



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01625

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री सतीश तिवारी, कार्यकारिणी सदस्य,  
साई विला रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी,  
निवासी-एस.व्ही-1, साई निवास परिसर,  
महात्मा गांधी वार्ड, कुम्हारी,  
जंजगिरी, जिला-दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

भारद्वाज प्रमोटर्स एवं बिल्डर्स,  
पार्टनर-श्री सुनील चन्द्राकर,  
निवासी-एन.एस.-25, साई निवास परिसर,  
महात्मा गांधी वार्ड, कुम्हारी,  
जंजगिरी, जिला-दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट-“साई विलास”, जंजगिरी, कुम्हारी, जिला-दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA220618000282

आदेश

(दिनांक-21 / 04 / 2022)

आवेदक श्री सतीश तिवारी, कार्यकारिणी सदस्य, साई विला रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी, निवासी-एस.व्ही-1, साई निवास परिसर, महात्मा गांधी वार्ड, कुम्हारी, जंजगिरी 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 अनावेदक के प्रोजेक्ट “साई विलास” जंजगिरी, कुम्हारी, जिला-दुर्ग में मकान क्रय किया तथा निवासरत है। आवेदक वर्तमान में समिति का कार्यकारिणी सदस्य है, जो विगत जुलाई, 2020 से सोसायटी परिसर की रखरखाव का कार्य कर रही है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने रera अधिनियम तथा छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप रहवासी समिति के रजिस्ट्रेशन कराने की कोई प्रक्रिया पूर्ण नहीं की है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा 3 वर्ष पूर्ण होने पर समिति

को मनोनीत कर, जिसके अध्यक्ष श्री मनीष श्रीवास्तव व सचिव श्री सी.आर.वर्मा को नामांकित कर उन्हें रखरखाव करने का कार्य सौंपा गया है। परन्तु उक्त समिति भी पंजीकृत नहीं है। आवेदक द्वारा जून, 2020 में नई कार्यकारिणी के गठन उपरांत पंजीयन की प्रक्रिया प्रारंभ की गई एवं दिनांक 19.09.2020 को कार्यालय, सहायक पंजीयक फर्मस् एवं संस्था, जिला-दुर्ग को ऑनलाईन रजिस्ट्रेशन के लिये आवेदन किया गया। किन्तु आवेदक को यह जानकारी प्राप्त हुई कि सोसायटी का पंजीयन सहकारी समिति के रूप में कराया जाना है। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा कार्यालय, उप पंजीयक, सहकारी सहपाठी संस्थायें, जिला दुर्ग को आवेदन किया गया। उप पंजीयक, सहकारी संस्थायें, दुर्ग द्वारा वरिष्ठ सहकारी निरीक्षक दुर्ग को सहकारी गठन के लिये संदर्शक नियुक्त करते हुये यह जानकारी दी गई कि सोसायटी के प्रत्येक सदस्य को रूपये 100/- सदस्यता शुल्क एवं रूपये 1,000/- अंशदान के रूप में जमा करना अनिवार्य है। परन्तु सोसायटी के सदस्यों द्वारा भवन क्रय करते समय ही रूपये 5,000/- की राशि सोसायटी रजिस्ट्रेशन के लिये अनावेदक को दी जा चुकी है। उक्त संबंध में अनावेदक को पत्र भी प्रेषित किया गया है, लेकिन अनावेदक से कोई सार्थक जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व में प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2021-01288** तथा प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2021-01289** में पारित आदेश दिनांक 31.07.2021 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त आदेशों में अनावेदक द्वारा राशि प्राप्त किये जाने के कारण सोसायटी गठन करने का दायित्व होने का स्पष्ट उल्लेख है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक को सोसायटी का गठन करने में कोई रुचि नहीं है और ना ही अनावेदक द्वारा सोसायटी गठित करने के संबंध में माननीय प्राधिकरण के आदेश का पालन किया जा रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदक को सोसायटी रजिस्ट्रेशन के लिये क्रेताओं से प्राप्त राशि का उपयोग सोसायटी पंजीकरण करने हेतु तथा शेष राशि समिति के खाते में जमा कराये जाने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक को छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 तथा छ.ग. रेरा अधिनियम की धारा-37 के प्रावधानों का पालन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, समिति के पंजीयन तक साईं विलास रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी के द्वारा रखरखाव का कार्य जारी रखने हेतु निर्देशित करने तथा उप पंजीयक, सहकारी संस्थायें, दुर्ग को समिति का पंजीयन किये जाने हेतु निर्देशित करने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने साईं विलास वेलफेयर सोसायटी, पंजीयन क्रमांक-122202124072 को कॉलोनी के संधारण हेतु अधिकृत किये जाने का अंतरिम आदेश करने की भी प्रार्थना की 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को दिनांक 16.07.2016 को अपने मकान का आधिपत्य प्राप्त हो चुका है तथा दिनांक 15.05.2017 को विवादित प्रोजेक्ट को भी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। आवेदक व उसकी पत्नि ने समान वाद विषय पर अनावेदक के विरुद्ध माननीय न्यायालय, जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत की थी। आवेदक ने उक्त शिकायत में अनावेदक द्वारा रखरखाव/विद्युत शुल्क/सोसायटी पंजीकरण/क्लब हाउस हेतु प्राप्त किये गये रुपये 90,000/- के उपयोग की जानकारी प्रदान करने तथा उक्त राशि को मय ब्याज वापस प्राप्त करने की राहत चाही थी। अनावेदक, आवेदक व उसकी पत्नि के मध्य समझौता होने के कारण उक्त प्रकरण को माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 25.05.2019 के माध्यम से निराकृत किया गया है। अतः पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू होने के कारण आवेदक द्वारा समान वाद विषय पर प्रस्तुत वर्तमान शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सत्यध्यान घोषाल विरुद्ध देवोर्जिन देबी (ए.आई.आर. 1960 एस.सी. 941) में प्रतिपादित सिद्धांत का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट में श्री सत्यसाई विकास एवं कल्याण समिति का पंजीयन दिनांक 21.10.2021 को होने उपरांत समिति द्वारा रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। अनावेदक ने नियमानुसार उक्त सोसायटी के पंजीकरण हेतु समस्त दायित्वों का निर्वहन किया है और प्रोजेक्ट को भी समिति को हस्तांतरित कर दिया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने सोसायटी के पंजीकरण हेतु किसी भी शुल्क का भुगतान समिति के गठन के पूर्व अनावेदक को नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान भी नहीं किया गया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उल्लेखित समानान्तर गठित अपंजीकृत सोसायटी "साई विलास वेलफेयर सोसायटी" के संबंध में कोई दायित्व नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उल्लेखित प्रकरणों के संबंध में उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त प्रकरणों में आवेदक ही शिकायतकर्तागण का विधिक प्रतिनिधि था एवं आवेदक द्वारा अनावेदक पर दबाव बनाने के उद्देश्य से सारहीन आरोप लगाये गये हैं। चूँकि सोसायटी का गठन पूर्व से हो चुका है, अतः अनावेदक ने समिति के कार्य करने के संबंध में प्रस्तुत वर्तमान

आवेदन के पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय 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 द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक, अनावेदक के प्रोजेक्ट "साई विलास" जंजगिरी, कुम्हारी, जिला-दुर्ग में वर्ष 2016 से रहवासी है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत के माध्यम से निम्नानुसार राहत चाही है -

- (अ) अनावेदक को सोसायटी रजिस्ट्रीकरण हेतु क्रेताओं से प्राप्त राशि रूपये 5,000/- (प्रति क्रेता) का उपयोग सहकारी समिति के सदस्यता शुल्क व अंशदान का भुगतान करने हेतु तथा शेष राशि समिति के खाते में जमा करने हेतु निर्देशित किया जावे।
- (ब) अनावेदक को छ.ग. नगरपालिक निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 2013 की धारा-11 (7) तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-37 के प्रावधानों का पालन करने हेतु निर्देशित किया जावे।
- (स) सहकारी समिति के गठन होने तक साई विलास रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी के माध्यम से रखरखाव का कार्य करने पर बाधा नहीं पहुंचाने हेतु अनावेदक व अन्य को निर्देशित किया जावे।
- (द) उप-पंजीयक, सहकारी संस्थायें, दुर्ग को पंजीकरण की प्रक्रिया पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जावे।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने साई विलास वेलफेयर सोसायटी, पंजीयन क्रमांक-122202124072 को कॉलोनी के संधारण हेतु अधिकृत किये जाने का अंतरिम आदेश करने की भी प्रार्थना की है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के उपरोक्त दावों के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक व उसकी पत्नि ने समान वाद विषय पर माननीय न्यायालय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, दुर्ग के समक्ष वर्ष 2017 में शिकायत

प्रस्तुत की थी, जिसमें राजीनामा होने के कारण माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 25.05.2019 के माध्यम से शिकायत का निराकरण किया गया है। अतः अनावेदक ने पूर्व न्याय के सिद्धांत लागू होने के कारण आवेदक की शिकायत के पोषणीय नहीं होने का कथन किया है। उक्त संबंध में माननीय उपभोक्ता न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत परिवाद पत्र का अवलोकन करने पर यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्त परिवाद के माध्यम से रखरखाव शुल्क, विद्युत चार्ज, सोसायटी रजिस्ट्रेशन चार्ज तथा क्लब हाउस सदस्यता हेतु भुगतान की गई कुल राशि रूपये 90,000/- में से रखरखाव शुल्क व विद्युत चार्ज के उपयोग की जानकारी तथा शेष राशि को मय ब्याज वापस दिलाये जाने और सोसायटी रजिस्ट्रेशन चार्ज तथा क्लब हाउस सदस्यता शुल्क की राशि को मय ब्याज वापस दिलाये जाने की राहत चाही थी। जबकि आवेदक ने वर्तमान शिकायत में सोसायटी के गठन करने व रखरखाव का दायित्व साईं विलास रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी को निर्बाध रूप से करने दिये जाने हेतु निर्देशित करने की राहत चाही है। अर्थात् माननीय उपभोक्ता न्यायालय व प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत में वाद विषय व चाही गई राहत भिन्न-भिन्न हैं। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पर पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू नहीं होने के कारण अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है।

इसके अतिरिक्त यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि सहकारी अधिनियम अंतर्गत सहकारी समिति के गठन हेतु रहवासी आपसी सहमति से उप-पंजीयक सहकारी संस्थायें के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। इसी प्रकार यदि वर्तमान पंजीकृत सोसायटी का उद्देश्य रखरखाव का कार्य करना नहीं है, तो आवेदक को इस संबंध में उक्त पंजीकृत सोसायटी के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करनी चाहिये। इस प्रकार आवेदक द्वारा चाही गई उपरोक्त से संबंधित शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय प्रतीत नहीं होती है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह भी राहत चाही है कि अनावेदक को छ.ग. नगरपालिक निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बाधन तथा शर्तें) नियम, 2013 की धारा-11 (7) तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-37 के प्रावधानों का पालन करने हेतु निर्देशित किया जावे तथा सहकारी समिति के गठन होने तक साईं विलास रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी के माध्यम से रखरखाव का कार्य करने पर बाधा नहीं पहुंचाने हेतु अनावेदक व अन्य को निर्देशित किया जावे। उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट में श्री सत्यसाईं विकास एवं कल्याण समिति, जंजगिरी (कुम्हारी), पंजीयन क्रमांक-122202162759 उप-पंजीयक फर्मस् एवं सोसायटी के समक्ष पंजीकृत

सोसायटी है। अनावेदक ने उक्त सोसायटी को रखरखाव के उद्देश्य से प्रोजेक्ट का हस्तांतरण भी कर दिया है। प्रकरण में आवेदक ने अनावेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही आवेदक ने उसके द्वारा उल्लेखित समिति द्वारा रखरखाव का कार्य किये जाने संबंधी कथन के समर्थन में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदक अपने उक्त दावे को प्रमाणित करने में असफल रहा है कि तथाकथित साईं विलास रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी द्वारा वर्तमान में रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उपरोक्त उल्लेखित समानान्तर समिति को रखरखाव का कार्य करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः आवेदक साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष