छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01639, 01646**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,
द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू,
निवासी–हर्ष विहार, दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

हर्ष होराइजन रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या.
द्वारा–सचिव श्री हेमंत बोरल,
निवासी–ए–806, हर्ष होराइजन, दलदलसिवनी,
कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री दुष्यंत कौशिक, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(2) श्री कमलेश अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''हर्ष होराइजन'', दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA160718000565

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–27/09/2022)</u>

आवेदक मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन, द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू, निवासी–हर्ष विहार, दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 अंतर्गत पंजीकृत भागीदारी फर्म है, जिसके द्वारा दलदलसिवनी, कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, रायपुर शहर, तहसील व जिला–रायपुर में बहुमंजिला प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' का निर्माण व विकास किया गया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दो ब्लॉक्स में 96 आवासीय फ्लैट्स और 3 कॉमर्शियल दुकानें निर्मित होने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने परिसर में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करने का भी उल्लेख किया है :– विद्युत वायरिंग नेटवर्क, प्लंबिंग नेटवर्क, पेयजल व्यवस्था, प्रत्येक ब्लॉक में दो लिफ्ट्स, स्टेयर–वे, हाउसकीपिंग, अग्निशमन मशीन, गार्डन, मंदिर, वॉचमैन/सर्वेलेंस, सी.सी.टी.वी. कैमरा, सीमेंट चेयर, स्ट्रीट लाईट, डी.जी. सेट, तीन

ट्रांसफामर्स तथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट। आवेदक ने परिसर में नियमानुसार पार्किंग सुविधाओं का विकास करने का भी लेख किया है। आवेदक ने स्वयं की राशि तथा आबंटितियों से प्राप्त राशि का उपयोग कर निम्नलिखित कॉमन सुविधाओं का भी विकास करने का लेख किया है :– कॉमन टायलेट, टू व्हीलर पार्किंग शेड, गार्बेज शूट सिस्टम आदि। आवेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण होने उपरांत दिनाँक 12.02.2021 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्रदान कर दिया गया है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र के साथ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय हेतु शेष अपार्टमेंट्स व दुकानों की जानकारी प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि वह उक्त इकाईयों हेतु अन्य यूनिट धारकों के समान ही रहवासी समिति को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु तैयार है। आवेदक ने प्रश्नाधीन परिसर के नियमित संचालन हेतु सृजत बाइलॉज का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्रत्येक यूनिट धारक को कॉमन एरिया और सुविधाओं के रखरखाव हेतु रूपये 1.5 प्रति वर्गफीट प्रति यूनिट की दर से रखरखाव शुल्क का भुगतान करना होता है। आवेदक के अनुसार उक्त रीति से विभिन्न यूनिट धारकों से रूपये 1,60,000/– मासिक रखरखाव शुल्क एकत्रित किया जाता है, जो परिसर के रखरखाव हेतु पर्याप्त है। आवेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन परिसर के यूनिट धारकों ने हर्ष होराइजन रहवासी सहकारी समिति मर्यादित का गठन कर दिनाँक 07.09.2021 को समिति को पंजीकृत कराया है, जिसके वर्तमान अध्यक्ष श्री धीरज कुमार सिन्हा हैं। परन्तु उक्त सोसायटी प्रश्नाधीन परिसर के नियमित संचालन व रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने में असफल रही है। आवेदक द्वारा लगातार अनुरोध किये जाने के बावजूद भी रहवासियों द्वारा समिति गठित कर प्रोजेक्ट के रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन परिसर के हस्तांतरण हेतु उसने अनावेदक सोसायटी को मेमोरेंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग भी प्रेषित किया है। किन्तु आवेदक द्वारा अनेकों बार प्रयास किये जाने के बावजूद भी अनावेदक सोसायटी द्वारा हस्तांतरण प्राप्त करने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। तदुपरांत आवेदक ने पत्र दिनाँक 22.12.2021 के माध्यम से संबंधित इकाई धारकों को यह सूचना देने का लेख किया है कि उनके द्वारा कॉमन एरिया के रखरखाव शुल्क हेतु जमा की गई राशि समाप्त हो चुकी है। आवेदक ने समिति द्वारा दायित्व प्राप्त नहीं करने के संबंध में पत्र दिनाँक 11.01.2022 प्रेषित करने का भी लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक ने फ्लैट धारकों को प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 के प्रावधानों अंतर्गत समिति गठित कर प्रोजेक्ट परिसर के रखरखाव का दायित्व प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने, अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने का 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' में स्वीकृति के विपरीत जाकर रहवासियों को सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई हैं, जिससे रहवासियों को काफी परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है। अनावेदक ने आवेदक को समस्याओं के बारे में अवगत कराने उपरांत भी आवेदक द्वारा असुविधाओं को दूर करने हेतु कोई प्रयास नहीं किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक ने प्रश्नाधीन परिसर में निम्नलिखित समस्याओं को भी उल्लेखित किया है :– पेवर ब्लॉक्स के नीचे मिट्टी धसक गई है, जिसमें जलभराव होने पर मच्छर और जोड़ सही नहीं होने से चीटियों को समस्या है, गार्डन की मिट्टी में दीमक लग गया है, ब्लॉक ए और बी के मध्य पैसेज को खुरदुरा सीमेंटीकरण कर अधूरा छोड़ दिया गया है, परिसर की सुरक्षा हेतु लगे कैमरे खराब हो चुके है/कैमरों की संख्या पर्याप्त नहीं है/कैमरे का मॉनिटर काफी छोटा है, लिफ्ट्स सही तरीके से काम नहीं करती हैं/लिफ्ट में लगा इंटरकाम खराब है/लिफ्ट्स का ए.एम.सी. नहीं करवाया गया है, अंडरग्राउंड पार्किंग की लाईट्स बन्द अवस्था में है/लॉबी में पर्याप्त लाईट्स नहीं हैं, ग्राउंड फ्लोर पर बने चैम्बर्स को समुचित रीति से बंद नहीं किया गया है, बूम बैरियर दिनाँक 06.12.2019 से खराब है और निकाल लिया गया है, बाउंड्री की दीवार की ऊंचाई कम है/दीवार में क्रेक्स हैं/मंदिर के पास बांउड्रीवाल कमजोर है, पार्किंग की समुचित व्यवस्था नहीं है, सभी फ्लैट धारकों व उनके परिवारों को क्लब हाउस सदस्यता प्रदान नहीं की गई है, जिम व क्लब हाउस का रखरखाव समुचित नहीं है, बच्चों के खेलने के उपकरण नहीं है अथवा टूटे–फूटे हुये हैं, बेसमेंट पार्किंग में बारिश में पानी जमा होता है, बरसात में दीवारों मे सीपेज आ जाता है, क्लब हाउस की सफाई सही तरीके से नहीं की जाती है, ब्लॉक ए व बी में बना गार्बेज शूट निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नहीं होने के कारण उपयोग नहीं हो पा रहा है, छतों के सारे डक्ट खुले हुये हैं। साथ ही आवेदक ने रखरखाव हस्तांतरण हेतु रखरखाव शुल्क के व्यय का हिसाब–किताब व परिसर में लगे उपकरणों के बिल उपलब्ध नहीं कराये हैं, ब्रोशर के अनुरूप मास्टर बैडरूम में वुडन फ्लोर की सुविधा नहीं प्रदान की गई है, ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट प्रदान नहीं किया गया है तथा रेनवाटर हार्वेस्टिंग का निर्माण उचित ढंग से नहीं किया गया है। अनावेदक ने उक्त समस्याओं के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष पृथक से प्रकरण प्रस्तुत करने का भी लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक द्वारा कार्य पूर्णता

प्रमाण–पत्र में उल्लेखित शर्तों का पालन नहीं करने का भी उल्लेख किया हे। अनावेदक ने आवेदक द्वारा परिसर में कार्पस फण्ड का उपयोग कर सुविधाओं का निर्माण करने व लिफ्ट्स आदि के सुधार में व्यय करने को अनुचित बताते हुये लेख किया है कि कार्पस फण्ड को नियमानुसार समिति को सौंपना चाहिये। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने प्रोजेक्ट में 19 फ्लैट्स को विक्रय नहीं करते हुये अनाधिकृत व अवैध रूप से किराये पर दिया है। अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र के अनुसार समिति को आधिपत्य सौंपने तक रखरखाव का दायित्व आवेदक का है। अर्थात् कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्ति उपरांत आवेदक को वर्णित शर्तानुसार रखरखाव खर्च के रूप में किसी भी राशि को लेने का कोई हक व अधिकार नहीं है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा एनेक्सर–6 व 7 के रूप में प्रस्तुत अहस्ताक्षरित दस्तावेजों को फर्जी व कूटरचित बताया है। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि समिति के गठन उपरांत आवेदक से हस्तांतरण हेतु संपर्क कर कार्यवाही करने का प्रयास किया गया; किन्तु आवेदक द्वारा वांछित जानकारी व अभिलेख उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण हस्तांतरण नहीं हो पाया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने रहवासियों से समिति गठन हेतु भी प्रति सदस्य रूपये 10,000/– की दर से रूपये 9,60,000/– प्राप्त किये हैं।

अनावेदक ने विशेष कथन करते हुये यह भी बताया है कि आवेदक ने इसके पूर्व एक अन्य सोसायटी ''हर्ष होराइजन एण्ड पीपल्स वेलफेयर एसोसिएशन'' का गठन कर एवं स्वयं अध्यक्ष के रूप में मनोनीत होकर एसोसिएशन का संचालन करते हुये जमा राशि को खाते से निकालकर रख लिया है। अनावेदक ने इस संबंध में बैंक ऑफ बड़ोदा, शाखा मोवा, रायपुर में खोले गये खाता क्रमांक–45730200000 का भी उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा कार्यालय रजिस्ट्रार, फर्मस् एवं संस्थायें छ.ग. के समक्ष भी उक्त सोसायटी के आय–व्यय एवं जमा राशियों के संबंध में किसी प्रकार की कोई जानकारी नहीं दी गई है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा अनावेदक को भी उक्त संबंध में कोई जानकारी प्रदान नहीं करने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा जब तक समस्त हिसाब–किताब एवं दस्तावेज प्रदान नहीं किये जाते हैं, तब तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का हैंड ओवर लिया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा तैयार मेमोरेंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग में भी वर्णित तथ्यों को गलत एवं मनमाना होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा कभी भी प्रोजेक्ट को हैंड ओवर करने हेतु ईमानदार प्रयास नहीं किया गया है और अनावेदक की वैध मांगों से बचने के लिये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा रखरखाव के पेटे में प्राप्त राशि के खत्म होने संबंधी उल्लेख को भी अनावेदक ने असत्य एवं मनगढ़ंत बताया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने आवेदक द्वारा

प्रस्तुत विधि विरूद्ध एवं अप्रचलन योग्य शिकायत को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. अनावेदक ने प्रश्नाधीन वाद संपत्ति व वाद विषय पर वर्तमान मूल प्रकरण संस्थित होने के उपरांत प्राधिकरण के समक्ष प्रतिदावा (counter case) प्रस्तुत किया है, जिसमें अनावेदक ने उपरोक्त अभिकथनों के अतिरिक्त यह भी उल्लेख किया है कि परिसर में उपलब्ध कराये जा रहे जल का टी.डी.एस. 850 से अधिक है, जिसके कारण पानी पीने हेतु उपयुक्त नहीं है। साथ ही अनावेदक ने स्वयं को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 12.02.2021 उपरांत मार्च, 2021 से दिनाँक 31.12.2021 तक आवेदक के पास बकाया शेष रखरखाव शुल्क रूपये 57,45,060/— को प्राप्त करने का अधिकारी बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक द्वारा ब्रोशर को परिवर्तित किये जाने का भी लेख किया है।

5. आवेदक द्वारा संस्थित वर्तमान मूल प्रकरण तथा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिदावा क्रमांक—M-PRO-2022-01646 में वाद संपत्ति व वाद विषय एक समान होने के कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान आदेश के माध्यम से ही प्रतिदावा का भी निराकरण किया जा रहा है।

6. प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01646 (counter case) की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण करने हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। अनावेदक 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।

7. 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. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट परिसर का हस्तांतरण रहवासी सहकारी समिति को होने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
   2. क्या आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन परिसर का विकास कार्य समुचित रीति से नहीं किया गया है? और क्या विकास कार्य में कमियाँ है ?
   3. 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 यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर में बहुमंजिला प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' का विकास किया है, जिसका कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 12.02.2021 को सक्षम प्राधिकारी,

नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा प्रदान कर दिया गया है। प्रकरण मे यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा रहवासी सहकारी समिति ''हर्ष होराइजन रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या.'' का गठन कर समिति को कार्यालय रजिस्ट्रार, सहकारी संस्थायें, छत्तीसगढ़ के समक्ष पंजीकृत कराया है। आवेदक के अनुसार प्रोजेक्ट पूर्ण होने उपरांत उसके द्वारा अनेकों बार अनावेदक समिति को प्रोजेक्ट को रखरखाव के प्रयोजन से हस्तांतरित करने का प्रयास किया गया है। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। उक्त संबंध में अनावेदक ने मूल प्रकरण तथा प्रतिदावा में यह उल्लेख किया है कि वह प्रोजेक्ट का हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु तैयार है। लेकिन अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अनावेदक द्वारा बताये गये हस्तांतरण हेतु आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये हैं तथा परिसर संबंधी असुविधाओं/विसंगतियों का निराकरण नहीं किया है, जिसके कारण हस्तांतरण की प्रक्रिया विलंबित है। इस प्रकार दोनों ही पक्षों ने प्रोजेक्ट के हस्तांतरण में हो रहे विलंब हेतु एक–दूसरे को उत्तरदायी बताया है।

आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में वर्तमान प्रकरण तथा प्रतिदावा में अनावेदक को प्रेषित एम.ओ.यू. (एनेक्सर क्रमांक–ए–9, मूल प्रकरण/आर–7, प्रतिदावा)के साथ–साथ निम्नानुसार साक्ष्य प्रस्तुत किया है :–

प्रकरण	दस्तावेज क्रमांक	दस्तावेज का विवरण
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–4	अतिरिक्त सुविधाओं हेतु व्यय की गई राशि का विवरण
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–7	माह नवम्बर, 2021, दिसम्बर, 2021 तथा जनवरी, 2022 में रखरखाव हेतु विभिन्न मदों में व्यय की गई राशि की जानकारी
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–5	अविक्रित फ्लैट्स की सूची
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–6	मासिक कलेक्शन–नवम्बर, दिसम्बर, 2021 व जनवरी, 2022 तथा पार्टीवाईस कलेक्शन
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–10	रखरखाव की राशि का भुगतान करने हेतु रहवासियों को प्रेषित सूचना दिनाँक 22.12.2021 सह 31 दिसम्बर, 2021 तक रहवासी वार राशि का विवरण तथा अविक्रित फ्लैट्स व आबंटन हेतु शेष पार्किंग की सूची (दिनाँक 31.12.2021 की स्थिति में)
मूल प्रकरण	एनेक्सर–ए–11	अनावेदक समिति के अध्यक्ष को प्रेषित पत्र दिनाँक 11.01.2022
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–1 और आर–2	फर्म का पंजीयन प्रमाण पत्र तथा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–3	प्राप्तियों का विवरण

प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–4	खर्चों का विवरण
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–5	कॉमन एरिया रखरखाव हेतु प्राप्तियों की जानकारी
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–6	खर्चों का विवरण
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–8	श्री अनुराग ठाकुर (फर्म में कैशियर) द्वारा प्रदत्त प्रमाण पत्र
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–9	कैमरा संबंधी बिल।
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–10	पेमेंट इनवाईस / बिल्स
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–11	चेम्बर / सोक–पिट की फोटोग्राफ
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–12	बाउंड्रीवाल की फोटोग्राफ
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–13	पेमेंट स्लिप (हाउसकीपिंग)
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–14	डक्ट की फोटोग्राफ
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–15	एस.टी.पी. संबंधी दस्तावेज
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–16	वेस्ट प्रबंधन संबधी दस्तावेज
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–17	रेनवाटर संबंधी दस्तावेज
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–18	विद्युत बिल
प्रतिदावा	एनेक्सर–आर–19	सिक्योरिटी गार्ड, केयर टेकर, रखरखाव रिकवरी, माली, पुजारी, सफाईकर्मी, बिजली ठेकेदार के भुगतान संबंधी जानकारी
प्रतिदावा	–	बैंक स्टेटमेंट दिनाँक 05.04.2019 से 19.06. 2021, विद्युत देयक / भुगतान दिनाँक 08.01. 2021 से 21.06.2022, डीजल बिल दिनाँक 07.05.2019 से 21.01.2022, फिल्टर रखरखाव बिल दिनाँक 16.10.2019 से 20.03.2020, मिसलेनियस बिल

उक्त के अतिरिक्त आवेदक ने श्री अनुप साहू, कैशियर, मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन का शपथ पत्र, सिक्योरिटी सर्विस व प्रोजेक्ट में कार्यरत अन्य व्यक्तियों को भुगतान की पावती, सिक्योरिटी एजेंसी के बिल्स तथा अन्य बिल्स भी प्रस्तुत किये है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पार्टनर श्री चन्द्रप्रकाश साहू का शपथ पत्र दिनाँक 07.08.2022 भी प्रस्तुत किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में मूल प्रकरण तथा प्रतिदावा में निम्नानुसार साक्ष्य प्रस्तुत किये हैं :–

प्रकरण	दस्तावेज क्रमांक	दस्तावेज का विवरण
मूल प्रकरण	अनुसूची–1	ब्रोशर
मूल प्रकरण	अनुसूची–2	रखरखाव समरी 31 जुलाई
मूल प्रकरण	अनुसूची–3	फ्लैट विक्रय इकरारनामा, फ्लैट क्रमांक–ए–806
मूल प्रकरण	अनुसूची–4	अनुबंध दिनाँक 29.11.2015
मूल प्रकरण	अनुसूची–5	कार्यालय रजिस्ट्रार, फर्मस् एवं संस्थायें छ.ग.

		का ज्ञापन दिनाँक 15.02.2022
मूल प्रकरण	अनुसूची–6	विद्युत बिल दिनाँक 10.04.2022
मूल प्रकरण	अनुसूची–7	अभिषेक बिल्डकॉन के लेटर हेड में यह प्रमाण पत्र और एम.ओ.यू. संबंधी सुधार
प्रतिदावा	क्रमांक–1	ब्रोशर
प्रतिदावा	क्रमांक–2	ब्रोशर
प्रतिदावा	क्रमांक–3	विकास अनुज्ञा दिनाँक 06.03.2014
प्रतिदावा	क्रमांक–4	भवन अनुज्ञा दिनाँक 09.06.2015
प्रतिदावा	क्रमांक–5	रहवासी समूह द्वारा अव्यवस्था संबंधी शिकायत दिनाँक 19.10.2018
प्रतिदावा	क्रमांक–6	आवेदक को प्रेषित पत्र दिनाँक 31.01.2020
प्रतिदावा	क्रमांक–7	गार्ड्स के संबंध में आवेदक को प्रेषित पत्र दिनाँक 01.02.2020
प्रतिदावा	क्रमांक–8	कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र
प्रतिदावा	क्रमांक–9	जोन कमिश्नर को प्रेषित पत्र दिनाँक 23.03. 2021
प्रतिदावा	क्रमांक–10	आवेदक को प्रेषित पत्र दिनाँक 17.06.2021
प्रतिदावा	क्रमांक–11	आवेदक का पत्र दिनाँक 17.06.2021
प्रतिदावा	क्रमांक–12	आवेदक का पत्र दिनाँक 21.06.2021
प्रतिदावा	क्रमांक–13	रखरखाव शुल्क की व्यक्तिगत वापसी के संबंध में प्रेषित पत्र दिनाँक 23.06.2021
प्रतिदावा	क्रमांक–14	पत्र दिनाँक 18.08.2021
प्रतिदावा	क्रमांक–15	पंजीयन आदेश दिनाँक 17.09.2021

उक्त के अतिरिक्त अनावेदक ने दो फ्लैट विक्रय इकरारनामा, परिसर की फोटोग्राफ्स, सूचना के अधिकार के तहत् कार्यालय फर्मस् एवं संस्थायें छ.ग. द्वारा प्रदत्त जानकारी, आवेदक द्वारा फ्लैट धारकों को प्रेषित रखरखाव वसूली की सूचना, रहवासी समिति के सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित पत्र, रखरखाव शुल्क भुगतान की रसीद दिनाँक 17.04.2022 व 23.04.2022, प्रोजेक्ट ब्रोशर की छायाप्रति, छ.ग. रेरा के परिपत्र क्रमांक–20 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है।

उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त समस्त दस्तावेजों के अध्ययन से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि आवेदक ने विभिन्न क्रेताओं से रूपये 1,.25/1.5 प्रति वर्गफीट, प्रति इकाई, प्रति माह की दर से तीन वर्षों हेतु रखरखाव की राशि प्राप्त की है, जिसमें से कुछ क्रेताओं द्वारा एक वर्ष या उससे कम अवधि हेतु भी भुगतान किया गया है। आवेदक ने एनेक्सर–ए–6, ए–10 तथा आर–5 में उक्त संबंध में विवरण भी प्रस्तुत किया है तथा एनेक्सर–ए–4, ए–7, आर–4, आर–6, आर–9, आर–10, आर–13, आर–18, आर–19 और अन्य दस्तावेजों में

रखरखाव हेतु विभिन्न मदों में व्यय की गई राशि का विवरण भी प्रस्तुत किया है। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्तानुसार प्रस्तुत अधिकांश विवरणों को अनुचित तथा कूटरचित बताया है। लेकिन अनावेदक, अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु सारवान साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है। जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत विवरणों के अवलोकन से यह प्रतीत हो रहा है कि आवेदक को वर्तमान में रखरखाव के मद में विभिन्न धारकों से राशि प्राप्त करना भी शेष है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक ने प्रतिदावा में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में वर्णित शर्त का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत समिति के गठन तक रखरखाव का दायित्व आवेदक का है और इसलिये अनावेदक, आवेदक से मार्च, 2021 से दिनाँक 31.12. 2021 तक रखरखाव शुल्क की शेष राशि रूपये 57,45,060/– प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक ने उक्त संबंध में प्रतिदावा में प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि उसने, उपरोक्त तिथि तक रखरखाव के पेटे में रूपये 47,02,171.5/– प्राप्ति के विरूद्ध रूपये 60,72,985/– व्यय किये हैं। अनावेदक ने प्रतिदावा में प्रस्तुत रिजाइन्डर में आवेदक के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को कूटरचित बताया है। लेकिन यह ध्यान देने योग्य है कि यदि आवेदक द्वारा नियमित रखरखाव का कार्य नहीं किया जा रहा होता, तो उसे इतने सारे कूटरचित बिल्स कैसे प्राप्त हो सकते हैं ? ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि यद्यपि कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत आवेदक/प्रमोटर को तीन माह के भीतर समिति गठन उपरांत परिसर को समिति को हस्तांतरित करना है और हस्तांतरण होने तक प्रोजेक्ट परिसर का रखरखाव प्रमोटर का दायित्व है। लेकिन इसका अर्थ यह नहीं है कि प्रमोटर को स्वयं के व्यय से उक्त रखरखाव का कार्य करना है। अपितु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों तथा तत्संबंध में छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 में किये गये आवश्यक संशोधनों के अनुसार प्रमोटर को उक्त रखरखाव का कार्य रहवासियों से युक्तियुक्त रखरखाव शुल्क प्राप्त कर करना है। ऐसी परिस्थिति में यह माना नहीं जा सकता कि अनावेदक रखरखाव शुल्क वापस प्राप्त करने का अधिकारी है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह तथ्य भी प्रकाश में आता है कि आवेदक ने सोसायटी गठन शुल्क के रूप में आबंटितियों से रूपये 10,000/– प्रति फ्लैट की दर से राशि प्राप्त की है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्तानुसार रूपये 9,60,000/– प्राप्त करने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने प्रतिदावा में उक्त मद में केवल रूपये 5,60,000/– प्राप्त होने का उल्लेख करते

हुये यह बताया है कि आवेदक ने उक्त राशि को प्रोजेक्ट में अतिरिक्त सुविधायें प्रदान करने हेतु व्यय किया है, जिसमें रूपये 2,31,271/– व्यय हुये है। आवेदक ने साक्ष्य स्वरूप एनेक्सर–आर–4 में रूपये 7,91,271/– का व्यय दर्शाया है। लेकिन आर–4 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने राशि का व्यय सुधार कार्यों, सोसायटी गठन तथा सोसायटी केबिन के निर्माण के लिये किया है। इस संबंध में अनावेदक ने आवेदक द्वारा हर्ष होराइजन पीपल्स वेलफेयर एसोसियेशन, जिसका अध्यक्ष स्वयं आवेदक है, का छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीयन कराने का लेख किया है। अनावेदक द्वारा मूल प्रकरण में अनुसूची–5 तथा प्रतिदावा में भी उक्त सोसायटी के संबंध में कार्यालय फर्मस् एवं संस्थायें छ.ग. से सूचना के अधिकार के तहत् प्राप्त जानकारी को प्रस्तुत किया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आर–5 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त कार्यालय के पास संबंधित फर्म के आय–व्यय के संबंध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं है। उक्त कार्यालय द्वारा ज्ञापन में यह भी उल्लेखित किया गया है कि उक्त सोसायटी ने यह जानकारी कार्यालय में प्रस्तुत नहीं की है। इस संबंध में अनावेदक ने उक्त सोसायटी के नाम से संचालित खातों से अनुचित रूप से आहरण किये जाने का भी उल्लेख करते हुये कुछ संव्यवहारों का विवरण प्रस्तुत किया है। लेकिन अनावेदक ने उपरोक्त खातों का स्टेटमेंट प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने रूपये 5,60,000/– सोसायटी गठन हेतु प्राप्त करने उपरांत उक्त राशि को अन्य मद में व्यय किया है, जो सर्वथा अनुचित है। आवेदक को नियमानुसार उक्त राशि रहवासी सहकारी समिति/अनावेदक के खाते में हस्तांतरित करनी चाहिये। यदि आवेदक द्वारा उक्त राशि का हस्तांतरण करने से इंकार किया जाता है, तो समिति को परिसर का हस्तांतरण करने में भी समस्या उत्पन्न होना स्वभाविक है।

अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के हस्तांतरण के संबंध में आवश्यक हिसाब–किताब उपलब्ध नहीं कराये जाने, उपकरणों के बिल्स उपलब्ध नहीं कराये जाने और अधिभोग अनुज्ञा प्रदान नहीं करने का भी लेख किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान खर्चों का विवरण पूर्व उल्लेखित साक्ष्य सूची के अनुरूप प्रस्तुत किया है, जिसे अनावेदक ने कूटरचित बताया है। अर्थात् अनावेदक, आवेदक द्वारा प्रदत्त लगभग सभी विवरणों को कूटरचित बता रहा है। आवेदक ने दस्तावेजों की सत्यता को स्थापित करने हेतु प्रोजेक्ट कैशियर का शपथ पत्र तथा प्रोजेक्ट में कार्यरत विभिन्न कर्मचारियों को भुगतान प्राप्त होने की अभिस्वीकृति भी प्रस्तुत की है। यदि अनावेदक के कथन को सही मान लिया जाये, तो इसका तात्पर्य यह है कि प्रोजेक्ट में कार्यरत कर्मचारियों ने मिथ्या कथन किया है; जो संभव प्रतीत नहीं होता है। यदि अनावेदक, आवेदक

द्वारा प्रदत्त जानकारियों को कूटरचित मानते रहेंगे, तो ऐसे में आवेदक कभी भी अनावेदक समिति को दस्तावेज उपलब्ध नहीं करा पायेगा और हस्तांतरण की प्रक्रिया पूर्ण नहीं होगी। इसी प्रकार अनावेदक ने अधिभोग अनुज्ञा का उल्लेख किया है; लेकिन पूर्व उल्लेखित कॉलोनाईजर नियमों में हुये संशोधन के अनुसार कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र व अधिभोग प्रमाण पत्र एक साथ एक ही प्रारूप में जारी होना प्रावधानित है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि परिसर में वर्ष 2018 से ही विभिन्न फ्लैट धारकों को अपने फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है और उनके द्वारा संबंधित फ्लैट्स का उपभोग आवासीय प्रयोजन हेतु किया जा रहा है। उक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा अधिभोग अनुज्ञा की मांग किया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदक ने प्रोजेक्ट में विभिन्न उपकरण वर्ष 2015 में भवन अनुज्ञा प्राप्त होने उपरांत विभिन्न वर्षों में निर्माण की आवश्यकता के अनुरूप चरणवार स्थापति किये होंगे और यह स्वभाविक है कि आवेदक के पास हर छोटे–बड़े उपकरण का बिल नहीं होगा। ऐसे में अनावेदक द्वारा हर उपकरण के बिल की मांग किया जाना भी तर्कसंगत नहीं प्रतीत होता है। निष्कर्षतः अनावेदक का उक्त अभिकथन अनुचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त परिसर में सुविधाओं की स्थिति के संबंध में भी उभय पक्षों के मध्य विवाद है, जिस पर विस्तारपूर्वक विचारण आगे विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 में किया गया है। अतः उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों को ध्यान मे रखते हुये यह प्रतीत होता है कि प्रोजेक्ट के हस्तांतरण में हुये विलंब हेतु दोनों पक्ष उत्तरदायी हैं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– आवेदक ने परिसर में निम्नानुसार सुविधाओं का विकास करने का उल्लेख किया है :– विद्युत वायरिंग नेटवर्क, प्लंबिंग नेटवर्क, पेयजल व्यवस्था, प्रत्येक ब्लॉक में दो लिफ्ट्स, स्टेयर–वे, हाउसकीपिंग, अग्निशमन मशीन, गार्डन, मंदिर, वॉचमैन/सर्वेलेंस, सी.सी.टी.वी. कैमरा, सीमेंट चेयर, स्ट्रीट लाईट, डी.जी. सेट, तीन ट्रांसफार्मस्, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कॉमन टायलेट, टू व्हीलर पार्किंग शेड, गार्बेज शूट सिस्टम आदि। इसी प्रकार अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट में निम्नानुसार कमियों का उल्लेख किया है :– पेवर ब्लॉक्स के नीचे मिट्टी धसक गई है, जिसमें जलभराव होने पर मच्छर और जोड़ सही नहीं होने से चीटियों को समस्या है, गार्डन की मिट्टी में दीमक लग गया है, ब्लॉक ए और बी के मध्य पैसेज को खुरदुरा सीमेंटीकरण कर अधूरा छोड़ दिया गया है, परिसर की सुरक्षा हेतु लगे कैमरे खराब हो चुके है/कैमरों की संख्या पर्याप्त नहीं है/कैमरे का मॉनिटर काफी छोटा है, लिफ्ट्स सही तरीके से काम नहीं करती हैं/लिफ्ट में लगा इंटरकाम खराब है/लिफ्ट्स का ए.एम.सी. नहीं करवाया गया है, अंडरग्राउंड पार्किंग की लाईट्स बन्द अवस्था में है/लॉबी में पर्याप्त लाईट्स नहीं हैं, ग्राउंड फ्लोर पर बने चैम्बर्स को समुचित रीति से बंद नहीं किया गया है,

बूम बैरियर दिनाँक 06.12.2019 से खराब है और निकाल लिया गया है, बाउंड्री की दीवार की ऊंचाई कम है/दीवार में क्रेक्स हैं/मंदिर के पास बांउड्रीवाल कमजोर है, पार्किंग की समुचित व्यवस्था नहीं है, सभी फ्लैट धारकों व उनके परिवारों को क्लब हाउस सदस्यता प्रदान नहीं की गई है, जिम व क्लब हाउस का रखरखाव समुचित नहीं है, बच्चों के खेलेने के उपकरण नहीं है अथवा टूटे–फूटे हुये हैं, बेसमेंट पार्किंग में बारिश में पानी जमा होता है, बरसात में दीवारों मे सीपेज आ जाता है, क्लब हाउस की सफाई सही तरीके से नहीं की जाती है, ब्लॉक ए व बी में बना गार्बेज शूट निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नहीं होने के कारण उपयोग नहीं हो पा रहा है, छतों के सारे डक्ट खुले हुये हैं, मास्टर बैडरूम में वूडन फ्लोर नहीं है, रेनवाटर हार्वेस्टिंग समुचित नहीं है, पानी का टी.डी.एस. 850 से अधिक होने के कारण पानी पीने योग्य नहीं है और पर्याप्त पेयजल व्यवस्था नहीं है। दोनों ही पक्षों द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में पूर्व उल्लेखि दस्तावेज सूची में वर्णित फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा काउंटर प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट का स्वतंत्र कमीश्नर/आर्किटेक्ट के माध्यम से स्थल निरीक्षण भी कराया गया है। कमीश्नर द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट में सुविधाओं की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :–

स. क्र.	सुविधा/एमिनिटी	वर्तमान स्थिति
1	पेवर ब्लाक्स	कुछ स्थानों पर सेटलमेंट पाया गया
2	लैण्डस्केप एरिया	दो गार्डन, दीमक की समस्या नहीं पाई गई
3	ब्लॉक ए व बी के पैसेज की फ्लोरिंग	पेवर ब्लाक्स् (सर्कुलेशन एरिया में)। परन्तु ए व बी के बीच खुले क्षेत्र में मात्र कांक्रीटीकरण
4	सी.सी.टी.वी. सर्वेलेन्स कैमरे	12 कैमरे जो ग्राउण्ड फ्लोर, सर्कुलेशन एरिया तथा बेसमेंट पार्किंग एरिया को कवर करते हैं।
5	लिफ्ट	प्रत्येक ब्लॉक हेतु दो लिफ्ट्स और चारों लिफ्ट्स कार्यरत्।
6	बेसमेंट पार्किंग और लॉबी एरिया लाईटिंग	बेसमेंट पार्किंग एरिया और 6वें तल (ब्लॉक–बी) के लॉबी एरिया की कुछ लाईट्स खराब है।
7	ग्राउण्ड फ्लोर में चेम्बर्स	कास्ट आयरन और प्री कास्ट आर.सी.सी. कवर्स से ढके हुये।
8	बूम बैरियर	अनुपलब्ध
9	बाउंड्री वॉल	ब्रिक वाल (आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर कुल ऊँचाई–6'' 10'' (5'2'' दीवार + 1'8'' बार्बड वायर); कुछ फ्रेक्स तथा मंदिर के पीछे की दीवार क्षतिग्रस्त)

10	पार्किंग एरिया	स्वीकृत ले–आऊट के अनुरूप समुचित व्यवस्था। बेसमेंट व स्टील्ट पार्किंग के साथ–साथ केम्पस के दक्षिण दिशा में स्थित खुले क्षेत्र का पार्किंग के रूप में उपयोग।
11	क्लब हाऊस	सुविधायें– जिम, इंडोर प्ले एरिया (टी.टी. टेबल व स्नूकर टेबल), मिनी थियेटर, स्टीम व शॉवर जिम का आइना क्षतिग्रस्त, प्ले एरिया का वालपेपर क्षतिग्रस्त।
12	चिल्ड्रन प्ले एरिया	एक गार्डन में एक स्लाइड व दो झूले।
13	बेसमेंट फ्लडिंग	नहीं पाया गया।
14	सीपेज	कामन एरिया में कुछ स्थानों पर।
15	गार्बेज शूट	उपलब्ध पर उपयोग में नहीं, ग्राउण्ड फ्लोर में डस्ट बिन, निगम द्वारा कचरा एकत्रिकरण।
16	डक्ट कवर्स	कवर्ड।
17	एस.टी.पी.	कार्यरत्।
18	रेन वाटर हावेस्टिंग	दो निर्मित।
19	बाह्य विद्युतिकरण व पावर बैकअप	पूर्ण व चालू
20	स्ट्रीट लाइट्स	स्थापित व कार्यरत्।
21	वाटर सप्लाई व्यवस्था	पूर्ण।
22	प्रवेश द्वार	पूर्ण।

आवेदक ने कमिश्नर रिपोर्ट की प्राप्ति उपरांत शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि सोसायटी के कुछ रहवासियों द्वारा आवेदक से अनुमति प्राप्त किये बगैर रोड निर्माण कर भगवान शंकर की मूर्ति स्थापना की गई है और जून, 2022 में गार्डन में अतिरिक्त नलकूप खनन कर पाईप लाईन बिछाई गई है, जिससे पेवर ब्लॉक्स उखड़ गये और मिट्टी धसने के कारण गार्डन खराब हुआ है। अनावदेक ने सुनवाई के दौरान कमिश्नर रिपोर्ट के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत करने हुये निम्नानुसार कमियों का वर्णन नहीं होने का उल्लेख किया है :– पेवर ब्लॉक सेटलमेंट के कारण जल भराव होना, सी.सी.टी.वी. कैमरा की संख्या अपर्याप्त होना, दो लिफ्ट्स की लाईट बंद, पार्किंग एरिया संबंधी अनियमितता, टेडमिल को रहवासियों द्वारा सुधारवाया गया, रेन वाटर हार्वेस्टिंग को परिसर के बोर से जोड़ने के कारण पानी प्रदूषित हो गया है, बोरवेल खराब होने की वजह से रहवासियों ने स्वयं के व्यय से नया बोर करवाया है और निगम कार्यालय से नल कनेक्शन की माँग किये जाने पर कार्यालय द्वारा रूपये 4,90,825/– की माँग की गई है, बेडरूम में वुडन फ्लोरिंग को बदल दिया गया। उक्त के साथ आवेदक समिति के अध्यक्ष श्री धीरज कुमार सिन्हा ने शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। इस प्रकार आवेदक ने पेवर ब्लॉक उखड़ने व मिट्टी के धँसने हेतु अनावेदक द्वारा किये गये

बोर खनन व पाईप लाईन कार्य को कारण बताया है। लेकिन समय के साथ भी पेवर ब्लॉक्स में सामान्यतः सेटलमेंट होता है, जिसे नियमित रखरखाव कर सुधारा जा सकता है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि सभी रहवासियों द्वारा नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है। इसी प्रकार लिफ्ट्स की दो लाईट खराब होना भी रखरखाव संबंधी कमी है। अनावेदक द्वारा जो फ्लैट की फ्लोरिंग के संबंध में उल्लेख किया गया है, वह कॉमन एरिया संबंधी समस्या नहीं होने के कारण, अनावेदक उक्त संबंध में पृथक के शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। आवेदक द्वारा किया गया रेन वाटर हार्वेस्टिंग कार्य भी अनुचित नहीं माना जा सकता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अन्य आपत्तियों को साक्ष्य के अभाव में स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। साथ ही यदि अनावेदक निगम से पाईप लाईन चाहते हैं तो, आवेदक व सभी रहवासी अपने स्वामित्व की इकाई के अनुरूप राशि का योगदान कर नल कनेक्शन लगवा सकते है। कमिश्नर द्वारा निरीक्षण उपरांत निष्कर्ष के रूप में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है – The main issues raised by the complainants were regarding maintenance of existing facilities which are now being addressed by respondent such as non-functioning treadmill, non functioning lifts, chambers cover on ground floor, barbed wire on boundary wall, garden soil, children playing equipments, ducts cover on the terrace floor, Sewage Treatment plant, CCTV cameras, rain water harvesting etc, also the parking no. is allotted to the residents and sufficient parking area is provided as per the approved layout plan, boom barrier was not found.

Issues which needs to be addressed by respondent include, settlement of paver blocks in circulation area, flooring on passage between Block-A and B, worn out wallpapers in club house, faulty lights in basement and lobby area, broken mirror in gym, garbage chute, damaged boundary wall near temple.

अर्थात् परिसर में लगभग सभी कमियाँ रखरखाव संबंधी है। परिसर के समुचित रखरखाव हेतु यह भी अनिवार्य आवश्यकता है कि सभी रहवासी रखरखाव शुल्क का नियमित भुगतान करे। चूँकि सभी रहवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है; इसलिये उक्त रखरखाव संबंधी कमियों हेतु प्रमोटर व आबंटिती समान रूप से उत्तरदायी हैं। अतः आवेदक को रखरखाव शुल्क की राशि (जिसमें प्राप्ति हेतु शेष राशि भी सम्मिलित है) का प्रयोग कर उक्त कमियों के निराकरण व बूम बैरियर की पुनः स्थापना हेतु निर्देशित किया जाता है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– पूर्व वर्णित विचारणीय बिदुंओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि समिति को प्रोजेक्ट के हस्तांतरण में हुये विलंब व परिसर में पाई गई कमियों हेतु दोनों ही पक्ष उत्तरदायी है। चूँकि प्रोजेक्ट में समिति का गठन होने उपरांत समिति को प्रोजेक्ट का रखरखाव सौंपा जाना प्रावधानित है; इसलिये अनावेदक को अविलंब प्रोजेक्ट का हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाता है। आवेदक को भी परिसर में विचारणीय बिन्दु–दो के अंत में उल्लेखित विसंगतियों का निराकरण करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदक को अनावेदक समिति के खाते में सोसायटी गठन हेतु राशि रूपये 5,60,000/– भी जमा करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है और आवेदक द्वारा भुगतान किये जाने तक प्रोजेक्ट में अविक्रित फ्लैट्स (जो आवेदक के अधिपत्य में है) के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि में हस्तांतरण नहीं प्राप्त किये जाने पर आवेदक को रखरखाव के पेटे में अपने भाग का भुगतान अनावेदक खाते में करते हुये रखरखाव को बंद करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने रखरखाव शुल्क दिलाये जाने की भी माँग की है। परन्तु आवेदक ने प्रकरण में समिति को पक्षकार बनाया है। अतः रखरखाव की वसूली हेतु आवेदक को संबंधित रहवासियों के विरूद्ध पृथक प्रकरण प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है। उपरोक्त के अतिरिक्त उभय पक्ष के अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

   1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव के प्रयोजन से हस्तांतरण प्राप्त करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि में हस्तांतरण प्राप्त नहीं किया जाता है, तो आवेदक अपने स्वामित्व के फ्लैट्स के अनुरूप रखरखाव शुल्क का भुगतान अनावेदक के खाते में करते हुये रखरखाव का कार्य बंद कर दे।

   2. आवेदक रखरखाव शुल्क का उपयोग कर दो माह के भीतर निम्नानुसार कमियों का निराकरण करना सुनिश्चित करे :– पेवर ब्लॉक सेटलमेंट, ब्लॉक–ए व ब्लॉक –बी के मार्ग में फ्लोरिंग, क्लब हाऊस का वालपेपर, लॉबी व बेसमेंट एरिया में लाईटिंग, जिम में लगे आईना, गार्बेज शूट, मंदिर के पास क्षतिग्रस्त बाउंड्रीवाल, बाउंड्रीवाल की दरारें, बूम बेरियर, दो लिफ्ट्स की बंद लाईट्स। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रोजेक्ट के हस्तांतरण हेतु कमियों का निराकरण आवश्यक नहीं है और आवेदक हस्तांतरण उपरांत भी कमियों का निराकरण कर सकता है।

3. आवेदक, दो माह के भीतर अनावेदक को रूपये 5,60,000/— का भुगतान करना सुनिश्चित करे। आवेदक द्वारा भुगतान किये जाने तक आदेश दिनाँक को प्रोजेक्ट में अविक्रित समस्त फ्लैट्स के विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा इस संबंध में कलेक्टर, जिला—रायपुर व जिला पंजीयक, जिला—रायपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही/—	सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)	**(विवेक ढाँड)**
सदस्य	अध्यक्ष