी, 2019 से अगस्त, 2021 तक की अवधि का रख-रखाव शुल्क के भुगतान हेतु निर्देशित करने, ओवदिका व रहवासियों को

प्रचलित विधि अनुसार रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
  4. क्या अनावेदक द्वारा गुणवत्तायुक्त रीति से स्पेशिफिकेशन के अनुरूप निर्माण कार्य किया गया है ? तथा क्या विवादित निर्माण में कोई संरचनात्मक त्रुटि है ?
  5. क्या अनावेदक द्वारा उचित रीति से रख-रखाव का कार्य किया जा रहा है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदक, आवेदिका व अन्य रहवासियों से रख-रखाव शुल्क प्राप्त कर सकता है ? यदि हाँ, तो रखरखाव शुल्क का निर्धारण कैसे होगा ?
  6. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका विवादित प्रोजेक्ट में आबंटित है तथा आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 10.03.2017 के माध्यम से प्लैट क्रमांक-ई-206 को कुल राशि रुपये 63,90,000/- में क्रय किया है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं के अनुपलब्ध होने तथा रखरखाव/रखरखाव शुल्क के संबंध में विवाद होने के कारण आवेदन प्रस्तुत करते हुए लेख किया है कि आवेदिका व अन्य 21 रहवासियों द्वारा श्री अजय देवता को प्राधिकार पत्र के माध्यम से वर्तमान शिकायत हेतु अधिकृत किया है। परंतु अनावेदक ने अपने जवाब में उक्त शिकायत श्रीमती

प्रीति देवता के द्वारा किये जाने के कारण श्री अजय देवता को प्रदत्त प्राधिकार पत्र का वर्तमान शिकायत से कोई संबंध नहीं होने का उल्लेख किया है। साथ ही प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने वर्तमान शिकायत श्रीमती प्रीति देवता से संबंधित होने व अन्य रहवासियों से संबंधित दस्तावेजों का वर्तमान प्रकरण से कोई संबंध नहीं होने का उल्लेख करते हुए इस संबंध में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का लेख किया है। लेकिन आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत करने हेतु धारा-2(zg) में परिभाषित "व्यक्ति" के अंतर्गत " an association of persons or a body of individuals whether incorporated or not" आता है। आवेदिका ने इस संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के प्रावधानों का भी उल्लेख किया है। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों के आलोक में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया है। भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zg) सहपठित व्यवहार प्रक्रिया संहिता 1908 के आदेश I नियम-8 के अवलोकन व अध्ययन से स्पष्ट है कि कोई व्यक्तियों का निगमित/अनिगमित समूह भी "व्यक्ति" की परिभाषा में आता है और एक ही हित के संबंध में सभी व्यक्तियों की ओर से एक व्यक्ति वाद ला सकता है। परंतु इस हेतु आवेदिका को प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है। हाँलाकि आवेदिका ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान सभी 21 रहवासियों की ओर से शिकायत शुल्क की राशि का भुगतान करने हेतु तैयार होने का उल्लेख किया है। परंतु आवेदिका ने इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की है। इसके अतिरिक्त प्रकरण के प्रथम दृष्टया से अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विभिन्न आबंटितियों द्वारा अलग-अलग दिनांक/वर्ष में संबंधित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया गया है। इस प्रकार वर्तमान वाद में कॉमन एरिया व सुविधा से संबंधित वाद विषय के संबंध में सभी रहवासियों सह आवेदिका का हित एक समान है। किंतु पृथक-पृथक तिथियों को आधिपत्य प्राप्त होने तथा इकाईयों का क्षेत्रफल पृथक होने की वजह से रखरखाव के संबंध में निर्धारण भिन्न-भिन्न है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में अन्य रहवासियों संबंधी समस्याओं को समायोजित किया जाना संभव नहीं है। यहाँ यह उल्लेख करना भी सुसंगत होगा कि आवेदिका ने अन्य रहवासियों द्वारा उसे अधिकृत किये जाने के संबंध में कोई प्राधिकार पत्र व अन्य विधिसम्मत दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी दशा में सारे वाद विषयों पर केवल आवेदिका से संबंधित हितों के संबंध में ही विचार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। अतः आवेदिका से संबंधित वाद विषयों के निराकरण के संबंध में उपरोक्त आवेदन भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में आवेदिका द्वारा निम्नलिखित मूलभूत सुविधाओं का अनुपलब्ध होने का उल्लेख किया है:- प्रापर ड्रेनेज, सीवरेज प्रणाली, नगर निगम के माध्यम से वैकल्पिक जल सप्लाई व्यवस्था, बाउंड्री वॉल आदि। परंतु अनावेदक ने आवेदिका के उपरोक्त कथन को अस्वीकार किया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार बाउंड्री वाल तथा ड्रेनेज व्यवस्था का कार्य पूर्ण है। किंतु रखरखाव की कमी के कारण नाली का कवर कुछ स्थानों पर क्षतिग्रस्त है। इसी प्रकार बाउंड्री वाल के रखरखाव में भी कमी है। रिपोर्ट अनुसार अनावेदक ने सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण नहीं किया है और अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट से लगी हुई स्वयं के भूमि पर गंदे जल का निस्तार किया जा रहा है। इस संबंध में अनावेदक ने यह लेख किया है कि विभिन्न रहवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क की राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उक्त समस्या है। साथ ही अनावेदक ने सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट संबंधी कार्य छ.ग. रेरा में पंजीयन में उल्लेखित पूर्णता दिनांक 23.09.2023 तक पूर्ण करने का उल्लेख किया है। हाँलाकि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने में लगभग 2 वर्ष से अधिक का समय शेष है। किंतु यहाँ यह उल्लेख किया जाना महत्वपूर्ण हो जाता है कि प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह पाया गया है कि विवादित प्रोजेक्ट में वर्ष 2014-15 से रहवासी निवासरत् हैं। ऐसे में मूलभूत सुविधाओं का लाभ प्राप्त करने हेतु भी यदि आवेदिका व अन्य रहवासियों को वर्ष 2023 तक इंतजार करना पड़े, तो यह न्यायोचित में कदापि उचित नहीं है। अतः उपरोक्त उल्लेखित मूलभूत सुविधाओं को शीघ्र उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत ब्रोशर महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त ब्रोशर को अनावेदक ने भी स्वीकार किया है। प्रकरण में प्राप्त कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं हुआ है :- क्लब हाउस, योगा व एरोबिक, आउट डोर गेम्स, सॉनाबॉथ व जकूजी, सर्वसुविधा युक्त जिम, मंदिर, वीडियो डोर फोन, पॉवर बैकअप व्यवस्था और डेडिकेटेड पार्टी लॉन। इसी प्रकार लैण्डस्केप गॉर्डन के रूप में केवल एक चिल्ड्रन पार्क है, जिसके रखरखाव में कमी है; साथ ही ई-ब्लॉक्स में दो लिफ्ट के स्थान पर एक ही लिफ्ट लगाई गई है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि ले-आउट संबंधी जानकारी नहीं होने के कारण कवर्ड कार पार्किंग व्यवस्था संबंधी निरीक्षण नहीं हो पाया है। अनावेदक ने उपरोक्त सुविधाओं के अनुपलब्ध होने के संबंध में यह उल्लेख किया है कि प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु वर्ष 2023 तक का समय है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। वर्तमान प्रकरण अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी का प्रोजेक्ट है, जिसकी पूर्णता अवधि में अभी 2 वर्ष से अधिक का समय शेष है।

अतः उपरोक्त सुविधाओं के संबंध में आवेदिका का आवेदन पूर्व कालिक होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष इस संबंध में पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण के गुणवत्ताहीन होने व स्पेशिफिकेशन के अनुरूप नहीं होने का उल्लेख किया है। परंतु अनावेदक ने आवेदिका के उक्त कथन को गलत बताया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि कुछ ब्लॉक्स में पीछे की तरफ पोताई का कार्य नहीं हुआ है, सभी ब्लॉक्स की बाहरी दीवारों में दरारे हैं तथा ब्लॉक्स की बाहरी दीवारों में सीपेज दर्शित होता है। हाँलाकि रिपोर्ट में ब्लॉक-डी व कुछ फ्लैट्स के निर्माण से संबंधित समस्याओं का भी उल्लेख है, किंतु उपरोक्त समस्याओं का आवेदिका से संबंधित नहीं होने के कारण उक्त संबंध में कोई विनिश्चय नहीं किया गया है। लेकिन यहाँ यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि उक्त समस्याओं से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने संपूर्ण कर्मकौशल के साथ व गुणवत्तायुक्त रीति से निर्माण कार्य नहीं किया है। अनावेदक ने रिपोर्ट में पाया गया उपरोक्त तथ्यों को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। छ.ग. रेरा में पंजीकृत ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में निरीक्षण के दौरान क्रेक्स व सीपेज जैसी समस्या का पाया जाना कर्मकौशल व गुणवत्ता की कमी का परिचायक है, जो सर्वथा अनुचित है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निर्माण कार्य नहीं किया गया है।
10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आवेदिका द्वारा उक्त बैनामा दिनांक 10.03.2017 को निष्पादित किया गया है। उपरोक्त बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका को रुपये 60,000/- के कुल रखरखाव शुल्क का भुगतान मार्च, 2017 से दिसम्बर, 2018 तक करना था, जिसमें जल, लाईट, रोड तथा काम्प्लेक्स का रखरखाव का शामिल है। बैनामा में यह भी उल्लेखित है कि समय-समय पर रखरखाव शुल्क में वृद्धि की जा सकेगी। हाँलाकि आवेदिका ने 5 से 7 वर्ष तक की अवधि हेतु विभिन्न रहवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान किये जाने उल्लेख करते हुए अन्य रहवासियों व अनावेदक के मध्य निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परंतु इस प्रकार का कोई उल्लेख आवेदिका के रजिस्ट्री बैनामा में नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदिका द्वारा जनवरी, 2020 से अगस्त, 2021 तक अग्रिम रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने जनवरी, 2020 से अगस्त, 2021 तक की अवधि हेतु रुपये 1.50 की



दर से रखरखाव शुल्क की गणना की है तथा उक्त राशि पर 18 प्रतिशत की दर से जनवरी, 2020 से अगस्त, 2020 की अवधि हेतु रुपये 2728.80/- का ब्याज भी अधिरोपित किया है। अनावेदक ने इस संबंध में अधिनियम की धारा-19(6) व 19(7) में उल्लेखित प्रावधानों का भी उल्लेख किया है। परंतु आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि अनावेदक ने रहवासियों से सहमति प्राप्त कर जनवरी, 2019 से रुपये 1.30 प्रति वर्ग फीट की दर से रखरखाव का कार्य करने हेतु आश्वासन प्रदान करने के उपरांत स्वयं ही एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए रखरखाव की शुल्क की राशि को रुपये 2.50 प्रति वर्ग फीट करते हुए विभिन्न रहवासियों को विधिक नोटिस प्रेषित किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका के पलैट हेतु रुपये 1.50 प्रति वर्ग फीट की दर से रखरखाव शुल्क का निर्धारण किया है अर्थात् अनावेदक द्वारा आवेदिका से रुपये 2842.50/- प्रतिमाह की दर से रखरखाव शुल्क प्राप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया है, जो वर्ष 2019 में निर्धारित दर रुपये 1.30/- प्रति वर्ग फीट की दर से मात्र रुपये 0.20/- अर्थात्  $(1895 \times 0.20 = )$  रुपये 379/- प्रतिमाह अधिक है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित हुए बैनामा अनुसार समय-समय पर रखरखाव शुल्क में वृद्धि की जा सकती है। वर्तमान प्रकरण में अनावेदक द्वारा की गई वृद्धि अत्याधिक प्रतीत नहीं होती है। किंतु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक को रखरखाव में होने वाले खर्च के बारे में रहवासियों को विश्वास में लेकर रखरखाव शुल्क में वृद्धि करनी चाहिए, जो अनावेदक द्वारा नहीं किया जाना प्रतीत होता है। यहाँ यह भी उल्लेख करना आवश्यक हो जाता है कि अनावेदक ने कमिश्नर रिपोर्ट में रखरखाव में कमी संबंधी टीप के बारे में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में रखरखाव शुल्क की राशि प्राप्त नहीं होने को कारण बताया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा उचित रीति से रखरखाव का कार्य नहीं किया जा रहा है। इस तथ्य की पुष्टि अनावेदक द्वारा ब्लॉक-ए व बी-2 में स्थापित लिफ्ट हेतु ए.एम.सी. कार्य की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने से भी होता है। अनावेदक ने उक्त भुगतान नहीं किये जाने के कारण के संबंध में आवेदिका व अन्य रहवासियों द्वारा स्वयं रखरखाव शुल्क की राशि को एकत्रित करने का उल्लेख किया है। परंतु अनावेदक ने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक, आवेदिका व प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों से रखरखाव शुल्क के भुगतान में हुए विलंब हेतु कोई ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक, आवेदिका व अन्य रहवासियों से केवल रुपये 1.50 प्रति वर्ग फीट प्रतिमाह की दर से रखरखाव शुल्क प्राप्त कर सकता है, जिसमें आवेदिका व अन्य रहवासियों से चर्चा कर रखरखाव में होने वाले खर्च के आधार पर नियमानुसार समुचित वृद्धि की जा सकती है।

11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-6 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास नहीं किया है और संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य भी नहीं हुआ है। अतः अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण करने तथा कर्मकौशल में कमी के कारण उत्पन्न समस्या के निराकरण करने हेतु उत्तरदायी है। इसी प्रकार अनावेदक, आवेदिका व अन्य रहवासियों से रखरखाव शुल्क प्राप्त कर उचित रीति से कॉलोनी के रखरखाव करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक को रहवासी सहकारी समिति का गठन करने तथा रखरखाव हेतु प्राप्त राशि को समिति के गठन उपरांत समिति को हस्तांतरित करने हेतु निर्देशित किये जाने का भी आग्रह किया है। इस संबंध में भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में उल्लेखित प्रावधानानुसार प्रमोटर को अधिकांश प्लैट की बुकिंग होने पर तीन माह के भीतर या स्थानीय विधियों के अनुरूप सोसायटी के गठन को समर्थ बनाना है। अधिनियम में यह भी उल्लेखित है कि प्रमोटर को स्थानीय विधियों के अनुरूप या स्थानीय विधियों के अभाव में पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के एक माह के भीतर सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेजों को आबंटितियों के समूह को सौंपना है। छ.ग. नगर पालिका निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम-11(7) अनुसार प्रमोटर को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्ति के तीन माह के भीतर अथवा 50 प्रतिशत आवासीय इकाईयों के विक्रय हो जाने पर जो भी पहले हो रहवासी कल्याण संघ का गठन करना होगा। किंतु प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक ने उपरोक्त प्रावधानों अनुसार कार्यवाही नहीं की है। अनावेदक ने अक्टूबर से दिसम्बर, 2020 की तिमाही हेतु प्रस्तुत त्रैमासिक अद्यतन में आर्किटेक्ट सर्टिफिकेट पूर्णता 79 प्रतिशत दिखाया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए आवेदिका व अन्य रहवासियों को अपूर्ण प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य सौंपना उचित प्रतीत नहीं होता है।
12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश जारी किया जाता है:-
1. अनावेदक, तीन माह के भीतर एस.टी.पी. का कार्य व अन्य मूलभूत सुविधाओं संबंधी विचारणीय बिंदु क्रमांक-2 में उल्लेखित समस्याओं का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदिका व अन्य रहवासियों से नियमित रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रखरखाव संबंधी कार्य समुचित रीति से सम्पादित करना सुनिश्चित करे।

3. अनावेदक, कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित कर्मकौशल व गुणवत्ता संबंधी (Quality Related) कमियों का निराकरण तीन माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष