



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01658

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,  
द्वारा-अध्यक्ष श्री मुकेश गोयल,  
निवासी-क्लब हाउस, रालास इन्क्लेव,  
डंगनिया, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) रालास इन्फ्रावेन्चर्स,  
द्वारा-पार्टनर श्री रोहित सिंघानिया,  
निवासी-'मंजूषा' 15/148, राजभवन मार्ग,  
सिविल लाईन, रायपुर (छ.ग.)
- (2) उप-पंजीयक फर्म एण्ड सोसायटी (रायपुर),  
निवासी-इन्द्रावती भवन, ब्लॉक-1,  
तृतीय तल, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (3) रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी,  
द्वारा-अध्यक्ष श्री नागेश शुक्ला,  
निवासी-फ्लैट नं.-डी-8, रालास इन्क्लेव,  
डंगनिया, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री समीर शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (2) श्री सत्येन्द्र ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-3।

(प्रोजेक्ट-"रालास इन्क्लेव", डंगनिया, रायपुर (छ.ग.)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA160718000556

आदेश

(दिनांक-12/07/2022)

आवेदक रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमि.,  
द्वारा-अध्यक्ष श्री मुकेश गोयल, निवासी- क्लब हाउस, रालास इन्क्लेव, डंगनिया,  
रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की  
धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के  
विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1  
ने वर्ष 2011 में डंगनिया, रायपुर में मिश्रित आवासीय प्रोजेक्ट "रालास इन्क्लेव" का

निर्माण कार्य प्रारंभ किया, जिसमें 96 फ्लैट तथा 18 दुकाने हैं। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अप्रैल, 2014 से रहवासी कल्याण समिति को दिनांक 12.09.2018 तक केम्पस का हस्तांतरण किये जाने तक, रखरखाव के मद में रूपये 2,100/- प्रति माह प्राप्त किये गये हैं। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट को नगर निगम, रायपुर ने दिनांक 09.10.2020 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदाय किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि वर्ष 2017 में कुछ रहवासियों ने अनावेदक क्रमांक-1 के सहयोग से सामाजिक तथा रखरखाव संबंधी कार्यों हेतु "रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी" गठित कर उप-पंजीयक, फर्म्स तथा संस्थाएँ, जिला-रायपुर में दिनांक 19.12.2017 को पंजीकृत कराया है; जिसमें उक्त कार्यालय द्वारा "रालास इन्क्लेव का रखरखाव" संबंधी उद्देश्य को स्वीकृत नहीं किया है। उक्त पंजीयन उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 ने समिति को पत्र दिनांक 02.09.2018 के माध्यम से प्रोजेक्ट को हस्तांतरित कर दिया है। उपरोक्त पत्र में कई गैर आबंटिती व्यक्तियों के भी नाम हैं। आवेदक ने उक्त समिति के संबंध में आगे बताया है कि समिति द्वारा स्वीकृत उपनियमों (Bye laws) का पालन किये बगैर ही विगत 4 वर्षों से रखरखाव संबंधी कार्यों का संपादन किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार पिछले 4 वर्षों में समिति के सदस्यों की कोई वार्षिक सामान्य बैठक आयोजित नहीं हुई है और ना ही समिति के संबंध में कोई लेखा ऑडिट हुआ है। इस प्रकार समिति के संसाधनों का कुछ व्यक्तियों द्वारा दुरुपयोग किया जा रहा है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि समिति गठन के तीन माह के भीतर निर्वाचन प्रावधानित है, जिसके उपरांत रजिस्ट्रार (फर्म्स एण्ड सोसायटीज) को स्वयं संज्ञान लेकर निर्वाचन कराना था। किन्तु उक्त प्रक्रिया आज दिनांक नहीं की गई है। आवेदक ने पत्र दिनांक 26.12.2019 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त समिति के अध्यक्ष ने यह पत्र प्रमोटर को प्रेषित किया है; जिसके अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 को यह ज्ञान था कि समिति को रखरखाव के प्रयोजन हेतु प्रोजेक्ट केम्पस का हस्तांतरण गैर कानूनी और रेरा अधिनियम व भारतीय दण्ड संहिता के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदक ने इसी क्रम में आगे लेख किया है कि कई फ्लैट धारकों ने समिति की कार्यपद्धति से असंतुष्ट होने तथा समिति को रखरखाव के प्रयोजन से किया गया प्रोजेक्ट हस्तांतरण नियम विरुद्ध होने के कारण " रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल को-ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड" का गठन कर रखरखाव के प्रयोजन हेतु उप-पंजीयक, सहकारी समितियाँ, जिला-रायपुर के समक्ष सहकारी समिति को पंजीकृत कराया है। आवेदक ने आगे उल्लेख किया है कि सहकारी समिति के गठन उपरांत आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को पत्र दिनांक 21.01.2022 प्रेषित करते हुये फ्लैट धारकों की वार्षिक सामान्य बैठक बुलाकर रखरखाव के दायित्वों का हस्तांतरण सहकारी समिति को किये जाने हेतु सूचित किया है। किन्तु आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा उक्त

संबंध में कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने रेरा अधिनियम की धारा-11 (4) (ई) तथा धारा-17 का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को रहवासी कल्याण समिति से वापस लेकर कन्वेयन्स डीड के माध्यम से आवेदक समिति को नियमानुसार हस्तांतरित किये जाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 को भी प्रोजेक्ट के हस्तांतरण, रखरखाव संबंधी खातों की जानकारी और फ्लैट वार रखरखाव संबंधी लेजर आवेदक को प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को सामान्य क्षेत्रों व अन्य प्रोजेक्ट संबंधी संपत्तियों का विधिवत् स्वामित्व आवेदक को सौंपने हेतु तथा विक्रय हेतु शेष इकाईयों के एवज में अनुपातिक रखरखाव शुल्क का भुगतान आवेदक को करने हेतु निर्देशित किये जाने और अनावेदक क्रमांक-2 को रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी, डंगनिया, रायपुर के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अंतरिम राहत के रूप में अनावेदक क्रमांक-3 को फ्लैट धारकों से किसी भी माध्यम से परेशान नहीं करने, क्लब हाउस को तत्काल आवेदक को हस्तांतरित करने तथा समस्त संकलित निधियों (नगद तथा चेक्स) को बैंक खाते में जमा करने हेतु निर्देशित किये जाने का 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 क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आती है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा "रालास इन्क्लेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी" का गठन किया गया है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 ने रखरखाव संबंधी दायित्वों के निर्वहन के लिये प्रोजेक्ट परिसर को सौंप दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि यदि आवेदक को अनावेदक क्रमांक-3 से कोई शिकायत है, तो उसे इस संबंध में छ.ग. फर्मस् एण्ड सोसायटी अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-2 के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करनी चाहिये। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक व अनावेदक क्रमांक-3 के मध्य उत्पन्न विवाद के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट को अनावेदक क्रमांक-3 को सौंप दिया है, जिसे वापस लेकर आवेदक समिति को सौंपने के संबंध में रेरा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने

विवादित प्रोजेक्ट में अधिकांश इकाईयों का विक्रय छ.ग. रेरा में पंजीयन के पूर्व होने तथा विवादित प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने का लेख करते हुये रखरखाव संबंधी कोई दायित्व नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 को व्यक्तिगत पक्षकार बनाया है, जबकि समिति को पक्षकार बनाते हुये अध्यक्ष को समिति की ओर से पक्षकार बनाया जाना था, जिसे पक्षकारों का कुसंयोजन मानते हुये शिकायत को निरस्त किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक समिति की ओर से अध्यक्ष को कोई अधिकार दिये जाने के संबंध में आवेदक ने कोई प्रस्ताव भी प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अधिनियम अंतर्गत प्रचलन योग्य नहीं होने का कथन करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि “रालास इन्वलेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी” को अनावेदक क्रमांक-2 ने छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 के प्रावधानों अंतर्गत दिनांक 19.12.2017 को पंजीकृत किया है, जिस पर उक्त अधिनियम के समस्त प्रावधान प्रभावशील है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त सोसायटी के गठन के उद्देश्यों का उल्लेख करते हुये बताया है कि उद्देश्यों की प्रतिपूर्ति हेतु कार्यकारिणी का होना आवश्यक है तथा उक्त कार्यकारिणी के अधिकार व कर्तव्यों को संस्था की पंजीकृत नियमावली के नियम-14 में अंकित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार समिति के संचालन का दायित्व पंजीकृत नियमावली के प्रावधानों के अधीन समिति के सचिव को प्राप्त है और पंजीयन दिनांक से तीन माह के भीतर प्रथम कार्यकारिणी का गठन आमसभा आयोजित कर बहुमत के आधार पर किया जाना प्रावधानित है। आमसभा के संबंध में भी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में प्रावधान है। समिति को अपने उद्देश्यों के प्रतिपूर्ति हेतु आवश्यक संसाधन जुटाने का अधिकार भी प्राप्त है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 में सोसायटी गठन हेतु प्रावधानित प्रयोजनों एवं उद्देश्यों का भी उल्लेख करते हुये समिति के उद्देश्यों से भिन्न कार्य करने की स्थिति में समिति के पदाधिकारियों के जिम्मेदार होने का लेख किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद की विषय वस्तु व वांछित अनुतोष माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह बताया है कि दिनांक 02.09.2018 को अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित कॉलोनी परिसर को पानी आपूर्ति, प्रकाश व्यवस्था, परिसर की सुरक्षा आदि आवश्यक रखरखाव की प्रबंध

व्यवस्था अनावेदक क्रमांक-3 रहवासी समिति को सौंप दी है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार वेलफेयर सोसायटी के सदस्य प्रोजेक्ट के मूल आबंटिती ही है, जिनसे समिति के पदाधिकारियों का निर्वाचन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-3 संस्था के सदस्यों की ए.जी.एम. वर्ष में दो बार बुलाये जाने तथा छ.ग सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 की धारा-27 व 28 अंतर्गत बैठक की जानकारी उप-पंजीयक, फर्मस् एण्ड सोसायटी, जिला-रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख अनावेदक क्रमांक-3 ने किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने उक्त संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय प्राधिकरण के अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदक संस्था के सदस्यों द्वारा (जिसमें अध्यक्ष भी सम्मिलित है) सदस्यता शुल्क व रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है, जबकि वे अनावेदक क्रमांक-3 संस्था के सदस्य हैं। अनावेदक क्रमांक-3 ने उपरोक्तानुसार शुल्कों की मांग किये जाने पर आवेदक संस्था के सदस्यों द्वारा असभ्यतापूर्ण व्यवहार किये जाने तथा उक्त शुल्कों के भुगतान से बचने हेतु दुर्भावनापूर्वक पृथक से आवेदक समिति का गठन करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने विधिवत् प्रोजेक्ट के समस्त संसाधनों को अनावेदक क्रमांक-3 संस्था को सौंप दिया है। इस प्रकार प्रमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-17 अंतर्गत अपने दायित्वों का निर्वहन किया गया है, जिसे तत्कालीन समय में कोई चुनौती नहीं दी गई है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 संस्था के पंजीयन व संचालन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति या अपील प्रस्तुत नहीं की है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत असत्य व सारहीन शिकायत अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक-3 ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) (ड) का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त प्रावधानों अंतर्गत ही अनावेदक क्रमांक-3 समिति का विधिवत् गठन किया गया है तथा गठन उपरांत समिति द्वारा नियमानुसार रखरखाव संबंधी दायित्वों का निर्वहन किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक संस्था के गठन को विधि विरुद्ध बताते हुये उक्त गठन के विरुद्ध श्रीमान संयुक्त पंजीयक, सहकारी संस्थाएँ, जिला-रायपुर के समक्ष चुनौती प्रस्तुत करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक समिति के अध्यक्ष व अन्य सदस्यों को अनावेदक क्रमांक-3 संस्था के अतिचारी श्रेणी सदस्य बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक समिति के गठन के पूर्व विवादित प्रोजेक्ट के आबंटितियों से कोई सहमति व अनुमति प्राप्त नहीं किये जाने तथा गैर आबंटितियों के साथ मिलकर आवेदक समिति का गठन होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी बताया है कि आवेदक समिति को तीन माह के भीतर सभी रहवासियों को सोसायटी का सदस्य बनाकर निर्वाचन अनिवार्यतः कराना है। उक्त प्रक्रिया पूर्ण होने तक आवेदक समिति को अंतरिम रूप से पंजीयन प्राप्त

होने के कारण आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट के संसाधनों को प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय 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 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. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत 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 नियमानुसार पूर्ण किया गया 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 :-** आवेदक ने वर्तमान शिकायत में प्रोजेक्ट "रालास इन्क्लेव" के प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु प्रोजेक्ट का "रालास इन्क्लेव रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी" को किये गये हस्तांतरण को नियम विरुद्ध बताते हुये प्रोजेक्ट परिसर का हस्तांतरण आवेदक सहकारी समिति को कराने की राहत चाही है। आवेदक ने उपरोक्त वेलफेयर सोसायटी के संचालन में भी अनियतिमता होने का उल्लेख करते हुये सोसायटी के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा पक्षकारों का कुसंयोजन करते हुये अनावेदक क्रमांक-3 में वेलफेयर सोसायटी के अध्यक्ष के व्यक्तिगत संयोजन किये जाने का भी उल्लेख किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक को वेलफेयर सोसायटी को पक्षकार बनाते हुये अध्यक्ष को समिति के प्रतिनिधि के रूप में संयोजित करना था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पक्षकारों के संयोजन के संबंध में प्रस्तुत आपत्ति के निराकरण हेतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया है। आवेदक द्वारा शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-3 के रूप में "श्री नागेश शुक्ला, अध्यक्ष, रालास इन्क्लेव रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी" को संयोजित किया गया है। अर्थात् आवेदक ने समिति के अध्यक्ष के रूप में ही अनावेदक क्रमांक-3 को संयोजित किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपना जवाब भी समिति

के प्रतिनिधि के रूप में प्रस्तुत किया है। हाँलाकि समुचित संयोजन हेतु आवेदक को समिति का उल्लेख पक्षकार के रूप में करते हुये प्रतिनिधि के रूप में “द्वारा अध्यक्ष श्री नागेश शुक्ला” उल्लेखित करना था। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने समिति की ओर से ही समिति के अध्यक्ष को संयोजित किया है और आवेदक द्वारा केवल उक्त का समुचित उल्लेख वाद पात्र में नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा की गई उक्त त्रुटि गौण तकनीकी त्रुटि है, जिससे आवश्यक पक्षकारों के संयोजन संबंधी कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ा है। अनावेदक क्रमांक-3 समिति द्वारा ही प्रकरण में जवाब भी प्रस्तुत किया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक का आवेदन उक्त गौण तकनीकी त्रुटि के आधार पर निरस्त किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके स्थान पर प्राधिकरण द्वारा पक्षकार का उल्लेख करने संबंधी त्रुटि को सुधार करते हुये आदेश में उल्लेखित किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-1 के साथ-साथ अनावेदक क्रमांक-3 समिति ने भी अपने जवाब में शिकायत के निराकरण को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने समिति के संचालन, वार्षिक सामान्य सभा, ऑडिट आदि संबंधी वाद कारणों के निराकरण हेतु प्राधिकरण के सक्षम न्यायालय नहीं होने का उल्लेख किया है। उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-3 समिति का गठन कर छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत सोसायटी का पंजीयन कराया गया है। उक्त अधिनियम अंतर्गत पंजीकृत सोसायटी के संचालन व कार्यों में अनियमितताओं के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु प्रावधानित सक्षम प्राधिकारी संबंधित उप-पंजीयक, (फर्म्स एवं संस्थायें) है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत किसी रहवासी समिति के संचालन संबंधी अनियमितताओं का निराकरण करने हेतु कोई क्षेत्राधिकार छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को प्राप्त नहीं है। अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है। किन्तु यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत ही अनावेदक क्रमांक-1 ने रखरखाव के प्रयोजन से ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व उससे संबंधित संसाधनों को अनावेदक क्रमांक-3 के सुपुर्द किया है। इस संबंध में यह सुनिश्चित करना कि अनावेदक क्रमांक-1/प्रमोटर ने सम्यक् रूप से अधिनियम प्रावधानों का अनुपालन करते हुये समुचित रूप से गठित समिति को प्रोजेक्ट का नियमानुसार हस्तांतरण किया अथवा नहीं, यह सुनिश्चित करना प्राधिकरण का दायित्व है। अतः उक्त वाद विषय के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1/ प्रमोटर ने विवादित प्रोजेक्ट व इससे संबंधित संसाधनों का हस्तांतरण अनावेदक क्रमांक-3 रालास इन्वलेव रेसीडेन्शियल वेलफेयर सोसायटी को रखरखाव के प्रयोजन हेतु दिनांक 02.09.2018 को किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उक्त दिनांक उपरांत प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा किया जा रहा है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किये गये उक्त हस्तांतरण को गैर कानूनी व अनुचित बताते हुये यह उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 का गठन छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 के प्रावधानों अंतर्गत दिनांक 19.12.2017 को किया गया है। आवेदक ने आगे उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 समिति को कार्यालय उप-पंजीयक फर्मस् एवं संस्थायें, रायपुर (छ.ग.) द्वारा पंजीकृत किया गया है, जिसके पंजीयन के उद्देश्यों में प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य करने संबंधी कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार आवेदक ने उक्त आधार पर प्रोजेक्ट के हस्तांतरण को अवैध बताया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने जवाब में अधिनियम की धारा-11(4)(ई) में प्रावधानित उपबंधों का अनुपालन करते हुये प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त हस्तांतरण को वापस लेने के संबंध में अधिनियम अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होने का भी उल्लेख अनावेदक क्रमांक-1 ने किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने जवाब में समस्त रहवासियों की सर्वसम्मति से गठित अनावेदक क्रमांक-3 समिति को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के संसाधनों को विधिवत् सौंपे जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ई) में वर्णित प्रावधानों का भी उल्लेख किया है।

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 शर्त) 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। उक्त संबंध में यह महत्वपूर्ण प्रश्न है कि प्रमोटर द्वारा किस समिति को रखरखाव के दायित्वों के निर्वहन हेतु प्रोजेक्ट को हस्तांतरित किया जा सकता 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. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम का प्रवर्तन छ.ग. में साहित्यिक, शैक्षणिक, वैज्ञानिक, धार्मिक एवं जनकल्याणकारी तथा अन्य सोसायटियों के रजिस्ट्रीकरण से संबंधित विधि को समेकित तथा संशोधित करने हेतु किया गया है। उक्त अधिनियम की धारा-2 में अधिनियम अंतर्गत गठित की जाने वाली समितियों के प्रयोजनों का उल्लेख है। उक्त प्रावधान में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के रखरखाव संबंधी कार्यों के निष्पादन तथा प्रबंधन से संबंधित कोई प्रयोजन नहीं है। इस प्रकार उक्त अधिनियम अंतर्गत रहवासियों समितियों के पंजीयन से समिति गठन के वास्तविक उद्देश्यों की पूर्ति नहीं होती है। इससे ऐसी रहवासी सोसायटियों के दैनिक प्रबंधन में व्यवहारिक समस्याएँ उत्पन्न हो सकती है। अर्थात् उक्त विधि के अधीन रखरखाव के प्रयोजन के लिये रहवासी समिति का पंजीयन नहीं कराया जा सकता। 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 प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-3 समिति, जो विवादित प्रोजेक्ट में दैनिक रखरखाव व प्रबंधन का कार्य कर रही है, का पंजीयन छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत किया है। अनावेदक क्रमांक-3 समिति के उक्त अधिनियम अंतर्गत पंजीयन संबंधी उद्देश्यों का उल्लेख अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में किया है। उक्त उद्देश्यों में विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव व दैनिक प्रबंधन संबंधी प्रयोजन का कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थिति

में अनावेदक क्रमांक-3 को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार सौंपना तथा प्रोजेक्ट को हस्तांतरित करना रेरा अधिनियम, 2016 तथा सोसायटी पंजीयन संबंधी अधिनियमों अंतर्गत समुचित नहीं माना जा सकता । अनावेदक क्रमांक-1 को रहवासी सहकारी समिति को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य सौंपते हुये अधिनियम की धारा-17 अंतर्गत रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख के माध्यम से प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों को रहवासी सहकारी समिति को सौंपना था। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में उक्तानुसार कार्यवाही नहीं हुई है, अतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किया गया हस्तांतरण विधि विपरीत तथा अपूर्ण है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-3 को प्रोजेक्ट व संबंधित संसाधनों का हस्तांतरण विधि के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया व प्रावधान के अनुरूप नहीं किया गया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा भी नियमानुसार प्रोजेक्ट में रखरखाव व दैनिक प्रबंधन का कार्य नहीं किया जा सकता, जो कि पूर्व उल्लेखित विवेचना से भी स्पष्ट होता है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट के कुछ आबंटितियों ने रखरखाव के प्रयोजन से आवेदक समिति का गठन कर छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 अंतर्गत उसका पंजीयन कराया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक समिति के गठन हेतु कोई सहमति प्राप्त नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत रहवासी सहकारी समिति के गठन हेतु आबंटितियों से सहमति लिये जाने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है। अपितु अधिनियम की धारा-19(9) में आबंटितियों के कर्तव्यों के रूप में सहकारी सोसायटी के गठन में अनिवार्य सहभागिता प्रदर्शित किया जाना उपबंधित है। ऐसी परिस्थिति में यदि कुछ आबंटितियों ने रहवासी सहकारी समिति का गठन कर लिया है, तो सभी आबंटितियों को उक्त सहकारी समिति का सदस्य बनना चाहिये। अधिनियम के प्रावधानों सहपठित छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 अंतर्गत उक्त समिति को सभी आबंटितियों को समिति की सदस्यता प्रदान करते हुये प्रोजेक्ट के रखरखाव व दैनिक प्रबंधन का कार्य करना चाहिये। आवेदक ने प्रोजेक्ट के 96 प्लैट धारकों में से 34 धारकों के आवेदक समिति का सदस्य होने का उल्लेख अपने अंतिम तर्क में किया है। साथ ही आवेदक ने माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के आदेश के परिप्रेक्ष्य में 43 प्लैट धारकों की सदस्यता को प्रक्रियाधीन बताया है। अर्थात् आवेदक ने लगभग 77 प्लैट धारकों का समर्थन प्राप्त होने का उल्लेख किया है। चूँकि आवेदक समिति को प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्य करना है, इसलिये सभी आबंटितियों को समिति का सदस्य होना आवश्यक है। अतः रखरखाव का दायित्व सौंपने तथा सभी आबंटितियों को सहकारी समिति का सदस्य बनाने हेतु आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1, अनावेदक क्रमांक-3 तथा प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों को निर्देशित

किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट को वर्ष 2020 में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो जाने के कारण धारा-17 अंतर्गत रजिस्टर्ड कनवेयन्स डीड के माध्यम से प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों को हस्तांतरित कर भौतिक आधिपत्य सौंपने तथा अन्य आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराने हेतु भी अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-3 को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-3 को रखरखाव संबंधी समस्त दस्तावेजों, देयकों तथा बकायों की जानकारी और आबंटितियों से प्राप्त निधियों को भी आवेदक समिति को हस्तांतरित करने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर आवेदक को प्रोजेक्ट का कनवेयन्स डीड के माध्यम से हस्तांतरण करने तथा इससे संबंधित समस्त आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-3, दो माह के भीतर रखरखाव व प्रबंधन हेतु प्रोजेक्ट व उससे संबंधित समस्त प्राप्त संसाधनों का भौतिक आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। अनावेदक क्रमांक-3 रखरखाव व प्रबंधन संबंधी समस्त दस्तावेजों, निधियों व अन्य प्रभारों/बकायों की जानकारी भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करे।
  3. आवेदक तथा सभी आबंटितियों को अधिनियम की धारा-37 व 38 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये यह निर्देशित किया जाता है कि आवेदक सभी आबंटितियों को दो माह के भीतर समिति का सदस्य बनाना सुनिश्चित करे तथा सभी आबंटिती आवेदक समिति का सदस्य बनना सुनिश्चित करें। आवेदक नियमों का पालन करते हुये उपरोक्तानुसार दायित्व प्राप्त होने उपरांत समुचित रीति से रखरखाव का कार्य संपादित करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष