



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिस), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01764

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्रीमती संध्या अग्रवाल, पति—श्री दीपक कुमार अग्रवाल,
- (2) श्रीमती रेखा अग्रवाल, पति—श्री प्रदीप अग्रवाल,
- (3) श्रीमती स्वेता अग्रवाल, पति—श्री प्रकाश अग्रवाल,
- (4) श्रीमती पुष्पा सिंग, पति—श्री विकास सिंग,
- (5) श्रीमती रेणुका शर्मा, पति—श्री आर.के. शर्मा,
- (6) डॉ. विजय कुपटकर, पिता—श्री आर.डी. कुपटकर,
- (7) आर्शी गर्ग, पिता—श्री अरविंग गर्ग,
- (8) श्री मोहन लाल मोरानी, पिता—श्री नरसिंग लाल मोरानी,
- (9) श्रीमती स्वाती पाण्डेय, पति—श्री विवेक पाण्डेय,
- (10) श्रीमती सरोज बुधवानी, पति—श्री रमेश बुधवानी,
- (11) श्री अमित नामदेव, पिता—श्री तुलसी राम नामदेव,
- (12) श्री देवेन्द्र कुमार देवांगन, पिता—श्री चेतन प्रसाद देवांगन,
- (13) श्रीमती रिया बजाज, पति—श्री गोविंद बजाज,
- (14) श्रीमती अनीता जैन, पति—श्री प्रमोद कुमार जैन,
- (15) श्रीमती राजकुमारी साहू, पति—स्व. श्री टेकराम साहू,
- (16) श्रीमती रूची मिश्रा भार्गव, पति—श्री सौरभ भार्गव,
- (17) श्रीमती उषा दानीकर, पति—श्री एस.आर. दानीकर,
- (18) श्री रघुवेन्द्र कुमार देवांगन, पिता—श्री चेतन प्रसाद देवांगन,
- (19) श्रीमती सुधा दवे, पति—श्री अमित दवे,
- (20) श्रीमती प्रभा सिन्हा, पति—श्री सलिल राम सिन्हा,
- (21) श्री अरुण अचनतानी, पिता—स्व. श्री मोहन लाल अचनतानी,
- (22) श्रीमती पिंकी राठौर, पति—श्री उपेन्द्र सिंग राठौर,
- (23) श्री भुनेश्वर प्रसाद यादव, पिता—स्व. श्री गणेश प्रसाद यादव,
- (24) श्रीमती ममता पाठक, पति—श्री शशि प्रकाश पाठक,
- (25) श्री आशीष केशरवानी, पिता—श्री कमल किशोर केशरवानी,
- (26) श्रीमती पदमा राठौर, पति—श्री हरिश राठौर,
- (27) श्री राकेश पमनानी, पिता—श्री सुरेश कुमार पमनानी,
- (28) श्री प्रवेश पाण्डेय, पिता—श्री नरेश पाण्डेय,

समस्त निवासी—कमलाश्री इन्क्लेव,
ब्लॉक—ए और बी, चांटीडीह रोड,
सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स कमलाश्री टॉवर्स,
द्वारा—श्री दिनेश कुमार गुप्ता,
निवासी—मेडिकल कॉम्प्लेक्स, तेलीपारा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमलाश्री इन्क्लेव”, सरकंडा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000159

आदेश

(दिनांक—06 / 12 / 2023)

आवेदिका श्रीमती संध्या अग्रवाल, पति—श्री दीपक कुमार अग्रवाल एवं अन्य 27, समस्त निवासी—कमलाश्री इन्क्लेव, ब्लॉक—ए और बी, चांटीडीह रोड, सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा ग्राम एवं नगर निवेश, बिलासपुर (छ.ग.) से विकास अनुज्ञा दिनांक 30.07.2012 को प्राप्त किया गया है। छत्तीसगढ़ नगर निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का पंजीयन, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम 13 एवं धारा—2(एफ) के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट के आन्तरिक विकास संकर्म को पूरा करने की अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रदान करने की दिनांक से 5 वर्ष है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट गीता पैलेस जाबड़ा पारा रोड, सरकण्डा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के बगल में “कमला श्री टावर्स” में श्री आशीष केशरवानी के स्वामित्व के प्लैट नं.—206 की प्रास्थिति प्रतिवेदन (स्टेटस रिपोर्ट) प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00104 में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.10.2018 को निर्णीत करते हुए यह निष्कर्षित किया गया था कि अनावेदक के उक्त प्रोजेक्ट में सामान्य सुविधाएँ पूर्ण नहीं की गयी है। जबकि 5 वर्ष की समय सीमा दिनांक 29.07.2017 को समाप्त हो चुकी है। परन्तु सामान्य

सुविधाएँ पूर्ण नहीं की गयी है और आज दिनांक तक उन्हें पूर्ण नहीं किया गया है। इसलिए उक्त प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है।

“आन्तरिक विकास संकर्म” की परिभाषा छत्तीसगढ़ नगरनिगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाइजर का पंजीयन, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 की धारा-2 (एफ) के अन्तर्गत दी गयी है, जो कथन करती है कि—

“आन्तरिक विकास संकर्म ” से अभिप्रेत है कि अधोलिखित विकास संकर्म विहित मानकों के अधीन कॉलोनी के सीमान्तर्गत किये जायेंगे:—

1. समतलीकरण,
2. ले-आउट में स्वीकृत प्लानों तथा प्रस्तावित सड़कों का सीमांकन;
3. प्रस्तावित सड़कों को निर्माण (आई.आर. सीमानकों के अनुरूप);
4. यदि कॉलोनी की भूमि पर सड़क वर्तमान में मौजूद है तो उस स्थिति में स्वीकृत ले आउट के आधार पर सड़क का निर्माण या चौड़ीकरण (आई.आर. सीमानको के अनुरूप);
5. पुलियों का निर्माण (आई.आर. सीमानकों के अनुरूप);
6. बाढ़ जल निकास का निर्माण (पी.एच.ई. मानकों के अनुरूप);
7. आन्तरिक जलापूर्ति प्रणाली का कायन्वियन (पी.एच.ई. मानकों के अनुरूप);
8. आच्छादित सीवेज लाइन का निर्माण (पी.एच.ई. मानकों के अनुरूप);
9. सेप्टिक टैंक (यदि प्रस्तावित है) का निर्माण (पी.एच.ई. मानकों के अनुरूप);
10. आन्तरिक विद्युतीकरण प्रणाली के अधीन बिजली खंम्भों का स्थिरीकरण;
11. ओवरहेड टैंक का निर्माण;
12. कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास;
13. सड़क के किनारे तथा हरित पट्टी में वृक्षारोपण;
14. वर्षाजल संरक्षण प्रणाली का निर्माण;
15. पर्याप्त पार्किंग सुविधा का विकास;
16. ग्रे-वाटर संग्रहण, उपचार एवं पुर्नचक्रण प्रणाली, किसी सामयिक विधि के निबन्धनों में जहाँ कही लागू हो;
17. कॉलोनियों के सम्बन्ध में सुसंगत अपेक्षाओं का अनुपालन यथा पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 और/या किसी अन्य विधि के तहत भारत सरकार द्वारा विहित किया जाये।”

उक्त सुविधाएँ तथा विकास संकर्म वर्तमान प्रोजेक्ट में अनुपस्थित हैं तथा उन्हें अनावेदक द्वारा कभी निर्मित नहीं किया गया था। अनावेदक का उक्त प्रोजेक्ट प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत प्रोजेक्ट है तथा अनावेदक द्वारा अपने प्रोजेक्ट को पंजीयन नं.-PCGRERA140618000159 के साथ पंजीकृत किया गया है। यहाँ पर अनावेदक ने 'भवन दखलदारी अनुज्ञा' को समुचित प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में चिन्हित करते हुए पेश किया। परन्तु यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि 'भवन दखलदारी अनुज्ञा' को समुचित प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण-पत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है। इसलिए अनावेदक प्राधिकारी को भी मिथ्या जानकारी दे रहा है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास के लिये प्रस्तावित अंतिम दिनांक 31.12.2018 प्रस्तुत किया गया है और त्रैमासिक अपडेशन दिनांक 14.06.2018 से प्रारंभ होकर दिनांक 30.09.2018 को अंत होने वाला प्रस्तुत किया गया है। इसके पश्चात् कोई त्रैमासिक अद्यतन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसलिये अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन भी किया गया है। अनावेदक ने वर्ष 2016 से अब तक कई फ्लैटों को विक्रय कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के साथ उक्त फ्लैटों का आधिपत्य पत्र भी कई आवेदकगण को प्रदान किया गया है। अनावेदक द्वारा दिये गये दस्तावेज उक्त आधिपत्य पत्र में दिनांक का उल्लेख नहीं किया गया है, जिससे दस्तावेजों की प्रमाणीकर्ता के बारे में बड़ी शंका उत्पन्न होती है। आवेदकगण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से अनावेदक को दिनांक 15.06.2022 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदकगण द्वारा उठायी जा रही कठिनाईयों एवं कमियों को रेखांकित किया गया है। अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की अन्य कमियों के बारे में भी स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है, जिसमें ब्लॉकों के दीवारों के बाहरी भाग में पुट्टी और पेंट का अपूर्ण कार्य, प्रोजेक्ट परिसर के भीतर मंदिर का निर्माण, बालकनी के गलियारों में मल निकासी व्यवस्था का अपूर्ण कार्य, कोई पॉवर बैकअप जनरेटर नहीं, सी.सी. टी.वी. कैमरा का अपूर्ण कार्य, बी-ब्लॉक के छत में कोई दरवाजा नहीं, ब्लॉक ए तथा बी में नलकारी कार्य (फ्लबिंग कार्य) की निम्न स्तरीय गुणवत्ता, कोई बगीचा नहीं, गार्ड के लिये निर्मित कमरों में कोई खिड़की या दरवाजा नहीं, सामान्य क्षेत्र में लगाये गये पत्थर टूटे हुये हैं तथा उचित रूप से नहीं लगाये गये हैं। संपूर्ण प्रोजेक्ट में सबसे बड़ी कमी लिफ्टों को चालू करने की है। क्योंकि लिफ्ट समुचित रूप से कार्य नहीं कर रही है और उनको तत्काल बदलने की आवश्यकता है। अनावेदक द्वारा दिनांक 02.07.2022 को उक्त विधिक नोटिस का जवाब दिया गया है, जिसमें अनावेदक ने निम्न गुणवत्ता के निर्माण के सभी आरोपों को अस्वीकार कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने जवाब में महत्वपूर्ण बात यह है कि अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये रखरखाव शुल्क की मांग कर

रहा है और वह भी उक्त प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना और आश्वस्त की गई सुविधाओं को बिना प्रदान किये ऐसी मांग कर रहा है। इसलिये रखरखाव प्रभार की अनावेदक द्वारा की गई मांग प्रारंभ से ही अवैध एवं मनमानापन है। इसी तरह के समरूप विवाद में शीर्ष न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आबद्धकारी न्याय निर्णय पारित किया गया है :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय ने समृद्धि सहकारी आवासीय सोसायटी लिमिटेड विरुद्ध मुंबई महालक्ष्मी निर्माण प्रा.लि. में अवधारित किया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के अधीन बिल्डर का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने में असफलता सेवा में गंभीर कमी है। तदनुसार संपत्ति को विधिपूर्ण फ्लैट मालिकों को अंतरित किये जाने तक प्रमोटर्स द्वारा सभी व्यय जैसे-मूल किराया, नगरीय टैक्स, जल प्रभार एवं विद्युत प्रभारों का भुगतान करना होगा। निर्माता (बिल्डर) आधिपत्य प्रमाण पत्र सहित सोसायटी के फ्लैटों का हक अंतरित करने के लिये उत्तरदायी है।

(2) माननीय राष्ट्रीय आयोग ने श्री कमल किशोर एवं अन्य विरुद्ध मेसर्स सुपरटेक लिमिटेड में आधारित किया है कि आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना आधिपत्य देने की बात अर्थहीन है। इसलिये रखरखाव शुल्क केवल उसी दिनांक से संदेय होगा, जब आवश्यक आधिपत्य प्रमाण पत्र फ्लैट के क्रेताओं को प्रदान किया जाता है।

(3) एन.सी.डी.आर. सी. आदेश दिनांक 25.01.2022 (मधुसुदन रेड्डी आर एवं अन्य विरुद्ध बी.डी.बी. वाइटफील्ड विकास प्रा.लि. एवं अन्य) में विधि स्पष्ट की गई है कि-

- (i) बिल्डर बिना आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त किये फ्लैट क्रेताओं से रखरखाव शुल्क नहीं वसूल सकता है।
- (ii) फ्लैट मालिक ग्रेस रियलटेक प्रा.लि. विरुद्ध श्री अभिषेक खन्ना में माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश याथा निर्णीत 9 प्रतिशत की दर से उचित विलंब क्षतिपूर्ति के लिये भी हकदार है।
- (iii) फ्लैट मालिकों को 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से विलंब क्षतिपूर्ति प्रस्तावित आधिपत्य दिनांक से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक भुगतान किया जायेगा।

आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक कोई रखरखाव शुल्क संग्रहित नहीं किया जायेगा, अग्रिम रखरखाव प्रभार एवं कोई अन्य रखरखाव प्रभार जो अब तक संग्रहित किया गया था। फ्लैट मालिकों द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् दिये जाने वाले रखरखाव शुल्कों के साथ समायोजित किया जायेगा।

इसलिये अनावेदक किसी रखरखाव शुल्क के लिये हकदार नहीं है। बल्कि इसके विपरीत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार अनावेदक सामान्य क्षेत्र को आबंटिती या आबंटितियों के संघ के पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करके सौंपने के लिये कर्तव्य से बंधा हुआ है। आवेदकगण संघ बनाने के लिये इच्छुक है। परन्तु उसके निर्माण में अनावेदक द्वारा बाधा डाली जा रही है। आवेदकगण ने केवल जवाब से पता किया कि अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के लिये वेलफेयर सोसायटी के पंजीयन के लिये आवेदन किया है। अनावेदक का कृत्य पूरी तरह अवैध और प्रारंभ से ही शून्य है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समयबद्ध तरीके से दिये गये आश्वासन तथा ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार आबंटितियों के संघ को सामान्य सुविधायें प्रदान करने अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक के अनैतिक व्यापार रीति के कारण आवेदकगण को हुई मानसिक क्षतिपूर्ति तथा विधिक खर्च के लिये रुपये 5,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा संपूर्ण राशि पर 18 प्रतिशत की दर से प्रतिवर्ष ब्याज दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का राहत चाहा गया 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तोवज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया गया है कि अनावेदक ने विभिन्न तिथियों पर आवेदकगणों के पक्ष में पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादित किया, जो इस उत्तर के भाग के रूप में पढ़ी हुई अनुसूची "ए" में उल्लेखित है। यह अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रस्तुत किया जाता है कि तत्काल शिकायत परिसीमा द्वारा वर्जित है। क्योंकि शिकायत फ्लैटों के कब्जे की तारीख से 04-05 वर्ष पश्चात् की गई है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर, घोषणा पत्र ओर विक्रय पत्र के रूप में प्रदान की गई सुविधा से संतुष्ट होने के पश्चात् आवेदकगण को कमलाश्री टॉवर्स में स्थित फ्लैटों पर कब्जा प्राप्त किया गया। आवेदकगणों को दिनांक 28.10.2013 के घोषणा पत्र के बारे में विधिवत् जानकारी है, जो कि विक्रय-विलेख का हिस्सा है, जिसमें विशेष रूप से कहा गया है कि आवेदकगणों को रखरखाव शुल्क और सोसायटी के गठन का भुगतान करना होगा, लेकिन आवेदकगण, अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहे हैं और सोसायटी का गठन में भी विफल रहे हैं, इसलिये अनावेदक अपनी लागत पर कमलाश्री टॉवर का रखरखाव करता है। अनावेदक ने प्रथम विक्रय-विलेख के निष्पादन के पूर्व कमलाश्री टॉवर में 3 लिफ्ट स्थापित की है, जिनका उपयोग

आवेदकगण द्वारा निर्बाध रूप से किया जाता है। यह अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक श्री अरूण अंचतानी अपने फ्लैट में मसालों का व्यवसाय चलाते हैं और वह अन्य आवेदकगण की सहमति से सामान ले जाने के लिये लिफ्ट का उपयोग करते हैं। आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक श्रीमती सरोज बुधानी बी.सी. चला रही है। इसलिये, 400–500 व्यक्ति अन्य आवेदकगण की सहमति से लगातार लिफ्ट का उपयोग कर रहे हैं, इसलिये अनावेदक उक्त लिफ्ट की मरम्मत के लिये जिम्मेदार नहीं है। क्योंकि लिफ्ट का उपयोग कमलाश्री टॉवर के उद्देश्य से परे किया जा रहा है। अनावेदक के विरुद्ध आरोप है कि सभी दीवारों एवं ब्लॉकों में पुट्टी, रंग रोगन का कार्य अधूरा है, जो कि गलत है। काफी समय बीतने के पश्चात् ब्लॉकों और दीवारों का रंग रोगन फीका पड़ गया है। अनावेदक के विरुद्ध यह आरोप है कि मंदिर का निर्माण नहीं कराया गया और पॉवर बैकअप जनरेटर नहीं लगाया है। ब्रोशर के अनुसार अनावेदक ने मंदिर के निर्माण पर पॉवर बैकअप की स्थापना के लिये कभी कोई आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक के विरुद्ध बॉलकनी के कोरिडोर में पानी सीवरेज का अधूरा रहने का आरोप सरासर गलत है। अनावेदक पूरी तरह से जल सीवरेज प्रणाली प्रदान करता है। लेकिन आवेदक बर्तनों की सफाई के पश्चात् छोड़ी गई खाद्य सामग्री का उचित उपयोग करने में विफल रहे हैं, इसलिये सीवरेज प्रणाली अवरुद्ध हो गई है, जिसका समाधान अनावेदक ने कई बार किया है। अनावेदक द्वारा नम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि जल सीवरेज प्रणाली की स्थापना के बिना आवेदकगण के लिये व्यवस्था करना संभव नहीं है। सी.सी.टी.वी. कैमरे का काम अधूरा होने का आरोप भी गलत है। बिना ब्रोशर के आश्वासन के अनावेदक ने पूरी तरह से सी.सी. टी.वी. कैमरा स्थापित कर लिया गया है। अन्य आरोप यह है कि बी-ब्लॉक की छत पर कोई दरवाजे नहीं है। ब्लॉक-ए और बी में निम्न गुणवत्ता वाले प्लंबिंग कार्य हैं और गार्ड रूम में कोई खिड़की और दरवाजे नहीं बनाये गये हैं। कार्य पूरी तरह से गुणवत्तापूर्ण सामग्री के साथ गुणवत्तापूर्ण कार्य के साथ वर्ष 2018 में किया गया है। कॉमन एरिया में लगाये गये पत्थर एक ही स्थान पर टूटे गये हैं क्योंकि आवेदकगणों ने उनका लगातार उपयोग किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के अनुसार प्रत्येक आबंटिती धारा-13 के तहत अपार्टमेंट लेने के लिये विक्रय में प्रवेश किया है, वह निर्धारित तरीके से और उसके भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिये जिम्मेदार होगा। विक्रय-विलेख में निर्दिष्ट समय और उचित समय और स्थान पर रखरखाव शुल्क का भुगतान करना होगा। घोषणा पत्र के अनुसार जो पार्टियों के मध्य निष्पादित विक्रय-विलेख का हिस्सा है, आवेदकगण को गैर-आवेदक को रखरखाव राशि का भुगतान करना होगा, लेकिन आवेदक ने रखरखाव के खाते में न तो एक पाई का भुगतान किया है और न ही करने को तैयार है। उक्त खाते में भुगतान करें, जब गैर आवेदक ने

आवेदकगण से रखरखाव शुल्क की मांग की, तो आवेदकगण कानूनी नोटिस भेजा और उसके पश्चात् तत्काल शिकायत को प्राथमिकता दी गई। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(9) के अनुसार कमलाश्री टॉवर का प्रत्येक आबंटिती, आबंटक या फेडरेशन ऑफ एसोसिएशन या सोसायटी या सहकारी सोसायटी के गठन में भाग लेना। लेकिन आवेदक समाज के गठन में विफल रहे हैं। अनावेदक के विरुद्ध लगाये गये आरोप रखरखाव कार्य से संबंधित है, न कि निर्माण कार्य में कमी या ब्रोशर/विक्रय पत्र/घोषणा पत्र के अनुसार प्रतिबद्धता के उल्लंघन से संबंधित है। आवेदक अर्थात् श्री आशीष केशरवानी, श्रीमती सरोज बुधानी, श्री राकेश पमनानी, श्री अरूण अंचतानी, श्री रमाशंकर साहू ने इस प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसमें माननीय प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर से रिपोर्ट प्राप्त की गई, जिसमें कोई अपूर्ण कार्य नहीं है। उक्त शिकायत पर निर्णय लिया गया और अनावेदक को आवेदकगण को मुआवजा देने और काम पूरा करने का निर्देश दिया गया। इसके पश्चात् नगर निगम, बिलासपुर ने दिनांक 26.09.2018 को बंधक प्लैट जारी कर दिया गया। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश क अनुपालन के पश्चात् याचिकाकर्ताओं द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र प्राप्त किया गया, जो इससे पहले संस्थान की शिकायत थी। अनावेदक के विरुद्ध लगाये गये आरोप है कि उसने आवेदकगण को सोसायटी के गठन हेतु उचित वातावरण उपलब्ध नहीं कराया, को विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण के पक्ष में विक्रय-विलेख के पंजीकरण के पश्चात् रेरा अधिनियम के अनुसार सोसायटी या एसोसिएशन का गठन करना होगा और इस संबंध में अनावेदक द्वारा कई अनुस्मारक बनाये गये हैं। अंत में अनावेदक ने आवेदकगण से अनुरोध किया है कि आवेदकगण के कानूनी नोटिस के जवाब के माध्यम से सोसायटी के गठन के लिये। अनावेदक अपने प्रोजेक्ट के संबंध में दिसम्बर, 2018 तक रेरा के समक्ष अपडेशन प्रस्तुत करें, जिसका उल्लेख प्रकरण क्रमांक-115/2019 दिनांक 26.04.2019 में है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर में लेख किया गया है कि प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक ने संव्यवहार के प्रथम दिन से ही आवेदकगण को धोखा दिया है। क्योंकि उक्त प्रोजेक्ट "कमश्री टॉवर" अभी भी विकसित नहीं किया गया है, न तो आंतरिक विकास और न ही बाह्य विकास आज दिनांक तक किया गया है। सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त बंधक मुक्त पत्र भी संदेह के दायरे में है। क्योंकि बंधक मुक्त पत्र दिनांक 26.09.2018 को जारी किया गया है। जबकि छत्तीसगढ़ नगर निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम-13 तथा धारा-2(एफ) के अनुसार समय सीमा 5 वर्ष है। अनुमोदित

प्रोजेक्ट के आंतरिक विकास कार्य की अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रादान करने के दिनांक से 5 वर्ष है, जो 29.07.2017 को समाप्त हो चुकी है। परन्तु इस प्रमाण पत्र के जारी होने के समय सामान्य सुविधायें पूर्ण नहीं की गई है और न ही आज दिनांक तक पूर्ण की गई है। इसलिये उक्त प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में विलंब अनावेदक द्वारा किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 का अनुपालन अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक नहीं किया गया है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में उक्त प्रोजेक्ट के वेलफेयर सोसायटी के पंजीयन हेतु अनावेदक ने स्वतः आवेदन किया है। अनावेदक का कृत्य पूर्णतया अविधिक तथा प्रारंभ से ही शून्य है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) (ई) विशेष रूप से अनावेदक के आबंटितियों के संघ या सोसायटी या सहकारी सोसायटी, यथास्थिति या उसके फेडरेशन को प्रयोज्य विधि के अधीन बनाने को सक्षम बनाने के कर्तव्य के बारे में बात करती है। धारा-11(4)(बी) विशेष रूप से अनावेदक के उत्तरदायित्व के बारे में कथन करती है कि अनावेदक स्थानीय विधि या तत्समय प्रवृत्त अन्य विधियों के अंतर्गत सुसंगत सक्षम प्राधिकार से पूर्णता प्रमाण पत्र या आधिपत्य प्रमाण पत्र यथा प्रयोज्य हो, प्राप्त करे तथा व्यक्ति रूप से आबंटितियों को या आबंटितियों के संघ को यथास्थिति उपलब्ध कराये। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र या आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 का परिपालन नहीं किया गया है। बंधक मुक्त प्रमाण पत्र, पूर्णता प्रमाण पत्र के समकोटि नहीं माना जायेगा। इसलिये प्राधिकरण को रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार त्रैमासिक अपडेशन का पालन न करने के लिये भी अनावेदक के विरुद्ध समुचित दाण्डिक कार्यवाही करना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत स्वीकार किये जाने योग्य है।

5. आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई, जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01764 दर्ज करते हुए विचारण पश्चात् आदेश दिनांक 28.09.2022, दिनांक 11.11.2022 पारित किया गया, जिसके विरुद्ध अनावेदक द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर एतद् पश्चात् अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-139/2023 प्रस्तुत की गई। जिस पर विचारण करते हुए माननीय अधिकरण द्वारा दिनांक 01.09.2023 को आदेश पारित किया गया। जिसमें प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2022-01764 में कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 10.10.2022 को अपास्त किया गया एवं सभी संबंधित पक्ष को विधि एवं प्रक्रिया अनुसार नोटिस देते हुए, नवीन कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त करने की अपेक्षा की गई। माननीय अधिकरण के आदेश के परिपालन में दिनांक 27.10.2023 को प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर को आदेशित किया गया कि उभय पक्ष को सूचित करते हुए पुनः निरीक्षण कर अनुवेषण कर नियत तिथि तक प्रतिवेदन प्रस्तुत करें।

कमिश्नर का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त कर उभय पक्ष को प्रदाय किया गया एवं उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। उभय पक्ष की सहमति उपरांत प्रकरण आदेशार्थ नियत किया गया। उभय पक्ष द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट के आधार पर विधि सम्मत एवं विवेक सम्मत आदेश पारित किया जाए। कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 18.11.2023 में निरीक्षण बिंदु क्रमांक-05 सेप्टिक टैंक के संदर्भ में प्रतिवेदन दिया गया है, कि पेवर ब्लॉक से पूर्णतया ढके होने के कारण सेप्टिक टैंक का लोकेशन सत्यापन नहीं किया जा सका, किंतु रहवासियों द्वारा अवगत कराया गया कि प्रत्येक ब्लॉक में सेप्टिक टैंक बनाया गया है। प्राधिकरण यह महसूस करता है, कि सेप्टिक टैंक नियमानुसार तकनीकी प्रावधान के अनुसार बनाया जाए। फाउल गैस निकर्षण हेतु समुचित उपाय किया जाना चाहिए। बिंदु क्रमांक-08 जल संरक्षण एवं वर्षा जल संचयन के संदर्भ में कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया है, कि क्षेत्र पूरी तरह पेवर ब्लॉक से ढके होने के कारण वर्षा जल संचयन का चेम्बर का स्थान ढूँढा नहीं जा सका, किंतु छत में वर्षा जल संरक्षण हेतु पाईप लाईन की व्यवस्था की गई है। वर्षा जल संचयन एवं संरक्षण हेतु स्पष्ट चिन्हांकन सहित उपाय किया जाना चाहिए, निरीक्षण बिंदु क्रमांक-09 ट्रॉन्सफार्मर के संदर्भ में कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया है, कि ट्रॉन्सफार्मर के चारों तरफ सुरक्षात्मक दृष्टि से बारबेड वायर की फेन्सिंग नहीं की गई है। बिंदु क्रमांक-10 में लिफ्ट के लिये पॉवर बैकअप नहीं होना प्रतिवेदित किया गया है। लिफ्ट के लिये पॉवर बैकअप जी प्लस 4 भवन के लिये सर्वथा आवश्यक है। बिंदु क्रमांक-11 में गार्ड रूम अपूर्ण होना बताया गया है, कॉलोनी की सुरक्षा की दृष्टिकोण से गार्ड रूम का निर्माण पूर्ण होना आवश्यक है। ब्लॉक में कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार बिंदु क्रमांक-01 में उल्लेखित है कि अनदुरुनी एवं बाहरी हिस्से पर प्लास्टिंग वर्क खराब है, बिंदु क्रमांक-02 में त्रुटि एवं पेंटिंग वर्क खराब होना बताया गया है। बिंदु क्रमांक-03 के अनुसार कतिपय स्थानों पर सीपेज हो रहा है। बिंदु क्रमांक-04 के अनुसार छत में पानी का जमाव होता है।

6. उभय पक्ष की सहमति एवं कमिश्नर प्रतिवेदन के अवलोकन के उपरांत समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. सेप्टिक टैंक का चिन्हांकित कर फाउल गैस निकासी तकनीकी स्पेशिफिकेशन अनुसार गैस आउटलेट पाईप की अनावेदक/संप्रवर्तक द्वारा व्यवस्था की जाए।
 2. वर्षा जल संचयन एवं संरक्षण हेतु स्पष्ट चिन्हांकन सहित उपाय जाए।
 3. ट्रॉन्सफार्मर के चारों तरफ सुरक्षात्मक दृष्टि से बारबेड वायर की फेन्सिंग की जाए।
 4. लिफ्ट के लिये पॉवर बैकअप की व्यवस्था की जाए।
 5. गार्ड रूम का निर्माण पूर्ण किया जाए।

6. ब्लॉक में अनदुरूनी एवं बाहरी हिस्से पर जहाँ प्लास्टर वर्क खराब है, छिल कर पुनः प्लास्टर एवं पेंटिंग करवाया जाए।
7. जिन स्थानों पर सीपेज कमिश्नर रिपोर्ट में दिखाया गया है, उसे ठीक कराया जाए।
8. छत में समुचित ढाल के साथ फ्लोरिंग कराया जाए ताकि जल का जमाव न हो।
उपर्युक्त समस्त कार्य अनावेदक/संप्रवर्तक के द्वारा 01 माह के भीतर कराया जाए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष