



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01288

— समक्ष —

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

श्री राजानंद शंभलकर, पिता—स्व. श्री गुलाल शंभलकर,  
निवासी—एस.वी.—75, साई विला एवं अपार्टमेंट,  
जंजगिरी कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) .....

आवेदक

विरुद्ध

श्री सुनील चन्द्राकर, पिता—श्री अजय चन्द्राकर,  
पार्टनर—भारद्वाज प्रमोटर्स एवं बिल्डर्स,  
निवासी—हाउस नं.—25, साई निवास,  
जंजगिरी, कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) .....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सतीश तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साई विला”, जंजगिरी, कुम्हारी, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000282

आदेश

(दिनांक—31 / 07 / 2021)

आवेदक श्री राजानंद शंभलकर, पिता—स्व. श्री गुलाल शंभलकर, निवासी—एस.व्ही.—75, साई विला एवं अपार्टमेंट, जंजगिरी कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट“साई विला” में 3 बी.एच.के दो मंजिला मकान रुपये 33,00,000/- में दिनांक 06.08.2016 को क्रय किया। आवेदक ने बताया है कि ब्रोशर व विज्ञापन के अनुसार उक्त मकान का बेसिक सेल प्राईस रुपये 31,25,000/- था। किन्तु अनावेदक ने आवेदक से अविधिक रूप से रुपये 1,75,000/- अतिरिक्त प्राप्त किये। ब्रोशर अनुसार अनावेदक को एकमुश्त रखरखाव शुल्क रुपये 40,000/- प्राप्त कर तीन वर्षों तक रखरखाव का कार्य करना था, जो अनावेदक ने नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने रुपये 20,000/- प्रति के.वी. की दर से रुपये 1,00,000/- विद्युत

चार्ज लिया है। जबकि अनावेदक ने छत्तीसगढ़ विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित को मीटर संधारण शुल्क रूपये 8,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने क्लब मेम्बरशिप हेतु रूपये 25,000/- जबरदस्ती प्राप्त करने उपरांत आज दिनांक तक क्लब की सुविधा नहीं दी है। साथ ही अनावेदक ने सोसायटी पंजीकरण के लिये रूपये 5,000/- प्राप्त करने उपरांत रहवासी सोसायटी का पंजीकरण नहीं कराया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक ने अवैधानिक रूप से रहवासियों से सहमति प्राप्त किये बिना और चुनाव कराये बगैर कुछ लोगों की समिति बनाकर कॉलोनी के रखरखाव का प्रभार सौंप दिया गया है। उक्त समिति द्वारा बिना नियम के रखरखाव की राशि वसूल की जा रही है और इस संबंध में कोई हिसाब भी नहीं दिया जा रहा है। आवेदक के अनुसार समिति द्वारा रखरखाव संबंधी दायित्वों का भी निर्वहन नहीं किया जा रहा है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा कॉलोनी के मकान क्रमांक-25 में स्थित अपने कार्यालय को बिना किसी सूचना के गीता नगर में स्थानांतरित कर दिया गया है। उपरोक्त उल्लेखित पूर्व कार्यालय में कोई जिम्मेदार व्यक्ति नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित पत्र लेने से इंकार किये जाने के कारण दिनांक 22.11.2019 को वापस प्राप्त हुआ है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार 40 फीट चौड़ा रास्ता प्रदाय नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने सौदे हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 1,75,000/-, रखरखाव हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 40,000/- मय ब्याज, विद्युत कनेक्शन हेतु ली गई अतिरिक्त राशि रूपये 92,000/-, क्लब सदस्यता शुल्क रूपये 25,000/- तथा सोसायटी पंजीकरण शुल्क रूपये 5,000/- वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विधिवत् चुनी गई समिति के गठन व समिति के माध्यम से संपूर्ण व्यवस्था कराये जाने हेतु निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति/वाद व्यय दिलाये जाने 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 बाबत् 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि उसके व आवेदक के मध्य दिनांक 25.05.2016 को विवादित मकान हेतु आबंटन कम स्वीकृति पत्र सौदा मूल्य रूपये 33,00,000/- में निष्पादित हुआ था। आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनांक 22.09.2016 को आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। अनावेदक को दिनांक 15.05.2017 को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र तथा दिनांक

03.08.2017 को विवादित भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। हाँलाकि आवेदक ने राशि रूपये 3,37,000/- की मांग करते हुये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। परन्तु आवेदक द्वारा भुगतान के समय इस संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गई और आधिपत्य प्राप्ति के चार वर्ष उपरांत वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने की दिनांक से तीन वर्ष की अवधि तक विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी समस्त कार्य संपादित किये हैं। इस प्रकार अनावेदक ने अनुबंध अनुसार रखरखाव का कार्य सफलतापूर्वक पूर्ण किया है। अनावेदक ने विद्युत चार्जस के संबंध में बताया है कि उक्त शुल्क में सी.एस.ई.बी. को भुगतान की जाने वाली राशि के अतिरिक्त संपूर्ण कार्यरत प्रणाली स्थापित करने हेतु अनावेदक द्वारा सभी सेवाओं में व्यय की गई राशि भी सम्मिलित है। अनावेदक ने कभी भी आवेदक को विद्युत कनेक्शन चार्ज के समान राशि प्राप्त करने की सहमति प्रदान नहीं की। अनावेदक ने सौदे अनुसार ही उपरोक्त राशि प्राप्त की है, जो सौदे के समय की परिस्थितियों व विद्युत मीटर संबंधी आवश्यकताओं के अनुरूप है। अनावेदक ने उपरोक्त सुविधा उपलब्ध कराने में कोई कमी नहीं की है। इसी प्रकार अनावेदक ने विवादित परिसर में "क्लब सोलेस" नामक क्लब भी उपलब्ध कराया है, जिसके मेम्बरशिप पंजीयन की प्रक्रिया प्रारंभ हो गई है और आवेदक ने भी दिनांक 22.04.2019 को मेम्बरशिप हेतु आवेदन किया है। उक्त क्लब में ब्रोशर अनुसार स्वीमिंग पूल व अन्य सुविधायें उपलब्ध हैं। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि रहवासियों की सहमति से सोसायटी का गठन इसलिये संभव नहीं हो पाया है क्योंकि रहवासियों द्वारा इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की जा रही थी। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा किये जा रहे रखरखाव की अवधि समाप्त होने के कारण वर्तमान में रखरखाव संबंधी समस्याओं हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है और ना ही अनावेदक, रखरखाव हेतु कोई राशि प्राप्त कर रहा है। अनावेदक ने आवेदक को कभी भी रहवासियों के उपयोग हेतु 40 फीट चौड़े अतिरिक्त मार्ग के संबंध में कोई करार/आश्वासन नहीं दिया है और ना ही किसी रहवासी ने इस संबंध में कोई आपत्ति की है। अनावेदक द्वारा अपना कार्यालय गीता नगर स्थानांतरित कर दिया गया है और आवेदक अपने सभी आवेदन उक्त कार्यालय को प्रेषित कर सकते हैं। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने विवादित कॉलोनी के संबंध में अपने समस्त दायित्वों का निर्वहन किया है। आवेदक द्वारा रखरखाव की निर्धारित अवधि समाप्त होने के दो वर्ष पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण गुण-दोष के आधार पर अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

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

1. क्या आवेदक का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या अनावेदक ने विवादित सौदे हेतु आवेदक से अतिरिक्त राशि अवैधानिक रूप से प्राप्त की है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधायें पूर्ण की गई है ?
4. क्या अनावेदक ने सौदे अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में रखरखाव का कार्य किया है ?
5. क्या अनावेदक द्वारा समुचित रीति से विवादित कॉलोनी को रहवासी समिति को हस्तांतरित किया गया है ?
6. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में अनावेदक ने आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त होने के चार वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने जाने पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक के उपरोक्त कथन के संबंध में आवेदक के आवेदन तथा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदक के आवेदन के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने आवेदन में अनावेदक द्वारा सौदे हेतु अधिक राशि का भुगतान प्राप्त करने के अतिरिक्त अनावेदक द्वारा वर्ष 2019 तक की निर्धारित समयावधि तक रखरखाव नहीं किये जाने, अनुचित रीति से समिति गठित कर रखरखाव की जिम्मेदारी को सौंपने आदि वाद विषयों का भी उल्लेख किया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा उल्लेखित समस्यायें विवादित मकान के आधिपत्य प्राप्ति उपरांत उत्पन्न विवादों से भी संबंधित प्रतीत होती हैं। उपरोक्त विषयों का गुण-दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक प्रतीत होता है। ऐसी परिस्थिति में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये न्यायहित में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत आवेदक का आवेदन पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में तथा इसके पश्चात् प्रकरण की सुनवाई के दौरान अन्य दस्तावेजों में भी अनावेदक द्वारा निम्नानुसार अतिरिक्त राशि प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है :- अ) ब्रोशर में उल्लेखित विवादित मकान के मूल्य रूपये 31,25,000/- के स्थान पर अनावेदक ने विवादित मकान के एवज में रूपये 33,00,000/- अर्थात् रूपये 1,75,000/-

अतिरिक्त प्राप्त किये हैं। ब) अनावेदक ने मीटर संधारण हेतु मात्र रूपये 8,000/- का भुगतान सी.एस.ई.बी. को करने के बावजूद आवेदक से रूपये 20,000/- प्रति के.वी. की दर से विद्युत चार्ज रूपये 1,00,000/- प्राप्त किया है। अर्थात् रूपये 92,000/- अतिरिक्त प्राप्त किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में कंडिका क्रमांक-अ के संबंध में यह उल्लेख किया है कि उसने आवेदक से उनके मध्य हुये करार अनुसार राशि प्राप्त की है। इसी प्रकार अनावेदक ने कंडिका क्रमांक-ब के संबंध में अपने जवाब में यह बताया है कि उक्त शुल्क में सी.एस.ई.बी. को भुगतान की जाने वाली राशि के अतिरिक्त संपूर्ण कार्यरत प्रणाली स्थापित करने हेतु अनावेदक द्वारा सभी सेवाओं में व्यय की गई राशि भी सम्मिलित है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। कंडिका क्रमांक- अ व ब के संबंध में उभय पक्षों के मध्य विवादित मकान हेतु निष्पादित आबंटन कम स्वीकृति पत्र महत्वपूर्ण दस्तावेज है। वर्ष 2016 में निष्पादित उक्त करार में दोनों पक्षों ने आपसी सहमति से विवादित मकान का मूल्य रूपये 33,00,000/- निर्धारित किया है और विद्युत हेतु भी रूपये 20,000/- प्रति के. डब्ल्यू. की दर से न्यूनतम 5 के. डब्ल्यू. हेतु राशि निर्धारित हुई है। आवेदक द्वारा वर्ष 2016 में ही उपरोक्त राशि का भुगतान कर दिया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि वर्ष 2016 से ही आवेदक विवादित मकान में निवासरत भी है। अतः उक्त संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या आवेदक ने उक्त भुगतान करते समय या इसके तत्काल पश्चात् तथाकथित अतिरिक्त भुगतान से संबंधित कोई आपत्ति की थी अथवा नहीं ? साथ ही यह भी जानना महत्वपूर्ण है कि क्या आवेदक ने अनावेदक द्वारा अतिरिक्त वसूली किये जाने के संबंध में तत्समय प्रचलित विधि अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही की ? किन्तु आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा करार के अनुरूप और भुगतान व आधिपत्य के चार वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने पश्चात् अतिरिक्त राशि का भुगतान किये जाने संबंधी अभिकथन उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में आवेदक ने अनावेदक द्वारा क्लब हाऊस हेतु राशि प्राप्त करने उपरान्त क्लब हाऊस संबंधी सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने का उल्लेख किया है। साथ आवेदक ने अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार 40 फीट चौड़ा रास्ता प्रदाय नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये क्लब सोलेस के माध्यम से क्लब संबंधी सुविधाओं को प्रदान करने व उपरोक्त उल्लेखित रास्ते हेतु कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने भवन के

आधिपत्य के समय क्लब हाऊस हेतु रूपये 25,000/- का भुगतान किया है। दस्तावेजों के अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक ने क्लब मेम्बरशिप हेतु दिनांक 22.04.2019 को फार्म भी जमा किया है, जिसमें क्लब का नाम क्लब सोलेस उल्लेखित है। हाँलाकि आवेदक ने क्लब के बंद होने का उल्लेख किया है। परन्तु अपने इस कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदक ने अतिरिक्त रास्ते से संबंधित अपने कथन को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्यक के अभाव में आवेदक द्वारा ब्रोशर अनुसार सुविधायें अनुपलब्ध होने संबंधी कथन भी उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** :- आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने तीन वर्ष के रखरखाव हेतु रूपये 40,000/- प्राप्त करने उपरांत निर्धारित अवधि अर्थात् वर्ष 2019 तक रखरखाव का कार्य नहीं किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के उपरोक्त कथन को अस्वीकार करते हुये उपरोक्त अवधि में सिक्वोरिटी सुविधा, लिफ्ट/जनरेटर की स्थापना व लिफ्ट के रखरखाव संबंधी कार्य में व्यय की गई राशि के भुगतान से संबंधित रसीदें प्रस्तुत की है। उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने वर्ष 2016 से वर्ष 2018 में उपरोक्त मदों में विभिन्न एजेंसियों को भुगतान की गई राशि की इनवाइस प्रस्तुत की है। परन्तु उपरोक्त इनवाइस में से कोई भी इनवाइस वर्ष 2019 की नहीं है। जबकि उभय पक्षों की सहमति से हुये करार अनुसार अनावेदक को आवेदक को आधिपत्य सौंपने के तीन वर्ष तक कॉलोनी के रखरखाव का कार्य करना था। अर्थात् अनावेदक को आधिपत्य दिनांक 22.09.2016 से 22.09.2019 तक रखरखाव का कार्य करना था। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों से जनवरी, 2019 से सितम्बर, 2019 का रखरखाव अनावेदक द्वारा किया जाना प्रमाणित नहीं होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि वर्ष 2019 में रखरखाव नहीं करने से संबंधित वाद विषय पर वर्तमान शिकायत के अतिरिक्त प्राधिकरण के समक्ष दो अन्य शिकायतें भी प्रस्तुत की गई हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने अग्रिम राशि प्राप्त करने के बावजूद जनवरी, 2019 से सितम्बर, 2019 तक रखरखाव का कार्य नहीं किया है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5** :- प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि कॉलोनी के रखरखाव का कार्य रहवासियों की समिति द्वारा किया जा रहा है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक ने वैधानिक प्रक्रिया का पालन नहीं करते हुये रहवासियों से सहमति प्राप्त किये बगैर बिना किसी चुनाव के समिति गठित कर रखरखाव का दायित्व सौंप दिया है। इस संबंध में अनावेदक ने

अपने जवाब में यह लेख किया है कि "..... the society for maintenance was not formed with the consent of the residents because there was no initiative or participation from the residents themselves to elect the each and form such a society. Hence, such a complaint is beyond the reach of respondent and can only be complied through mutual co operation of the residents residing in the society." अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है। इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने उचित रीति से समिति का गठन व रखरखाव के कार्य का हस्तांतरण नहीं किया है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-6** :- पूर्व विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने तीन वर्षों के रखरखाव हेतु अग्रिम राशि रूपये 40,000/- प्राप्त करने उपरांत भी आवेदक से हुये करार के अनुरूप जनवरी, 2019 से सितम्बर, 2019 तक रखरखाव का कार्य नहीं किया है। अर्थात् अनावेदक ने रूपये (40,000 x 9/36) =10,000/- अग्रिम राशि का रखरखाव में उपयोग नहीं किया है। चूँकि अनावेदक ने रखरखाव का कार्य समिति को हस्तांतरित कर दिया है। अतः आवेदक उक्त राशि का भुगतान समिति के खाते में करने हेतु उत्तरदायी है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित प्रोजेक्ट में नियमानुसार समिति का गठन नहीं हुआ है और इसलिये अनावेदक ने भी उचित रीति से रखरखाव संबंधी कार्यों को रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) सहपठित धारा-19 (9) अनुसार रहवासी समिति का गठन करना प्रमोटर व आबंटिती दोनों का ही उत्तरदायित्व है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने सोसायटी के पंजीकरण हेतु आवेदक से रूपये 5,000/- प्राप्त किये हैं। साथ ही यहाँ यह उल्लेख करना भी सुसंगत होगा कि अनावेदक को वर्ष 2017 में ही कॉलोनी का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर एवं रजिस्ट्रीकरण के शर्तों) नियम, 2013 के नियम-11(7)(क) के अनुसार "कॉलोनाईजर 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।" साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि उक्त प्रयोजन हेतु छत्तीसगढ़ सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 के प्रावधानों अंतर्गत सोसायटी का गठन संभव नहीं है। अतः उपरोक्त उल्लेखित समस्त प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु सभी रहवासी जिसमें आवेदक भी सम्मिलित है और गठन को समर्थ बनाने हेतु अनावेदक/प्रमोटर उत्तरदायी है। चूँकि अनावेदक ने वर्तमान आवेदक से सोसायटी के पंजीकरण हेतु राशि रूपये 5,000/- प्राप्त की है; अतः अनावेदक को उक्त राशि का प्रयोग सहकारी सोसायटी के गठन हेतु करना चाहिये। भू-संपदा (विनियमन और विकास)

अधिनियम, 2016 की धारा-37 सहपठित धारा-38 अनुसार प्राधिकरण द्वारा अधिनियम अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन हेतु प्रमोटर के साथ-साथ आबंटितियों/रहवासियों को भी निर्देशित किया जा सकता है। अतः वर्तमान प्रकरण में समिति के गठन हेतु आवेदक व अन्य रहवासियों को निर्देशित करना उचित प्रतीत होता है; जिसमें गठन को उपरोक्तानुसार वांछित सहयोग प्रदान करने का उत्तरदायित्व अनावेदक का है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, आवेदक तथा अन्य रहवासी दो माह के भीतर रहवासी सहकारी समिति का नियमानुसार गठन करना सुनिश्चित करे। आवेदक से सोसायटी पंजीकरण हेतु प्राप्त राशि का उपयोग अनावेदक समिति गठन हेतु कराना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, समिति के गठन उपरांत एक माह के भीतर रखरखाव संबंधी समस्त दायित्व व आवेदक से रखरखाव हेतु प्राप्त राशि रूपये 10,000/- समिति को नियमानुसार हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष