



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01551

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मेसर्स बिलटेक इंजीनियर्स प्रा.लि.,
द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि श्री आशीष तायल,
निवासी—चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आईसलैण्ड माल,
जुनवानी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन,
निवासी—सूर्या रेसीडेन्सी, जुनवानी रोड,
एम.जे. कॉलेन के सामने, कोहका,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्देकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सूर्या रेसीडेन्सी”, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070618000090

आदेश

(दिनांक—30 / 06 / 2022)

आवेदक मेसर्स बिलटेक इंजीनियर्स प्रा.लि., द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि श्री आशीष तायल, निवासी—चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आईसलैण्ड माल, जुनवानी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) 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। आवेदक का कथन है कि वह विवादित प्रोजेक्ट “सूर्या रेसीडेन्सी” भिलाई, जिला—दुर्ग का प्रमोटर है तथा अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों का संघ है, जिसका गठन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ई) के अनुसार किया गया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में अधिकांश आबंटितियों द्वारा बुकिंग करा ली गई है और प्रोजेक्ट में निवास भी किया जा रहा है। आवेदक ने इस संबंध में अधिनियम की धारा-11(4)(डी) का उल्लेख करते हुये बताया है कि आबंटितियों के संघ का गठन हो जाने तक रखरखाव का कार्य करना आवेदक का दायित्व है। आवेदक ने उक्त प्रावधानानुसार स्वयं को रखरखाव में व्यय की गई राशि रखरखाव शुल्क के रूप में प्राप्त करने का

भी अधिकारी बताया है। आवेदक के अनुसार वह विगत 12 वर्षों से कॉलोनी का रखरखाव करते हुये रखरखाव शुल्क की मांग आबंटितियों से करता रहा है। किन्तु आबंटितियों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुये रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है, जिससे रखरखाव के पेटे में रूपये 23,70,241/- की प्राप्ति शेष है। आवेदक ने अधिनियम की धारा-19 (6) व 19 (7) का उल्लेख करते हुये आगे बताया है कि उसने पत्र दिनांक 27.05.2021 के माध्यम से अनावेदक संघ के सचिव को रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने तथा लंबित रखरखाव की राशि को सुरक्षा निधि से कटौती करने उपरांत शेष राशि को अनावेदक को हस्तांतरित करने की सूचना प्रेषित की है। अधिनियम के प्रावधानों अनुसार रखरखाव हेतु सोसायटी का आधिपत्य प्राप्त करने का दायित्व रहवासी संघ का होने के बावजूद भी अनावेदक ने उक्त दायित्व प्राप्त करने से इंकार किया है। आवेदक ने अनावेदक को रखरखाव के विभिन्न मदों में व्यय की गई राशि तथा लंबित भुगतान के संबंध में आबंटितियों की जानकारी भी प्रदान की है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक को खाते का विवरण व अन्य जानकारी प्रदान करने का भी लेख किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा बिना किसी वैध कारण के रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने से इंकार किया जा रहा है। इसके कारण आवेदक को रोजाना आर्थिक नुकसान उठाना पड़ रहा है। आवेदक ने अनावेदक संघ के सदस्यों द्वारा रखरखाव शुल्क में वृद्धि करने पर भी सहमत नहीं होने का लेख किया है, जबकि विगत वर्षों में सेवा उपलब्ध कराने तथा सामग्रियों के मूल्य में काफी वृद्धि हुई है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक के लिये रखरखाव का कार्य करना आर्थिक भार बन गया है। अतः आवेदक ने रेरा अधिनियम के उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों का उल्लेख करते हुये अनावेदक संघ को विवादित प्रोजेक्ट का रखरखाव संबंधी दायित्व प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने रखरखाव के पेटे में अप्राप्त राशि रूपये 23,70,241/- की मय ब्याज वसूली हेतु सुरक्षा निधि से राशि कटौती कर दिलाये जाने, विगत 4 वर्षों के वार्षिक रखरखाव शुल्क की 10 प्रतिशत राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदक संघ को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपित्त व जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सारहीन तथा मिथ्या है, असत्य अभिकथनों के आधार पर प्रस्तुत की गई है, अतः सव्यय अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक ने अपने आपत्ति में आवेदक द्वारा विगत 12 वर्षों के

शुल्कों की वसूली हेतु शिकायत को समय बाधित बताया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने माननीय प्राधिकरण से यह तथ्य छुपाया है कि उसने ब्रोशर के अनुसार मूलभूत सुविधाओं – कम्प्यूनिटी हाल, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोलर गीजर आदि का विकास नहीं किया है। आवेदक को इस संबंध में कार्यालय आयुक्त, नगर निगम, भिलाई के माध्यम से पत्र दिनांक 24.07.2021 भी प्रेषित किया गया है। किन्तु अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास होने तक आवेदक ने कोई रखरखाव शुल्क भारित नहीं करने का आश्वासन दिया था। उक्त आश्वासन के कारण ही अनावेदक ने विगत 10 वर्षों में रखरखाव राशि की कोई मांग नहीं की है। किन्तु आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आगे बताया है कि रखरखाव की मांग संबंधी प्रकरण की सुनवाई हेतु संबंधित आबंटिती अनिवार्य पक्षकार है। इसके बावजूद भी आवेदक ने संबंधित आबंटितियों को पक्षकार के रूप में संयोजित किये बिना ही दुराशय से अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदक संघ के विरुद्ध वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि रखरखाव शुल्क का भुगतान करना अनावेदक संघ का दायित्व नहीं है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र के साथ विगत 12 वर्षों में रखरखाव की मद में व्यय की गई राशि तथा रखरखाव का भुगतान नहीं करने वाले आबंटितियों की सूची प्रस्तुत की है। जबकि अनावेदक संघ का गठन वर्ष 2019 में हुआ है; इसलिये उक्त शुल्क संबंधी पूर्वकालिक बाध्यतायें अनावेदक संघ पर लागू नहीं होती है। आवेदक ने धोखाधड़ी कर सक्षम प्राधिकारियों से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है, जो सक्षम कार्यालय में जांच हेतु लंबित है। इसके अतिरिक्त अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अपने रखरखाव में व्यय संबंधी अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु रखरखाव के खाते का कोई ब्यौरा प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने ब्रोशर अनुरूप सुविधाओं का विकास विवादित प्रोजेक्ट में नहीं किया है। इस कारण नगर निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) द्वारा भी निरीक्षण उपरांत आवेदक को पत्र दिनांक 24.07.2021 प्रेषित किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों ने अपने हितों के संरक्षण हेतु अनावेदक संघ का गठन किया है और गठन पश्चात् आवेदक से वैध मांगें भी की हैं। उक्त संघ के गठन में आवेदक ने कोई सहयोग प्रदान नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक अपने रखरखाव संबंधी दायित्वों का निर्वहन करने में असफल रहा है और अनावेदक द्वारा कमियों के संबंध में चर्चा करने पर आवेदक ने दुराशय के साथ वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को विकास अवरुद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट बताते हुये

आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा रखरखाव संबंधी कोई कार्य नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा सुरक्षा निधि को हस्तांतरित करने से बचने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत को प्रस्तुत करने का लेख किया है। जबकि किसी भी विधि अंतर्गत आवेदक को सुरक्षा निधि रोक कर अपने पास रखने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक व रहवासियों के मध्य क्लब हाउस के पुनर्शिक्षित ले-आउट की सहमति बनी थी, जिसके उपरांत आवेदक ने अनावेदक को सभी रहवासियों को सहमति प्राप्त करने को कहा था। जबकि क्लब हाउस व अन्य अपूर्ण सुविधाओं का वर्णन पूर्व से ही ब्रोशर में होने के कारण आवेदक को किसी से सहमति लेना आवश्यक नहीं था। अनावेदक के अनुसार प्रोजेक्ट का रहवासी संघ को हस्तांतरण करने के पूर्व यह अनिवार्य आवश्यकता है कि प्रोजेक्ट समुचित रूप से विकसित हो और सुरक्षा निधि की राशि भी उपलब्ध हो। परन्तु आवेदक ने उपरोक्त दोनों के संबंध में समुचित कार्यवाही किये बिना ही हस्तांतरण हेतु परिवाद प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार रहवासी संघ द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव का दायित्व लिया जाना तभी संभव है, जब प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं पूर्ण हों और प्रोजेक्ट का यथोचित रखरखाव हो रहा हो। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक से अनुरोध करने के बावजूद भी आवेदक ने रखरखाव व्यय संबंधी खाते की कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है और सुविधाओं/रखरखाव संबंधी कमियों से अवगत कराने के बाद वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने कोई जानकारी साझा किये बिना ही रखरखाव की राशि की मांग 12 वर्ष बाद की है। अनावेदक ने अतिरिक्त उल्लेख किया है कि रखरखाव संबंधी व्यक्तिगत दायित्वों के संबंध में जानकारी संबंधित युनिट धारक से ही प्राप्त हो सकती है; जिन्हें आवेदक ने पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। अनावेदक संघ ने प्रोजेक्ट का हस्तांतरण प्राप्त करने की मांग आवेदक से की है। किन्तु आवेदक ने अपने दायित्वों के निर्वहन से बचने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने तथा प्रोजेक्ट में समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने तथा इसके उपरांत ही रखरखाव शुल्क की मांग करने हेतु आवेदक को निर्देशित 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- आवेदक ने वर्तमान शिकायत के माध्यम से अपने प्रोजेक्ट "सूर्या रेसीडेन्सी" भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) का रखरखाव हेतु हस्तांतरण आवासीय संघ को किये जाने, रखरखाव की लंबित राशि का मय ब्याज भुगतान सुरक्षा निधि से कराये जाने तथा अनावेदक संघ से विगत 4 वर्षों के वार्षिक रखरखाव व्यय की 10 प्रतिशत राशि दिलाये जाने की राहत चाही है। परन्तु अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा तथाकथित विगत 12 वर्षों के रखरखाव शुल्क के बकाये की वसूली हेतु प्रस्तुत वर्तमान शिकायत समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अपनी आपत्ति में यह भी लेख किया है कि अनावेदक संघ का गठन वर्ष 2019 में हुआ है। जबकि आवेदक ने उक्त तिथि के पूर्व की अवधि की भी बकाया राशि की मांग करते हुये शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास अपूर्ण है और आवेदक ने गलत तरीके से सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है; जिसके लिये कार्यालय आयुक्त, नगर निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) ने आवेदक को पत्र दिनांक 24.07.2021 प्रेषित किया है। अनावेदक ने यह भी आपत्ति की है कि आवेदक ने रखरखाव शुल्क के भुगतान से संबंधित विभिन्न रहवासियों के व्यक्तिगत दायित्व से संबंधित वाद विषय के निराकरण हेतु संबंधित रहवासियों को पक्षकार के रूप में संयोजित करने के स्थान पर दुराशय से केवल अनावेदक संघ को पक्षकार बनाया है। अतः अनावेदक ने आवेदक की शिकायत पोषणीय नहीं होने का लेख अपनी आपत्ति में करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने की मांग की है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का खंडन आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में किया है। दोनो पक्षों के अभिकथनों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि रखरखाव शुल्क के बकाये की वसूली संबंधी समस्या निरंतर विद्यमान है। अर्थात् उक्त वाद कारण लगातार बना हुआ है। जबकि किसी भी प्रोजेक्ट में रहवासियों को आपसी सहमति के अनुरूप मासिक/वार्षिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करना होता है। ऐसी परिस्थिति में रखरखाव के बकाये संबंधी वाद कारण को समय बाधित नहीं माना जा सकता और अनावेदक की उक्त आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान नियमित रूप से करना प्रत्येक आबंटिती का निजि दायित्व है। आवेदक ने विभिन्न रहवासियों से प्राप्ति हेतु शेष रखरखाव की राशि का उल्लेख करते हुये साक्ष्य के रूप में सूची संलग्न की है। लेकिन आवेदक ने उक्त सूची में उल्लेखित किसी भी रहवासी को वर्तमान प्रकरण में पक्षकार के रूप

में संयोजित नहीं किया है। इसके स्थान पर आवेदक ने रहवासी संघ को अनावेदक पक्ष के रूप में संयोजित किया है। प्रकरण में ऐसा कोई अभिलेख नहीं है, जिससे यह प्रतीत हो कि अनावेदक संघ द्वारा रखरखाव राशि प्राप्त कर राशि का भुगतान किया गया है। विभिन्न रहवासियों द्वारा रखरखाव के पेटे में भुगतान हेतु शेष राशि की वसूली हेतु संबंधित रहवासियों को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है। चूँकि आवेदक ने व्यक्तिगत दायित्व के संबंध में रहवासियों/आबंटितियों को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। अतः भुगतान हेतु लंबित रखरखाव शुल्क संबंधी वाद विषय पर कोई सुनवाई किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः आवेदक द्वारा पक्षकारों का समुचित संयोजन नहीं किये जाने के कारण लंबित रखरखाव राशि संबंधी वाद कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण होने के बावजूद भी आवेदक द्वारा रखरखाव का दायित्व हस्तांतरित किये जाने संबंधी भी आपत्ति की है। किन्तु प्रकरण के गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने पर ही उक्त आपत्ति के संबंध में कोई स्पष्ट विनिश्चय किया जा सकता है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अर्थात् उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में उल्लेखित वाद कारण रखरखाव संबंधी दायित्वों का रहवासी संघ को हस्तांतरण, पोषणीय है। निष्कर्षतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत आंशिक रूप से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि रखरखाव के मद में भुगतान हेतु लंबित राशि व उसके सुरक्षा निधि से मय ब्याज भुगतान संबंधी वाद विषय का निराकरण आवेदक द्वारा संबंधित पक्षकारों का संयोजन नहीं किये जाने के कारण वर्तमान शिकायत के माध्यम से संभव नहीं है। आवेदक, यदि चाहे तो उक्त वाद विषय के निराकरण हेतु यथोचित पक्षकारों का संयोजन कर प्राधिकरण के समक्ष पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकता है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक संघ को विवादित प्रोजेक्ट के नियमित रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने की भी राहत चाही है। इस संबंध में अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित विकास कार्यों के अपूर्ण होने व प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का अभाव होने का लेख किया है – क्लब हाउस, सोलर गीजर, रेनवाटर हार्वेस्टिंग। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का समुचित रखरखाव नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा धोखाधड़ी कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने का लेख करते हुये आवेदक को कार्यालय आयुक्त, नगर निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 24.07.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत

की है। उक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि कार्यालय नगरपालिक निगम, भिलाई द्वारा आवेदक को अनुमोदित अभिन्यास अनुसार क्लब हाउस, ब्लॉक-सी में रेनवाटर हार्वेस्टिंग व ब्लॉक ए,बी व सी के संबंध में प्रदत्त अनुज्ञा दिनांक क्रमशः 18.09.2013, 18.09.2013 व 18.09.2019 की कंडिका-4 का अनुपालन नहीं किये जाने के कारण अनियमितताओं के संबंध में जवाब प्रस्तुत करने हेतु सूचना प्रेषित की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि पूर्व उल्लेखित अनुज्ञाओं की कंडिका-4 में भवनों में गर्म जल की आवश्यकता की पूर्ति हेतु सौर गर्म जल संयंत्र की स्थापना किये जाने का उल्लेख है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने रिजाइन्डर प्रस्तुत करते हुये आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग को प्रेषित जवाब दिनांक 07.08.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने जवाब में ब्लॉक सी में रेनवाटर हार्वेस्टिंग के कार्य को पूर्ण बताया है। साथ ही आवेदक ने ब्लॉक ए, बी व सी में गर्म जल सोलर संयंत्र हेतु पर्याप्त जगह नहीं होने के कारण संयंत्र नहीं स्थापित किये जाने और क्लब हाउस हेतु आबंटितियों से कभी भी निर्माण का वायदा नहीं करने अथवा निर्माण की लागत प्राप्त नहीं करने के कारण क्लब हाउस का निर्माण नहीं करने का लेख किया है। आवेदक ने उक्त पत्र में यह भी लेख किया है कि उसने रहवासी संघ को ई-मेल के माध्यम से क्लब हाउस की लागत में योगदान देने की सहमति हेतु सूचना प्रेषित की थी, ताकि उसके द्वारा क्लब हाउस का निर्माण किया जा सके। चूँकि प्रोजेक्ट में प्राधिकरण द्वारा कोई स्थल निरीक्षण नहीं कराया गया है, इसलिये प्राधिकरण आवेदक के सुविधाओं संबंधी उक्त अभिकथनों की पुष्टि नहीं कर सकता। लेकिन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र व आवेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब की छायाप्रति के आधार पर यह अविवादित तथ्य है कि प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट व भवन अनुज्ञा अनुसार क्लब हाउस तथा सोलर गीजर के निर्माण/स्थापना का कार्य नहीं किया है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र विवादित है। चूँकि कार्यालय नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग द्वारा उक्त संबंध में कार्यवाही की जा रही है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा वर्तमान प्रकरण में उपरोक्त के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत ही प्रोजेक्ट के रखरखाव का दायित्व प्रदान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने की राहत चाही है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) (डी) में यह भी प्रावधानित है कि प्रमोटर "आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवायें उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा।" लेकिन अधिनियम की धारा-11 (4) (ई) अनुसार प्रमोटर का यह भी दायित्व है कि वह "लागू विधियों के अधीन

आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनायेगा: परन्तु स्थानीय विधियों के अभाव में, परियोजना के अधिकांश आबंटिती द्वारा यथास्थिति अपना भूखण्ड या अपार्टमेंट या भवन बुक करने के तीन मास के अवधि के भीतर आबंटितियों का संगम चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, बनाया जायेगा;”। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट में रहवासी संघ का गठन वर्ष 2019 में हो चुका है, जिसे आवेदक/प्रमोटर ने अनावेदक के रूप में पक्षकार बनाया है। वर्तमान में आवेदक ने उक्त संघ को ही रखरखाव का दायित्व सौंपे जाने की राहत चाही है। अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये छत्तीसगढ़ शासन द्वारा भी छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 2013 के नियम-11 के उपनियम-7 में संशोधन करते हुये यह प्रावधानित किया गया है कि रहवासी कल्याण संघ का गठन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के तीन माह के भीतर अथवा 50 प्रतिशत इकाईयों के विक्रय होने पर (जो भी पहले हो) करना होगा और संघ के गठन तक प्रमोटर कॉलोनी के रखरखाव हेतु उत्तरदायी होगा। यदि प्रोजेक्ट की 50 प्रतिशत से अधिक यूनिट्स का विक्रय कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व हो जाता है, तो ऐसे विक्रय के तीन माह के भीतर रहवासी संघ का गठन करवाते हुये रखरखाव का दायित्व संघ को सौंपने हेतु प्रमोटर उत्तरदायी है। अर्थात् उपरोक्त नियमों के अनुसार प्रोजेक्ट में रखरखाव का दायित्व रहवासी संघ को सौंपने हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं है। अधिनियम की धारा-19 (6), (7) व (9) अंतर्गत भी आबंटितियों का यह कर्तव्य है कि वह नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करते हुये संघ के गठन में प्रतिभागी बने। अर्थात् आबंटितियों के संघ का यह दायित्व है कि वह अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रमोटर द्वारा सौंपे जाने पर प्रोजेक्ट के रखरखाव के कार्य संबंधी उत्तरदायित्व को ग्रहण करे और इसके लिये प्रोजेक्ट को पूर्ण होना आवश्यक नहीं है। अतः अनावेदक को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार ग्रहण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इस हेतु आवेदक को रहवासी संघ को रखरखाव संबंधी ब्यौरे व आवश्यक जानकारी उपलब्ध कराने हेतु भी निर्देशित किया जाना चाहिये।

परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रमोटर, रखरखाव का दायित्व सौंपने के उपरांत भी स्वीकृत ले-आउट/अनुज्ञाओं अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु बाध्य है। अतः इस संबंध में आवेदक का यह कथन कि उसने सोलर गीजर/क्लब हाउस हेतु आबंटितियों से कोई राशि प्राप्त नहीं की है, उचित नहीं है। आवेदक, अपने कथन कि उसने जगह की कमी होने के कारण सोलर संयंत्र नहीं लगाया है, को भी सारवान साक्ष्य प्रस्तुत कर प्रमाणित नहीं कर सका है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट में क्लब हाउस हेतु स्थल चिन्हांकित होने के बावजूद भी क्लब हाउस संबंधी सुविधा का उल्लेख आबंटितियों

के साथ निष्पादित अनुबंध में नहीं करने का लेख आयुक्त, नगर निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग को प्रेषित पत्र में किया है। यदि आवेदक को उक्त सुविधा नहीं प्रदान करनी थी, तो आवेदक को तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत स्वीकृत ले-आउट में आवश्यक संशोधन करना चाहिये था। यदि आवेदक ने उक्तानुसार कोई संशोधन किया हो, तो आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक का यह दायित्व है कि वह स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप सभी सुविधाओं को आबंटितियों को उपलब्ध करावे। इसके लिये उक्त सुविधाओं का उल्लेख विक्रय अनुबंध में होना आवश्यक नहीं है। अतः अधिनियम की धारा-37 व 38 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये आवेदक को स्वीकृत ले-आउट व अनुज्ञाओं के अनुरूप सुविधाओं का विकास पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। आवेदक, क्लब हाउस के उपयोग हेतु रहवासियों से सदस्यता शुल्क व नियमित मासिक शुल्क पृथक से प्राप्त कर सकता है। इसके अतिरिक्त आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग को यह निर्देशित किया जाना भी आवश्यक है कि वह उनके कार्यालय द्वारा किये गये निरीक्षण उपरांत प्रेषित पत्र दिनांक 24.07.2021 में उल्लेखित अनियमितताओं के निराकरण हेतु आवेदक द्वारा किये जा रहे समुचित विकास कार्य का नियमित पर्यवेक्षण करे तथा आवेदक द्वारा आवश्यक सुधार करने उपरांत ही नियमानुसार कार्यवाही कर प्राधिकरण के समक्ष पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत करे।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी कार्यभार को ग्रहण करना सुनिश्चित करे। आवेदक, उक्त रखरखाव से संबंधित खाते के ब्यौरे व अन्य आवश्यक जानकारी अनावेदक को कार्यभार सौंपते समय प्रदान करना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदक, छह माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी समस्त अनियमितताओं का नियमानुसार विकास कार्य कर निराकरण करना सुनिश्चित करे। आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई, उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण व निरीक्षण करने पर कार्यों से संतुष्ट होने उपरांत ही नियमानुसार कार्यवाही करते हुये प्राधिकरण के समक्ष पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई को पृथक से पत्र प्रेषित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष