



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01872

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

वालफोर्ट इन्क्लेव-॥ रेसीडेन्सी को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड,
द्वारा-अध्यक्ष श्री संजय लुनावत,
निवासी-वालफोट इन्क्लेव-॥,
रामकृष्ण केयर अस्पताल के पास,
पचपेड़ीनाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि.,
द्वारा-श्री पंकज लोहाटी,
निवासी-204.205, वालफोर्ट जोन,
फाफाडीह चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शुभम पाण्डे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट-“वालफोर्ट इन्क्लेव, फेस-॥”, पचपेड़ीनाका, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA220618000266

आदेश

(दिनांक-06 / 10 / 2023)

आवेदक वालफोर्ट इन्क्लेव-॥ रेसीडेन्सी को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी, द्वारा-अध्यक्ष श्री संजय लुनावत, निवासी-वालफोट इन्क्लेव-॥, रामकृष्ण केयर अस्पताल के पास, पचपेड़ीनाका, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक एक रियल एस्टेट डेव्लपर और प्रमोटर है, जिसने वालफोर्ट हाईट्स, वालफोर्ट सिटी, वालफोर्ट विले, वालफोर्ट पनोरमा, वालफोर्ट ओजोन, वालफोर्ट इन्क्लेव और वालफोर्ट इन्क्लेव-2

सहित कई आवासीय एवं वाणिज्यिक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट को निष्पादित किया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट “वालफोर्ट इन्वलेव-2” छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA220618000266 है। प्रोजेक्ट में रहवासियों के द्वारा एसोसियेशन का गठन दिनांक 18.03.2020 को किया गया है। आवेदक द्वारा बार-बार अनुरोध करने पर अनावेदक द्वारा विधि के अधीन आवश्यक परियोजना को आवेदक को नहीं सौंपा गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट 95903 वर्गफीट भूमि पर स्थित है और संबंधित सुविधाओं और निर्माण के साथ समस्त आवास इकाइयां केवल भूमि के टुकड़ों पर ही बनाई जा सकती है। अन्य निर्माण विचाराधीन प्रोजेक्ट का हिस्सा नहीं होगा। अनावेदक द्वारा गुणवत्तापूर्ण निर्माण, स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, जिम, स्टीम बाथ, टेबल टेनिस, स्नूकर, पार्टी हाल एम.एस. ग्रिल सहित कई सुविधाओं का आश्वासन दिया गया है। लॉचिंग के समय इंटरकॉम आदि के साथ हाई टेक सुरक्षा प्रणाली और ग्राहकों को आकर्षित करने के लिये प्रकाशित ब्रोशर एवं वेबसाइट में प्रकाशित किया गया है। इस प्रकार बड़े पैमाने पर आम जनता के साथ धोखाधड़ी किया जा रहा है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवासीय इकाइयों की क्रय करते समय निर्धारित समयावधि के भीतर पूर्ण होने का आश्वासन दिया गया था, जिसके लिये उनसे आवास इकाइयों की बुकिंग के समय प्रीमियम शुल्क का भुगतान किया गया है। आवेदक के सदस्यों से उनकी संबंधित आवासीय इकाइयों के पंजीकरण के समय ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के लिये अग्रिम रखरखाव शुल्क का भुगतान भी किया गया है। अनावेदक ने आज दिनांक तक सुविधायें प्रदान नहीं की हैं और अनावेदक द्वारा फर्जी तरीके से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदक सुविधाओं को पूर्ण करने में असफल रहा है और दस्तावेज धोखाधड़ी तरीके से प्राप्त किया गया है। आवेदक एवं उनके सदस्यों द्वारा वायदों को पूरा करने के लिये आवश्यक कदम उठाने हेतु लगातार अनुरोध करने पर अनावेदक द्वारा अनदेखी एवं टाल-मटोल किया जा रहा है। आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 06.06.2022 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया है, जिसका कोई उचित कार्यवाही करने में विफल रहे हैं। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर और वेबसाइट में दिये गये आश्वासन एवं समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत पर 10 प्रतिशत की शास्ति अधिरोपित करने तथा एम.एस. ग्रिल, इंटरकाम के साथ सुरक्षा प्रणाली, स्वीमिंग पूल, लाईब्रेरी, जिम, क्लब हाउस और मनोरंजन केन्द्र को प्रदान नहीं करने के कारण आवेदक को रूपये 6 करोड़ 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

बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि शिकायत का कोई भी हिस्सा तब तक स्वीकार नहीं किया जायेगा, जब तक कि विशेष रूप से स्वीकार न किया गया हो। आवेदक ने शिकायत में आरोप लगाया है कि गुणवत्तापूर्ण निर्माण, स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, जिम, स्टीम बाथ, टेबल टेनिस, स्नूकर, पार्टी हाल एम. एस. ग्रिल, इंटरकॉम के साथ हाई टेक सुरक्षा प्रणाली आदि जैसी विभिन्न सुविधायें प्रदान नहीं किया है। आवेदक द्वारा लगाये गये उक्त आरोप झूठे और निराधार है। प्रारंभ में यह प्रस्तुत किया गया है कि तत्काल शिकायत RES Judicata section 11 of the civil procedure code, 1908 "11. पुनर्न्याय— कोई भी न्यायालय किसी ऐसे मुकदमें या मुद्दे की सुनवाई नहीं करेगा जिसमें मामला सीधे और काफी हद तक उन्हीं पार्टियों के बीच या उन पार्टियों के मध्य पूर्व मुकदमें में सीधे और काफी हद तक मुद्दा रहा हो जिनके तहत वे या उनमें से कोई दावा करता है, उसी शीर्षक के तहत मुकदमा दायर करना, ऐसे बाद के मुकदमें या उस मुकदमें या उस मुकदमें की सुनवाई के लिये सक्षम न्यायालय में जिसमें इस तरह के मुद्दे को बाद में उठाया गया है और ऐसे न्यायालय द्वारा सुना गया है और अंततः निर्णय लिया गया है।"

आवेदक द्वारा वर्तमान विचाराधीन शिकायत में उठाये गये मुद्दों को माननीय प्राधिकारी द्वारा पहले ही सुना जा चुका है और अंतिम रूप में एक अन्य मामले, श्री विनोद कुमार लुनावत बनाम मेसर्स छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि. में निर्णय लिया गया है। जिसका प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01462 है। माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की खूबियाँ पर गौर करने और रिकार्ड पर साक्ष्य की सराहना करने के पश्चात् निवासियों द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज कर दिया था। अनावेदक द्वारा पूर्व में वर्ष 2017 में पूर्णता प्रमाण—पत्र प्राप्त किया गया है, जो कि प्रमोटर द्वारा सभी सुविधायें पूर्ण होने के पश्चात् ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है। आवेदक द्वारा प्रचलित शिकायत दर्ज करके विधि का प्रक्रिया का दुरुपयोग करने का प्रयास किया जा रहा है। इसे ध्यान में रखते हुये Res Judicata के सिद्धांतों के आधार पर शिकायत खारिज की जाए। उपरोक्त उल्लेखित प्रोजेक्ट के लिये अनुमोदित ले-आउट दिनांक 07.03.2017 को स्वीकृत की गई थी और स्वीकृत ले-आउट प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदक ने उक्त योजना के अनुसार प्रोजेक्ट पर काम करना शुरू कर दिया। नगरपालिका निगम, रायपुर द्वारा दिनांक 26.08.2017 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया। अनावेदक द्वारा अगस्त, 2017 में प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पश्चात् आबंटितियों को स्वीकृत ले-आउट और ब्रोशर में प्रदान की गई समस्त सुविधाओं के साथ उनके

द्वारा क्रय किये गये अपार्टमेंट/इकाई का कब्जा सौंप दिया गया। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट और ब्रोशर में उल्लेखित गुणवत्तापूर्ण निर्माण, स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, जिम, स्टीम बाथ, टेबल टेनिस, स्नूकर, पार्टी हाल एम.एस. ग्रिल, इंटरकॉम के साथ हाई टेक सुरक्षा प्रणाली आदि सुविधायें पूर्व में ही पूर्ण किया जा चुका है। आवेदक द्वारा शिकायत अनावेदक को परेशान करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गयी है। आवेदक द्वारा बिना किसी ठोस कारण और तर्क के शिकायत प्रस्तुत किया गया है। प्रोजेक्ट में प्रदान की गई सुविधाओं का विवरण एवं उनकी संबंधित स्थिति समय-समय पर छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर अपडेट की जाती रही है। आवेदक द्वारा कथित सुविधायें प्रदान करने के संबंध में लगाये गये आरोप निराधार हैं कि अनावेदक ने अभी तक प्रोजेक्ट को आवेदक समिति को नहीं सौंपा है और आगे कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा 5 वर्ष पहले ही प्रोजेक्ट आवेदक एसोसियेशन को सौंप दिया गया है। अनावेदक द्वारा बिना बिके फ्लैटों के लिये आवेदक को मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान किया जा रहा है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष झूठे आरोप लगाये गए हैं और माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने की कोशिश की जा रही है। इसके अतिरिक्त मुआवजे के संबंध में आवेदक द्वारा रूपये 6 करोड़ का दावा किया गया है। तत्काल शिकायत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के तहत प्रस्तुत की गई है। अधिनियम की धारा-31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के पास किसी भी मुआवजे के भुगतान के संबंध में निर्देश पारित करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। इसका अधिकार क्षेत्र उसके अधीन नियुक्त न्याय निर्णायक अधिकारी के पास है। अधिनियम की धारा-17 के अतिरिक्त मामले के अन्य तथ्य मुआवजे के किसी भी भुगतान की गारंटी नहीं देते क्योंकि अनावेदक की कोई गलती नहीं है। अनावेदक एक प्रसिद्ध बिल्डर है और अनावेदक की विश्वासनीयता के खिलाफ ऐसे आरोप अनावेदक के विरुद्ध झूठी शिकायत दर्ज करने में आवेदक के आचरण को दर्शाता है। आवेदक द्वारा झूठी और तुच्छ शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निराधार और गुणहीन है। इसके अतिरिक्त शिकायत के तथ्य Res Judicata के सिद्धांतों द्वारा वर्जित है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रतिउत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा अनुतोषों की मांग करते हुये प्रस्तुत शिकायत दायर किया गया है :-
 1. अनावेदक को निर्देशित किया गया कि अनावेदक वेबसाईट और ब्रोशर में यथा विज्ञापित और आश्वस्त की गई कार्यात्मक सुविधाओं और सहूलियतों को अनावेदक, स्थापित और संनिर्मित करे।

2. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा पंजीयन क्रमांक— PCGRERA220618000266 के पास में जारी की गयी पूर्णता प्रमाण पत्र को निरस्त किया जाये।
3. अनावेदक पर प्रोजेक्ट की कुल लागत का 10 प्रतिशत शास्ति अधिरोपित की जाये।
4. अनावेदक को निर्देशित किया जाए कि अनावेदक अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये आवेदक को धोखा और छल करने के आशय से झूठा प्रदर्शन और वचन देने के लिये और एम.एस. ग्रिल, इलेक्ट्रिकल सुरक्षा व्यवस्था के साथ इंटरकॉम, स्वीमिंग पूल, पुस्तकालय, व्यायाम खाना, क्लब हाउस, मनोरंजन केन्द्र न उपलब्ध करा पाने के लिये आवेदक को रुपये 6 करोड़ की क्षतिपूर्ति प्रदान करे।

उक्त अनुतोषों के लिये याचिकाकर्ता के संघ ने प्रस्तुत परिवाद करने के पूर्व किसी प्राधिकरण के समक्ष कभी कोई आवेदन या परिवाद प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक का जवाब किसी सत्यापन या शपथ पथ से समर्थित नहीं है और उसे प्रमाणिकता के अभाव से विचार में नहीं लिया जा सकता है। आवेदक का जवाब ई-मेल द्वारा प्राप्त है कि जवाब किसी शपथ पत्र द्वारा समर्थित नहीं है और अनावेदक का जवाब माननीय अधिकरण द्वारा पढ़ा नहीं जा सकता है। अनावेदक द्वारा इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई थी कि प्रस्तुत शिकायत पूर्व न्याय के सिद्धांत से वर्जित है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निवासियों में से एक के द्वारा शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसे इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि अनावेदक वर्ष 2017 में पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। यदि निवासियों में से एक व्यक्तिक रूप से कोई शिकायत प्रस्तुत किया है और निर्णीत कर दिया गया तो वह केवल व्यक्तिबन्धी निर्णय है, न कि सर्वबन्धी निर्णय और संघ या किसी अन्य व्यक्ति को अनावेदक कारित अवैध कृत्यों के लिये संबंधित प्राधिकरण के समक्ष कोई शिकायत प्रस्तुत करने से निवारित नहीं करता है। ऐसे कार्यवाहियों के लिये न्याय का सिद्धांत यथावत् लागू नहीं होता है।

प्रस्तुत वाद में पक्षकार अलग है, वाद कारण अलग है तथा मांगा गया अनुताष भी अलग है, जो अनावेदक ने अपने जवाब में व्यक्त किया और इसलिये उक्त आपत्ति आधारहीन है। यद्यपि ले-आउट प्लान वर्ष 2017 में स्वीकृत किया गया था। अनावेदक अपने प्रोजेक्ट को आज दिनांक तक वचनबद्ध के अनुसार पूर्ण नहीं कर सका तथा प्रोजेक्ट के किसी भौतिक सत्यापन के बिना वर्ष 2017 में मिथ्या और जाली पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है। आवेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के अनुसार कोई संनिर्माण नहीं किया गया है, जो माननीय प्राधिकरण एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निवासियों को अनावेदक द्वारा दिये गये और प्रकाशित ब्रोशर से प्रमाणित है, क्योंकि ब्रोशर में उल्लेखित कोई सुविधायें स्थल में उपलब्ध नहीं है। अनावेदक द्वारा मिथ्या, कृत्रिम एवं गुमराह करने वाला जवाब प्रस्तुत किया गया है और उसे जान-बूझकर बिना किसी शपथ पत्र के प्रस्तुत किया गया है।

क्योंकि अनावेदक इस तथ्य को स्वयं जानता है कि जवाब में किये गये अभिकथन से काफी दूर है और उन्हें प्राधिकरण द्वारा कठोरतापूर्वक दण्ड दिया जायेगा।

आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर में यह विशिष्ट रूप से प्रबलतापूर्वक अस्वीकार किया गया है कि अनोदक द्वारा सभी सुविधाओं को प्रदान किया गया है। अनावेदक द्वारा कुछ सुविधाओं की विधिवत् वचनबद्धता दी गई थी और जिसे स्वीकार किया गया है। क्योंकि कहीं भी इंकार नहीं किया गया है। यह निवेदन किया जाता है कि संलग्न की गई फोटो वालफोर्ट इन्क्लेव-1 प्रोजेक्ट की है और यह वालफोर्ट इन्क्लेव-2 प्रोजेक्ट से पूरी तरह अलग है। क्योंकि वालफोर्ट इन्क्लेव-1 से दूर एवं विपरीत दिशा में अवस्थित है। इनका सोसायटी या आवेदक के प्रोजेक्ट से कोई संबंध नहीं है। इस तथ्य को प्रमाणित करने के प्रयोजनाथ कि दोनों प्रोजेक्ट अलग-अलग हैं। छ.ग. रेरा में पंजीकृत दोनों प्रोजेक्ट अलग-अलग हैं, इसलिये एक प्रोजेक्ट की सुविधाओं को दूसरे प्रोजेक्ट के लिये यथा वचनबद्ध सुविधाओं के रूप में नहीं लिया जा सकता है। इन परिस्थितियों में अनावेदक द्वारा मिथ्या एवं गुमराह करने वाला जवाब प्रस्तुत किया गया है। माननीय अधिकरण दिन-प्रतिदिन के आधार पर अनावेदक और प्रोजेक्ट के प्रभारी के विरुद्ध समुचित कठोर कानूनी कार्यवाही करे।

आवेदक का यह कथन है कि सोसायटी वर्ष 2020 में बनाई गई थी और इसके पश्चात् सोसायटी द्वारा शिकायत की गई थी और असंतोष प्रकट किया गया था, जिसे अनावेदक द्वारा कभी पालन नहीं किया था। क्योंकि किसी क्लब हाउस या अन्य सुविधाओं के लिये कोई रिक्त स्थान नहीं है, जिसका कारण यह है कि अनावेदक ने क्लब हाउस तथा सुविधाओं के स्थान पर फ्लैटों का निर्माण कर लिया और लाभ के लिये अलग-अलग निवासियों को विक्रय कर दिया। इसलिये प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के संबंध में मिथ्या आवेदन और प्रमाण पत्र अपने पक्ष में जारी करा लिया है। अनावेदक द्वारा अधिक से अधिक लाभ अर्जित करने के लिये क्लब हाउस एवं सुविधाओं के लिये आरक्षित स्थल को फ्लैटों का निर्माण करके विक्रय कर दिया गया है।

कथित रजिस्ट्री पेपर के भाव अनुशीलन से यह स्पष्ट होगा कि वालफोर्ट एनक्लेव-1 पचपेढी नाका में अवस्थित खसरा नं. 473/1,2,3 तथा 594/3,4,5,6 कुल रकबा 173312 वर्ग फीट पर बना है और प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के तहत विहित प्रारूप ए में उपरजिस्ट्रार, रायपुर के कार्यालय में विधिवत घोषणा निष्पादित और पंजीकृत करते उपरोक्त संपत्तियों को प्रस्तुत किया हैं। जबकि वालफोट एनक्लेव-2 परिसंपत्ति खसरा नं. 474/1,474/2 एवं 598/3 कुल क्षेत्र 95903 वर्ग फीट पर बनाया गया हैं और उसे प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 के तहत विहित प्रारूप ए में विधिवत निष्पादित एवं पंजीकृत करते हुए उप

रजिस्ट्रार, रायपुर के कार्यालय में पंजीकृत किया गया है। आवेदक का कथन एवं निवेदन करता है कि भवन अनुज्ञा क्रमांक-146 दिनांक 24-07-2009 के मात्र अनुशीलन से प्राधिकरण को प्रकट होगा कि पैरा 8 में विशिष्ट रूप से प्रथम मंजिल में 3689 वर्ग फीट का पुस्तकालय, ब्लाक ए के प्रथम मंजिल में चेंजिंग रूम एवं मनोरंजन कक्ष तथा ब्लाक बी में व्यायाम शाला एवं योग कक्ष विशिष्ट रूप से उल्लेखित है जिसे वर्तमान प्रोजेक्ट में स्थान नहीं दिया गया है बल्कि उसके स्थान में प्रत्यर्थी द्वारा फ्लैटों को निर्मित करके उन्हें विक्रय कर दिया गया है। यह निवेदन किया जाता है कि स्वीकृत ले आउट प्लान के अनुसार प्रत्यर्थी द्वारा कोई भी सुविधाएं प्रदान नहीं किया गया है और उक्त सुविधाएँ देने के स्थान पर अनावेदक ने उन्हें व्यावसायिक रूप से विक्रय कर दिया है। उपरोक्त तथ्यों एवं अभिलेख में प्रस्तुत साक्ष्यों के अनुशीलन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा कोई सारभूत अस्वीकारण नहीं किया गया है तथा आवेदक द्वारा लिखित न केवल अपने परिवार में अपितु वर्तमान प्रत्युत्तर में भी लिखित तथ्यों से पूरी तरह प्रमाणित है कि प्रत्यर्थी के तरफ से चूक हुई है जिसके लिए माननीय अधिकरण द्वारा कठोर हस्तक्षेप की आवश्यकता है तथा आवेदक का शिकायत पूर्णतः स्वीकार्य करने योग्य है।

5. प्रकरण के सुनवाई के प्रक्रम में आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-35 के अधीन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। जिस पर एवं अनावेदक द्वारा प्रकरण के प्रचलन योग्य होने संबंधी आपत्ति पर प्रकरण दिनांक 22.05.2023 को तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 31.05.2023 को दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु समय प्रदान किया गया। तदुपरांत आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 23.06.2023 को प्रकरण तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 30.06.2023 को अवसर प्रदान करते हुए, पुनः तर्क हेतु नियत किया गया।

आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 31.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा सद्भाविक समझौता होने की संभावना बताते हुए, तिथि हेतु अनुरोध किया गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 28.08.2023 को आवेदक अभिभाषक द्वारा समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया। आगामी सुनवाई तिथि दिनांक 31.08.2023 को अनावेदक अभिभाषक द्वारा समझौता हेतु वचनबद्धता आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। आवेदक पक्ष द्वारा दो दिवस के समय की माँग की गई, न्यायहित में प्रदान किया गया। दिनांक 20.09.2023 को उभय पक्ष द्वारा अवगत कराया गया कि समझौता पत्र प्रस्तुत किया जा चुका है। तत्पश्चात् प्रकरण तदानुसार आदेशार्थ नियत किया गया। अनावेदक की ओर से प्रस्तुत वचन पत्र में लेख किया गया कि क्लब हॉउस के उपयोग के संदर्भ में तथा अन्य सुविधाओं को लेकर वर्तमान में विवाद है। उभय पक्ष इस बात की सहमति देते हैं, कि क्लब हॉउस के उपयोग का समाधान एतद् अनुसार किया जाएगा। एक समिती गठित की जाएगी, जिसमें दोनों

रहवासी सहकारी समितियों के प्रतिनिधि तथा संप्रवर्तक का प्रतिनिधि सम्मिलित रहेगा इस प्रकार से तीन प्रतिनिधियों की समितियाँ होगी यह समिती क्लब हाँउस के मेंटनेंस के लिये उत्तरदायीं होगी। उक्त समिती सुनिश्चित करेगी कि दोनों सहकारी समिती (रहवासियों की) द्वारा क्लब हाँउस का उपयोग बिना किसी व्यावधान करें। दोनों सहकारी समिती का क्लब हाँउस में पहुँच होगा। समिती के द्वारा मेंटनेंस प्रभार का निर्धारण किया जाएगा। जो कि क्लब हाँउस की मेंटनेंस एवं संचालन के लिये उपयोग किया जाएगा। उक्त मेंटनेंस प्रभार वॉलफोर्ट इनक्लेव-I रेसीडेंसी कोआपेरिटव सोसायटी लिमिटेड एवं वॉलफोर्ट इन्क्लेव-II रेसीडेंसी कोआपेरिटव सोसायटी लिमिटेड-II द्वारा देय होगा।

उक्त उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह अनुरोध किया गया कि इस प्रकरण का निराकरण उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत ऊपरीलेखी समझौता पत्र के आधार पर एवं उक्त समझौता पत्र की परिधि में ही किया जाए।

6. अस्तु प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष के मध्य सौहाद्रपूर्ण रीति से प्रस्तुत समझौता पत्र के प्रकाश में प्रकरण का निराकरण करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- वॉलफोर्ट रेसीडेंसी इनक्लेव स्थित क्लब हाउस के उपयोग हेतु एक समिती गठित की जाए, जिसमें दोनों रहवासी सहकारी समितियों के प्रतिनिधि तथा संप्रवर्तक का प्रतिनिधि सम्मिलित रहेगा। इस प्रकार से तीन प्रतिनिधियों की समितियाँ होगी यह समिती क्लब हाउस के मेंटनेंस के लिये उत्तरदायीं होगी। उक्त समिति सुनिश्चित करेगी कि दोनों सहकारी समिति (रहवासियों की) द्वारा क्लब हाउस का उपयोग बिना किसी व्यावधान करें। दोनों सहकारी समिति का क्लब हाँउस में पहुँच होगा। समिती के द्वारा मेंटनेंस प्रभार का निर्धारण किया जाएगा। जो कि क्लब हाउस की मेंटनेंस एवं संचालन के लिये उपयोग किया जाएगा। उक्त मेंटनेंस प्रभार वॉलफोर्ट इन्क्लेव-I रेसीडेंसी को-आपेरिटव सोसायटी लिमिटेड एवं वॉलफोर्ट इन्क्लेव-II रेसीडेंसी को-आपेरिटव सोसायटी लिमिटेड-II द्वारा देय होगा। उपर्युक्त कार्यवाही उभय पक्ष 01 माह के भीतर सुनिश्चित करेंगे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष