



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01556

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मेसर्स गणपति डेव्हलपर्स (पार्टनरशिप फर्म),  
द्वारा—पार्टनर श्री विजय कुमार पंजवानी,  
निवासी—गणपति टॉवर, अवंती विहार के पास,  
दलदलसिवनी, कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री सुन्दर दास खत्री,
- (2) श्रीमती अनिता बाई खत्री,
- (3) श्री महेश मोटलानी,
- (4) श्री मनमोहन सिंह गिल,
- (5) श्री विक्की नत्थानी,
- (6) श्री रिमझिम भारती,
- (7) श्री ऋषि हंसपलानी,
- (8) श्री महेश धारिया,
- (9) श्री पप्पू कुमार,
- (10) श्री अशोक कुमार नत्थानी,
- (11) श्री मनीष पंजवानी,
- (12) श्री विश्वतोष चक्रवर्ती,
- (13) श्रीमती मोनिका बाई,
- (14) श्री राजेश विक्रम,
- (15) श्री संजय पिल्ले,
- (16) श्रीमती कविता सहेतिया,
- (17) श्रीमती सल्ली आहूजा,
- (18) श्रीमती सावित्री बजाज,
- (19) श्रीमती सिगिन्दा दास,
- (20) श्री निरंजन लाल गुलानी,
- (21) श्री सुमीत भाटिया,
- (22) श्रीमती नीतू कुकरेजा,
- (23) श्रीमती रेखा मोरडिया,
- (24) श्रीमती काशिश सचदेव,
- (25) श्रीमती सोनाली मानिक,
- (26) श्रीमती अनुभूति राज,
- (27) श्री विकास कोडवानी,

समस्त निवासी-गणपति हाईट्स, अवंती विहार के पास,  
दलदलसिवनी, कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, रायपुर (छ.ग.).....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सौरभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री राकेश पुरी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22।

**(प्रोजेक्ट-“गणपति हाईट्स”, दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर)**

**रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA100718000517**

**आदेश**

**(दिनांक-21 / 07 / 2022)**

आवेदक मेसर्स गणपति डेव्हलपर्स (पार्टनरशिप फर्म), द्वारा-पार्टनर श्री विजय कुमार पंजवानी, निवासी-गणपति टॉवर, अवंती विहार के पास, दलदलसिवनी, कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 अंतर्गत गठित फर्म है, जिसके द्वारा अपने पार्टनर के माध्यम से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने बताया है कि उसने दलदलसिवनी, रायपुर, जिला-रायपुर में सक्षम प्राधिकारियों से अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत बहुमंजिला इमारत “गणपति हाईट्स” का निर्माण किया है, जिसमें 24 आवासीय फ्लैट तथा 4 कॉमर्शियल दुकाने हैं। आवेदक ने प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम अंतर्गत दिनांक 26.09.2015 को पंजीयन कराया है तथा दिनांक 13.07.2018 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का, सक्षम प्राधिकारी कार्यालय नगर निगम, रायपुर से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है। आवेदक ने नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से दिनांक 23.04.2018 को नियमितीकरण प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया है। आवेदक के अनुसार उसने प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास किया है - विद्युत वायरिंग व प्लम्बिंग प्रणाली, पेयजल व्यवस्था, दो लिफ्ट्स, सीढ़ियाँ, अग्निशमन उपकरण, गार्डन, मंदिर, सुरक्षा गार्ड/सर्वेलेन्स तथा सी.सी.टी.वी. कैमरा। आवेदक ने उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट धारकों को 13 कवर्ड पार्किंग आबंटित किये जाने, दो ओपन पार्किंग आबंटित कर उपलब्ध कराने, दो दुकानों को पार्किंग में परिवर्तित करने तथा एक पार्किंग युक्त यूनिट स्वयं के आधिपत्य में होने का उल्लेख किया है। आवेदक ने छह फ्लैट धारकों द्वारा बिना पार्किंग सुविधा के फ्लैट क्रय करने हेतु सहमति दिये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा सामान्य क्षेत्रों के रखरखाव हेतु 2बी.एच.के. फ्लैट धारकों से रूपये 1,500/- प्रति माह तथा 3बी.एच.के. फ्लैट धारकों से रूपये 2,000/- प्रति माह उपनियमों (Bye laws) के अनुरूप लिया जाता है। किन्तु कई फ्लैट धारकों

द्वारा नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव के मद में प्रति माह रूपये 55,000/- व्यय होने तथा इसके विरुद्ध समस्त रहवासियों द्वारा भुगतान किये जाने पर भी केवल रूपये 45,000/- प्राप्त होने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार रहवासियों से अनेकों बार सोसायटी का गठन कर रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने हेतु अनुरोध किये जाने के बावजूद भी रहवासियों द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, जिससे आवेदक को मानसिक, शारीरिक व आर्थिक परेशानी हो रही है। आवेदक ने प्लैट क्रमांक-502 की आबंटिती श्रीमती सावित्री बजाज द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व शिकायत का उल्लेख करते हुये बताया है कि शिकायत को वापस लेने के संबंध में दोनों पक्षों के मध्य हुई सहमति अनुसार श्रीमती बजाज को 10 समान किशतों में रूपये 1,00,000/- का भुगतान करना था, जो दो किशतों के भुगतान उपरांत श्रीमती बजाज द्वारा नहीं किया गया है। आवेदक ने रहवासी श्री सुंदर दास खत्री व श्री जितेन्द्र खत्री और अन्य रहवासियों द्वारा परिसर में लगातार व्यवधान उत्पन्न किये जाने का भी लेख किया गया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अन्य रहवासी के विरुद्ध ए.सी. स्थापना के संबंध में पुलिस शिकायत किये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने बताया है कि उसने रहवासियों से मिलकर सोसायटी गठन व रखरखाव का कार्यभार सौंपने के संबंध में दिनांक 24.01.2021 को बैठक करते हुये दिनांक 02.02.2021 को एम.ओ.यू. तैयार किया है। उक्त संबंध में आवेदक ने आवश्यक दस्तावेज भी उपलब्ध कराने का लेख करते हुये बैठक दिनांक 11.07.2021 की कार्यवाही की प्रति प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने रहवासियों द्वारा लगातार विवाद उत्पन्न किये जाने के बावजूद भी दोनों लिफ्ट्स के रखरखाव हेतु रूपये 32,925/- का भुगतान किया जाना उल्लेखित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा लगातार समिति गठित कर रखरखाव हेतु कार्यभार ग्रहण करने से इंकार किया जा रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को समिति का नियमानुसार गठन कर सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने भुगतान हेतु लंबित रखरखाव शुल्क का भुगतान मय ब्याज दिलाये जाने, वाद व्यय और क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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। अनावेदकगण की उपस्थिति हेतु समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। परन्तु समुचित अवसर प्रदाय करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 तथा 27 के अनुपस्थित रहने तथा जवाब प्रस्तुत

नहीं करने के कारण अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 तथा 27 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा फर्म की ओर से श्री पंजवानी को अधिकृत किये जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण को अनुचित व असत्य आधारों पर प्राप्त किया जाना बताते हुये प्रोजेक्ट में विकास कार्यों को अपूर्ण व गुणवत्ताविहीन बताया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा आबंटितियों की सहमति के बिना किये गये नियमितीकरण को भी अनुचित बताया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा समुचित रूप से सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है और ना ही पार्किंग संबंधी समुचित व्यवस्था की गई है। अनावेदकगण ने पार्किंग के संबंध में ओपन पार्किंग स्थल के विवादित होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा रखरखाव के मद में किये गये मासिक व्यय को बढ़ाकर-चढ़ाकर प्रस्तुत करते हुये कोई हिसाब नहीं दिया गया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक निम्न स्तर के निर्माण कार्य के संबंध में अपने दायित्वों से बचना चाहता है, इसलिये प्रोजेक्ट से बाहर होने का अनुचित प्रयास कर रहा है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-18 को झूठे प्रलोभन देकर कोरे कागजों पर हस्ताक्षर कराये जाने का भी लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदकगण ने अन्य फ्लैट धारक द्वारा अनुचित रूप से ए.सी. का आउटर भाग गेट के पास लगाये जाने के कारण दुर्घटना होने की आशंका होने की वजह से पुलिस में शिकायत किये जाने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज क्रमांक-पी-10 व पी-11 को बनावटी बताते हुये बंधनकारी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने अनुचित रूप से लिफ्ट के वार्षिक रखरखाव को मासिक व्यय में दर्शाया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा अपूर्ण निर्माण कार्यों को पूर्ण करने का झूठा आश्वासन देते हुये अनावेदकगण को बार-बार धमकाया जाता है। अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विकास कार्यों के अपूर्ण होने/प्रोजेक्ट में अनियमिततायें होने का उल्लेख भी अतिरिक्त कथन में किया है – बाहरी सौंदर्यीकरण, अनुचित स्थल पर मंदिर का निर्माण, रास्ते में ओपन पार्किंग, रास्तों की टाईल्स का धसना, बाउंड्रीवाल में दरारें, बिजली घर व जनरेटर की लोकेशन से दुर्घटना की आशंका, बिजली घर में वायर्स खुले होने से दुर्घटना की आशंका, अनुज्ञा दिनांक 19.06.2014 अनुसार विकास कार्य व सोलर पैनल नहीं होना, रहवासियों की सहमति के बिना किया गया अवैध नियमितीकरण, गार्ड रूम, फ्लैट्स में सीपेज की समस्या, ब्रोशर के अनुसार दरवाजों की चौखट नहीं होना, ब्रोशर अनुसार बाथरूम में वालहंग कमोड नहीं होना, ले-आउट के विपरीत पार्किंग में बाथरूम निर्माण, अनावेदक क्रमांक-5 के फ्लैट के सीपेज व

चौखट में कीड़े लगने की समस्या, अनावेदक क्रमांक-9 के प्लैट के सीपेज की समस्या, अनावेदक क्रमांक-22 की पार्किंग में बाथरूम निर्माण, अनावेदक क्रमांक-18 के प्लैट में सीपेज की समस्या व उसे आबंटित पार्किंग का कवर्ड नहीं होना, गार्डन का समुचित रूप से विकसित नहीं होना, भूकंप रोधी तकनीक का इस्तेमाल होने/न होने संबंधी दस्तावेज नहीं होना, बिल्डिंग संबंधी आवश्यक दस्तावेज अनुपलब्ध होना और सुपरवाइजर का अनुपलब्ध होना। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार समस्याओं के निराकरण किये जाने के पूर्व सोसायटी का हस्तांतरण संभव नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने 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, अनावेदकगण 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 रहवासियों द्वारा नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में चूक की गई है? यदि हाँ, तो क्या आवेदक रहवासियों से रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का अधिकारी है ? यदि हाँ, तो आबंटितवार भुगतान हेतु शेष राशि कितनी है ?
  2. क्या आवेदक द्वारा नियमानुसार प्रोजेक्ट के विकास कार्य/सुविधाओं को पूर्ण किया गया है ?
  3. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत रहवासी समिति के गठन तथा रहवासी समिति को रखरखाव के प्रयोजन हेतु प्रोजेक्ट के हस्तांतरण के संबंध में क्या प्रावधान है ? क्या प्रश्नाधीन शिकायत में अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासी समिति को किया जाना चाहिये ?
  4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में अविवादित तथ्य है कि आवेदक/प्रमोटर ने दलदलसिवनी, रायपुर में मिश्रित आवासीय बहुमंजिला प्रोजेक्ट का निर्माण किया है, जिसमें 24 आवासीय प्लैट्स व 4 दुकानें हैं। आवेदक ने प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य करने के बावजूद भी अनावेदकगण/रहवासियों से नियमित रखरखाव शुल्क (रूपये 1,500/- प्रति माह 2बी.एच.के. व रूपये 2,000/- प्रति माह 3बी.एच.के.) प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा बढ़ा चढ़ाकर मासिक रखरखाव व्यय दर्शाया गया है, जिसका कोई हिसाब आवेदक ने प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22 ने प्रोजेक्ट में सुपरवाइजर के नियमित उपलब्ध नहीं होने तथा रखरखाव का कार्य समुचित नहीं

होने का भी उल्लेख किया है। हाँलाकि आवेदक ने समस्त आबंटितियों को वर्तमान परिवाद में पक्षकार के रूप में संयोजित किया है; किन्तु पूर्व उल्लेखित 6 अनावेदकगणों को छोड़कर शेष सभी आबंटिती अनुपस्थित रहे हैं।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने रखरखाव के मद में प्रति माह व्यय की गई राशि का प्रदर्श पी-5 में निम्नानुसार दर्शाया है :-

स. क्र.	मद	व्यय की गई राशि	कुल
1.	लिफ्ट रखरखाव प्रतिमाह	3,000 /- प्रति लिफ्ट 3,000 /- प्रति लिफ्ट	6,000 /- प्रतिमाह
2.	विद्युत बिल	एवरेज 10,000 /-	10,000 /- प्रतिमाह
3.	सिक्युरिटी गार्ड (सुरक्षा)	दिन 7,000 /- रात 7,000 /-	14,000 /- प्रतिमाह
4.	हाउस कीपिंग बाई	6,000 /-	6,000 /- प्रतिमाह
5.	माली	1,000 /-	1,000 /- प्रतिमाह
6.	जनरेटर डीजल	2,000 /-	2,000 /- प्रतिमाह
7.	स्वीपर	1,000 /-	1,000 /- प्रतिमाह
8.	अन्य व्यय लगभग	एवरेज 5,000 /-	5,000 /- प्रतिमाह
9.	सुपरवाइजर	10,000 /-	10,000 /- प्रतिमाह
<b>कुल योग</b>			<b>55,000 /- प्रतिमाह</b>

साथ ही आवेदक ने उपनियमों (Bye laws) के अनुरूप निम्नानुसार रखरखाव शुल्क प्रति माह आरोपित किया जाना भी उक्त दस्तावेज में दर्शाया है :-

$$2\text{BHK flats} = 12 - 1500 \times 12 = 18,000/-$$

$$3\text{BHK flats} = 12 - 2000 \times 12 = 24,000/-$$

$$\text{दुकानें} = 4 - 750 \times 4 = 3,000/-$$

$$\text{कुल} = 45,000 /-$$

अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22 ने अपने जवाब में उक्त संबंध में यह लेख किया है कि आवेदक ने लिफ्ट के वार्षिक रखरखाव को मासिक व्यय में दर्शाया है। सामान्यतः किसी भी लिफ्ट के वार्षिक रखरखाव में चार से पांच प्रतिशत (लिफ्ट की लागत के आधार पर) का व्यय संभावित होता है, जिसमें वार्षिक वृद्धि भी की जाती है और प्रमोटर्स द्वारा उक्त राशि को रखरखाव के रूप में प्रति माह प्राप्त करने हेतु 12 भागों में विभक्त कर मासिक व्यय में संधारित किया जाता है, जो आवेदक ने भी किया है। इसलिये आवेदक द्वारा लिफ्ट्स के रखरखाव में व्यय की गई राशि के भाग को मासिक व्यय में दर्शाना अनुचित नहीं माना जा सकता। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने विभिन्न मदों में व्यय की राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई बिल/वाऊचर्स प्रस्तुत नहीं किये हैं। इसलिये साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण यह विनिश्चय नहीं कर सकता कि रखरखाव के मद में प्रति माह व्यय की गई राशि कितनी है ?

यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक ने विभिन्न श्रेणी के फ्लैट्स/दुकानों से उपनियमों के अनुरूप रखरखाव मद में प्राप्त करने हेतु निर्धारित राशि का भी वर्णन किया है। अधिनियम की धारा-11(4) (डी) के अनुसार आवेदक, युक्तियुक्त रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रखरखाव का कार्य करने हेतु उत्तरदायी है। उक्त प्रावधान के अनुरूप ही प्रोजेक्ट Bye laws के माध्यम से रखरखाव शुल्क निर्धारित है, जिसका सम्यक् रूप से भुगतान प्राप्त होने पर ही आवेदक/प्रमोटर द्वारा समुचित रीति से रखरखाव का कार्य किया जाना संभव है। इसलिये अधिनियम की धारा-19 (6) के अनुसार आबंटिती के लिये यह अनिवार्य है कि वह नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान करे। आबंटिती द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विलंब किये जाने पर धारा-19(7) में ब्याज का भी प्रावधान है। आवेदक ने आबंटिती वार रखरखाव शुल्क के बकाये का उल्लेख प्रदर्श-पी-6 में किया है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	इकाई क्रमांक	आबंटिती का नाम	पंजीयन दिनांक	10.11.2021 तक बकाया रखरखाव राशि
1.	601	श्री सुमीत भाटिया / गणपति	पंजीयन लंबित	2,000 / -
2.	602	श्रीमती नीतू कुकरेजा	27.06.2017	11,000 / -
3.	603	श्रीमती रेखा मोरडिया	16.02.2018	1,500 / -
4.	604	श्री सुमीत सचदेव	15.12.2020	8,000 / -
5.	501	श्रीमती सल्ली आहूजा	01.01.2019	80,000 / -
6.	502	श्रीमती सावित्री बजाज	31.03.2019	6,000 / -
7.	503	श्री सिगिन्दा दास	22.11.2019	9,000 / -
8.	504	श्री निरंजन लाल गुलानी	पंजीयन लंबित	9,000 / -
9.	401	श्रीमती मोनिका बाई	13.07.2019	2,000 / -
10.	402	श्री विक्रम	पंजीयन लंबित	10,000 / -
11.	403	श्री संजय पिल्ले	24.01.2019	3,000 / -
12.	404	श्रीमती कविता सहेतिया	25.01.2018	1,500 / -
13.	301	श्रीमती अनिता बाई	31.03.2019	4,000 / -
14.	302	श्री सुन्दर दास खत्री	31.03.2019	4,000 / -
15.	303	श्री महेश मोटलानी	08.05.2018	1,500 / -
16.	304	श्री मनमोहन सिंह गिल	23.03.2018	3,000 / -
17.	201	श्री विक्की नत्थानी	13.11.2018	-
18.	202	श्री रिमझिम भारती	19.07.2021	-

19.	203	श्री ऋषिहंस पलानी	04.10.2018	1,500 / -
20.	204	श्री महेश धारिया	25.03.2018	6,000 / -
21.	101	श्री पप्पू कुमार	22.11.2018	4,000 / -
22.	102	श्री अशोक नत्थानी	पंजीयन लंबित	-
23.	103	श्री मनीष पंजवानी	19.11.2018	6,000 / -
24.	104	श्री विश्वतोष चक्रवर्ती	पंजीयन लंबित	-
25.	शॉप नं. -1	श्रीमती सोनाली मानिक	08.12.2016	3,000 / -
26.	शॉप नं. -2	श्री अनुभूति राज	04.05.2016	2,250 / -
27.	शॉप नं. -3	श्री विकास कोडवानी	04.05.2016	5,250 / -
28.	शॉप नं. -4	श्री विकास कोडवानी	08.07.2016	5,250 / -
29.	शॉप नं. -5	गणपति डेव्हलपर्स	-	-
			योग	1,83,750 / -

उक्त संबंध में सरल क्रमांक-6 पर अंकित श्रीमती सावित्री बजाज के पेटे में आवेदक ने बकाया रूपये 80,000/- दर्शाया है और उक्त अनावेदिका के साथ निष्पादित सहमति पत्र प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण ने उक्त सहमति पत्र के संबंध में यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदिका श्रीमती बजाज से कोरे कागजों में हस्ताक्षर लिये थे। सहमति पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि पत्र में अनावेदिका व आवेदक के साथ-साथ दो गवाहों के भी हस्ताक्षर है और अनावेदिका को रूपये 1,02,000/- का भुगतान ओपन पार्किंग, रखरखाव व अन्य मदों में करना है। आवेदक ने स्वयं सुनवाई के दौरान यह उल्लेखित किया है कि अनावेदिका ने उपरोक्त सहमति के अनुरूप रूपये 22,000/- का किश्तों में भुगतान किया है और रूपये 80,000/- भुगतान हेतु शेष है, जिसका उल्लेख प्रदर्श-पी-6 में भी है। यदि आवेदक ने अनावेदकगण के कथनानुसार अनावेदिका से कोरे कागजों पर हस्ताक्षर लिया होता, तो अनावेदिका द्वारा रूपये 22,000/- का भुगतान क्यों किया गया ? अनावेदकगण ने उक्त संबंध में सारवान साक्ष्यों पर आधारित कोई अभिकथन नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण का कोरे कागजों में हस्ताक्षर कराने संबंधी अभिकथन मान्य नहीं किया जा सकता। आवेदक ने प्रदर्श पी-6 में दिनांक 10.11.2021 की स्थिति में रखरखाव का बकाया दर्शाया है। किन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या सुनवाई के दौरान किसी आबंटिती ने पूर्व बकाया शुल्क का भुगतान किया अथवा नहीं ? आवेदक ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि आबंटिती सुनवाई के दौरान रखरखाव शुल्क का भुगतान कर रहे हैं अथवा नहीं। ऐसी परिस्थिति में आदेश दिनांक को दिनांक 30.06.2022 की स्थिति में प्रत्येक आबंटिती पर कितनी



राशि बकाया है, का विनिश्चय प्राधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता। परन्तु यह पुनः उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि दिनांक 30.06.2022 की स्थिति में बकाया राशि को आवेदक, अधिनियम के प्रावधानों के अधीन सभी आबंटितियों से प्राप्त करने का अधिकारी है व आबंटिती राशि का भुगतान करने हेतु बाध्य है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 13.07.2018 व नियमितीकरण प्रमाण पत्र दिनांक 23.04.2018 प्रस्तुत करते हुये प्रोजेक्ट में निम्नानुसार सुविधायें होने का उल्लेख किया है :- विद्युत वायरिंग व प्लम्बिंग प्रणाली, पेयजल व्यवस्था, दो लिफ्ट्स, सीढ़ियाँ, अग्निशमन उपकरण, गार्डन, मंदिर, सुरक्षा गार्ड/सर्वेलेन्स, सी.सी.टी.वी. कैमरा तथा कवर्ड व ओपन पार्किंग। परन्तु अनावेदक क्रमांक-5, 7, 9, 13, 18 एवं 22 ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने व गुणवत्ताविहीन निर्माण होने का लेख करते हुये निम्नलिखित विसंगतियाँ व अनियमितताओं को उल्लेखित किया है :- बाहरी सौंदर्यीकरण, अनुचित स्थल पर मंदिर का निर्माण, रास्ते में ओपन पार्किंग, रास्तों की टाईल्स का धसना, बाउंड्रीवाल में दरारें, बिजली घर व जनरेटर की लोकेशन से दुर्घटना की आशंका, बिजली घर में वायर्स खुले होने से दुर्घटना की आशंका, अनुज्ञा दिनांक 19.06.2014 अनुसार विकास कार्य व सोलर पैनल नहीं होना, रहवासियों के सहमति के बिना किया गया अवैध नियमितीकरण, गार्ड रूम, फ्लैट्स में सीपेज की समस्या, ब्रोशर के अनुसार दरवाजों की चौखट नहीं होना, ब्रोशर अनुसार बाथरूम में वालहंग कमोड नहीं होना, ले-आउट के विपरीत पार्किंग में बाथरूम निर्माण, अनावेदक क्रमांक-5 के फ्लैट के सीपेज व चौखट में कीड़े लगने की समस्या, अनावेदक क्रमांक-9 के फ्लैट के सीपेज की समस्या, अनावेदक क्रमांक-22 की पार्किंग में बाथरूम निर्माण, अनावेदक क्रमांक-18 के फ्लैट में सीपेज की समस्या व उसे आबंटित पार्किंग का कवर्ड नहीं होना, गार्डन का समुचित रूप से विकसित नहीं होना, भूकंप रोधी तकनीक का इस्तेमाल होने/न होने संबंधी दस्तावेज नहीं होना, बिल्डिंग संबंधी आवश्यक दस्तावेज अनुपलब्ध होना और सुपरवाइजर का अनुपलब्ध होना। साथ ही अनावेदकगण ने भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी अनुचित रीति से प्राप्त किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण के उपरोक्त अभिकथनों को सारहीन बताते हुये लेख किया है कि उसने नियमानुसार से प्रक्रिया पूर्ण की है और पार्किंग का आबंटन भी संबंधित आबंटिती के साथ हुये सौदे अनुसार किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार विसंगतियों व गुणवत्ताविहीन निर्माण का उल्लेख किया है, किन्तु उन्होंने अपने उपरोक्त अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट संबंधी विसंगतियों में अपनी निजि

पलैट की समस्याओं का भी उल्लेख किया है और उक्त संबंध में भी आवश्यक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण ने सुनवाई के दौरान स्थल निरीक्षण कराये जाने हेतु भी कोई कार्यवाही नहीं की है। इस प्रकार अनावेदकगण प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने, गुणवत्ताविहीन निर्माण किये जाने व प्रोजेक्ट में अनियमिततायें होने संबंधी अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि यदि आवेदक ने निर्माण कार्य में तथाकथित कोई संरचनात्मक त्रुटि की है, तो अनावेदकगण अपने व्यक्तिगत समस्याओं के संबंध में पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। परन्तु अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार कार्यवाही करने के स्थान पर निजि समस्याओं का उल्लेख भी वर्तमान शिकायत के जवाब में करते हुये राहत चाही है, जो कदापि उचित नहीं है। अनावेदकगण यदि चाहें, तो उक्त संबंध में पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(डी) में यह उल्लेख है कि प्रमोटर, आबंटितियों के संगम द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त रखरखाव शुल्क प्राप्त कर प्रोजेक्ट की अनिवार्य सेवाओं को उपलब्ध कराने/रखरखाव हेतु उत्तरदायी होगा। इसी प्रकार अधिनियम की धारा-11(4)(ई) के अनुसार प्रमोटर का यह 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:”। इस संबंध में छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम-11 की 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। अर्थात् प्रमोटर को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के साथ-साथ अन्य लागू विधियों का अनुपालन करते हुये उपरोक्तानुसार उल्लेखित कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने या 50 प्रतिशत से अधिक इकाईयों का विक्रय होने पर रहवासी समिति के गठन हेतु सहयोग प्रदान कर समिति के गठन उपरांत समिति को रखरखाव के उद्देश्य से प्रोजेक्ट का रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत हस्तांतरण करना है। हाँलाकि अधिनियम की धारा-11(4)(ई) में आबंटितियों के संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनके परिसंघ को गठित करने का प्रावधान है। परन्तु उक्त गठन, छ.ग. राज्य में लागू अन्य विधियों के अधीन किया जाना है। छ.ग. में हाउसिंग सोसायटियों के पंजीयन हेतु छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 में प्रावधान है, जिसकी धारा-2 में उक्त श्रेणी के सोसायटियों को परिभाषित भी किया गया है। चूँकि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ई) में

“लागू विधियों के अधीन” ही रहवासियों की समिति या संघ या सहकारी समिति या परिसंघ गठित किये जाने का प्रावधान है। अतः अधिनियम के उक्त प्रावधान तथा छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अनुरूप दैनिक रखरखाव व प्रबंधन संबंधी उद्देश्य की पूर्ति हेतु छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में रहवासी सोसायटियों का पंजीयन होना चाहिये। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक ने 50 प्रतिशत से अधिक आबंटितियों को आधिपत्य प्रदान कर दिया है और प्रोजेक्ट की बहुमंजिला इमारत का भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी वर्ष 2018 में प्राप्त हो चुका है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा रहवासियों को समिति का गठन करने हेतु सूचित कर समिति के गठन किये जाने में सहयोग प्रदान करने का प्रयास नियमानुसार किया जा रहा है। इसी प्रयोजन से आवेदक ने वर्तमान शिकायत भी प्रस्तुत की है। किन्तु आबंटितियों द्वारा समिति का गठन नहीं किया गया है, जो अधिनियम की धारा-19 में उल्लेखित आबंटितियों के अनिवार्य कर्तव्यों संबंधी उपबंधों का उल्लंघन है। चूँकि प्रोजेक्ट में नियमानुसार समिति का गठन होना तथा रहवासी समिति को विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार सौंपने के साथ-साथ अधिनियम की धारा-17 अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किया जाना आवश्यक है। इसलिये अधिनियम की धारा-37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये आबंटितियों को सहकारी समिति का गठन करने तथा प्रोजेक्ट के रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचनाओं से स्पष्ट है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में निम्नलिखित अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है :-

(अ) आवेदक, दिनांक 30.06.2022 की स्थिति में बकाया रखरखाव शुल्क की राशि को अधिनियम के प्रावधानों के अधीन सभी आबंटितियों से प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः इस संबंध में सभी आबंटितियों को निर्देशित किया जाना तथा समिति के गठन व समिति को रखरखाव का दायित्व सौंपे जाने तक आबंटितियों को निर्धारित रखरखाव शुल्क का नियमित भुगतान करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि आबंटितियों द्वारा दो माह के भीतर बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जाता है, तो अधिनियम की धारा-19(7) व 19(8) सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अधीन आवेदक बकाया रखरखाव शुल्क की राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी होगा। उपरोक्त प्रावधानानुसार ब्याज राशि प्राप्त करने हेतु देय ब्याज की दर तत्समय प्रचलित “भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।”

(ब) अधिनियम की धारा-11 (4) (डी) व (ई) सहपठित धारा-19 तथा छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम,

2013 के नियम-11 की उपनियम-7 के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों को तीन माह के भीतर रहवासी सहकारी समिति का गठन अनिवार्यतः करने, सभी आबंटितियों को उक्त समिति का सदस्य बनने तथा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण रखरखाव के प्रयोजन से प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही आवेदक को समिति के गठन व प्रोजेक्ट के हस्तांतरण करने में सहयोग प्रदान करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. सभी आबंटिती, दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 21.09.2022 तक दिनांक 30.06.2022 की स्थिति में लंबित रखरखाव शुल्क का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करें। यदि आबंटितियों द्वारा दिनांक 21.09.2022 तक लंबित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवेदक विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 की कंडिका-अ में उल्लेखित प्रावधान अनुसार लंबित राशि मय ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी होगा।
  2. समस्त आबंटिती, रहवासी सहकारी समिति का गठन किये जाने तथा समिति को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार प्राप्त होने तक नियमित रूप से निर्धारित रखरखाव शुल्क का भुगतान करना सुनिश्चित करें।
  3. समस्त आबंटिती विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 की कंडिका-ब में उल्लेखित प्रावधान अनुसार रहवासी सहकारी समिति का गठन तीन माह के भीतर करना सुनिश्चित करें। आबंटिती अनिवार्य रूप से समिति का सदस्य बनते हुये विवादित प्रोजेक्ट का रखरखाव संबंधी कार्यभार और प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार समिति के गठन के एक माह के भीतर प्राप्त करना सुनिश्चित करें। आवेदक भी समिति के गठन हेतु आवश्यक सहयोग प्रदान करे तथा समिति को कार्यभार सौंपने तक निर्धारित रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रखरखाव का कार्य संपादित करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष