छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 07 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01873**

आवेदक : सिंगापुर सिटी रेसीडेन्ट्स सहकारी संस्था मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष श्री अमरजीत सिंह खनूजा, निवासी–सिंगापुर सिटी, कोटा गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, (2) मेसर्स सिंघानिया बिल्डकॉन, (3) मीनाली सिंघानिया, (4) श्री सुशील मोहता,

प्रोजेक्ट–''सिंगापुर सिटी'' कोटा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
06/11/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – दिनाँक 03.11.2023 को इस प्रकरण में आदेश पारित किया गया है। उक्त पारित आदेश के अंतिम पृष्ठ–8 के कंडिका–6(5) में टंकण त्रुटि हुई हैं पारित आदेश का उद्धरण निम्नानुसार है :– ''(5)जिस फेस का प्रबंधन आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उससे संबंधित समस्त सामान्य क्षेत्र को आवेदक संस्था को रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख के माध्यम से हस्तांतरित करना 01 माह के भीतर सुनिश्चित करें।'' उक्त पारित आदेश में कंडिका–6(5) में आवेदक संस्था को – ''रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख के माध्यम से हस्तांतरित करना 01 माह के भीतर सुनिश्चित करे'' को विलोपित करते हुये आवेदक संस्था को रजिस्टर्ड हस्तांतरण विलेख के माध्यम से हस्तांतरित करना 01 माह के भीतर सुनिश्चित करे। अर्थात् मात्र **विक्रय** शब्द को विलोपित करते हुये **हस्तांतरण** शब्द प्रतिस्थापित किया जाता है। शेष संपूर्ण आदेश यथावत् पारित किया जाता है। तद्नुसार त्रुटि सहित पारित आदेश उभय पक्ष को डाक से प्रेषित करते हुये प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया जावे। सही / – (धनंजय देवागंन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01873**

— **समक्ष** —
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

सिंगापुर सिटी रेसीडेन्ट्स सहकारी संस्था मर्यादित,
द्वारा–अध्यक्ष श्री अमरजीत सिंह खनूजा,
निवासी–सिंगापुर सिटी, कोटा,
गुढ़ियारी रोड, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट,
निवासी–क्लब गरिया, जी.ई.रोड,
सिंगापुर सिटी, कोटा, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स सिंघानिया बिल्डकॉन,
द्वारा–डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,

(3) सुश्री मीनाली सिंघानिया,
निवासी–श्याम चेम्बर्स, हीरापुर रोड,
महोबा बाजार, रायपुर (छ.ग.)

(4) श्री सुशील मोहता,
निवासी–मर्लिन हाउस, 79,
संभुनाथ पंडित स्ट्रीट, कोलकाता (पश्चिम बंगाल) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री अक्षय शैल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''सिंगापुर सिटी'', कोटा, रायपुर)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक 03/11/2023)</u>
<u>संशोधित आदेश दिनाँक 06/11/2023</u>

आवेदक सिंगापुर सिटी रेसीडेन्ट्स सहकारी संस्था मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष श्री अमरजीत सिंह खनूजा, निवासी– सिंगापुर सिटी, कोटा, गुढ़ियारी रोड, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा–31 एवं छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और

विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 (1) के अधीन प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के प्रावधानों के अधीन निगमित दिनाँक 29.05.2018 पंजीयन क्रमांक–2018/427 द्वारा पंजीकृत सोसायटी है और सोसायटी के सदस्य छ.ग. रायपुर में स्थित ''सिंगापुर सिटी'' प्रोजेक्ट के निवासी है। उक्त सोसायटी सिंगापुर सिटी प्रोजेक्ट के कल्याण, प्रबंधन एवं रखरखाव के लिये बनाई गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अपने प्रोपराईटर श्रीमती मीनाली सिंघानिया एवं मर्लिन प्रोजेक्ट लिमिटेड भागीदारों के रूप में सिंघानिया मर्लिन एस्टेट सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि. रियल एस्टेट द्वारा विकसित किया गया है। पंजीयन के समय अनावेदकगण द्वारा ''शोधन निधि'' (सिंकिंग फण्ड) शीर्ष के अधीन रूपये 10 प्रति वर्गफीट के हिसाब से आश्वस्त करते हुये प्रभारित एवं संग्रहित किया गया है कि संग्रहित राशि पृथक बैंक खाते से रखा और संधारित की जावेगी और प्रोजेक्ट के निवासियों द्वारा रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी (निवासी कल्याण समिति) बनने के पश्चात् सिंकिंग फण्ड निवासियों को ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी।

आवेदक सोसायटी अप्रैल, 2018 से सिंगापुर सिटी के निवासियों की विधिवत रखरखाव, प्रबंधन संभाल एवं कल्याण से संबंधित संपूर्ण दायित्वों, कर्तव्यों एवं कार्यों का निर्वहन करती आ रही है और अनावेदकगण द्वारा उनके आधिपत्य के बिना विक्रय किये गये फ्लैटों के लिये अपने अंश का रखरखाव प्रभार भी आवेदक को दिया जा रहा है। आवेदक सोसायटी सिंगापुर सिटी का रखरखाव कार्य कर रही है तथा अनावेदकगण को दस्तावेजों और सामान्य क्षेत्रों तथा सिंकिंग फण्ड सहित सोसायटी को आवेदक को सुपुर्द करने के लिये बार–बार अभ्यावेदन दिया गया, लेकिन कोई परिणाम नहीं निकला है। इसके पश्चात् आवेदक अनावेदकगण को अपने विधिक सलाहकार के द्वारा सोसायटी फण्ड सिंगापुर सिटी से संबंधित दस्तावेजों एवं संपत्ति सुपुर्द करने के लिये दिनाँक 16.01.2019 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। अनावेदकगण द्वारा उक्त विधिक नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् दिनाँक 29.01.2019 के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया और निवेदन किया गया कि पंजीकृत सोसायटी एवं विधिवत चुनी हुई समिति को फण्ड एवं दस्तावेज सौंप दिये जायेंगे तथा आवेदक सोसायटी से विधिवत चुनी हुई सोसायटी एवं पंजीयन के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया। यद्यपि अनावेदकगण की उक्त मांग कुछ नहीं बल्कि कोष एवं दस्तावेजों को न सौंपने का बहाना है, लेकिन आवेदक उक्त पत्र के जवाब में अपने विधिक सलाहकार के माध्यम से आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध करा दिया गया है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक सोसायटी द्वारा बार–बार अनुरोध करने के बावजूद आज दिनाँक तक अनावेदकगण सोसायटी, दस्तावेज एवं फण्ड

सौंपने में असफल रहा है, तब आवेदक सोसायटी द्वारा पुनः दिनाँक 22.08.2022 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया। अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर सहित प्रोफेशनल सामग्री में उपबंध किया था कि सिंगापुर सिटी के निवासियों के लिये अपना क्लब हाउस ''मरीना'' होगा। अतः सुपुर्दगी प्रक्रिया में क्लब हाउस से संबंधित सभी दस्तावेजों का भी सौंपना समाहित है। अनावेदकगण द्वारा कतिपय मोबाईल सेवा के लिए प्रदाताओं से अनुबंध किया गया था और सोसायटी में मोबाईल टॉवर लगवाया गया, इसलिये सुपुर्दगी प्रक्रिया के भाग के रूप में मोबाईल टॉवर लगवाने से संबंधित सभी दस्तावेजों को आवेदक सोसायटी के सुपुर्द किया जाए तथा अप्रैल, 2018 से मोबाईल सेवा प्रदाताओं से प्राप्त राशि का लेखा–ब्यौरा भी सुपुर्द करे एवं संपूर्ण सुपुर्दगी प्रक्रिया के बारे में सेवा प्रदाताओं का मूल्यांकन करें। आवेदक द्वारा यह भी लेख किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा किये गये आश्वासनों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया गया है – अतिथियों के लिये आरक्षित क्षेत्र को विक्रय करके, सामुदायिक भवन नहीं बनवाने, कार धुलाई स्थल को प्रदान करने में असफल रहा है, एस.टी.पी. एवं जलशोधन संयंत्र बनवाया गया है, परन्तु चालू नहीं है, अनावेदकगण अग्निशमन प्रणाली को प्रांरभ करने में भी असफल रहे हैं। अतः आवेदक ने संग्रहण दिनाँक से 12 प्रतिशत वार्षि ब्याज सहित लगभग रूपये 46,00,000/– सिंकिंग फण्ड राशि का भुगतान करने तथा सिंगापुर सिटी के निवासियों से संग्रहित शोधन कोष राशि का लेखा ब्यौरा प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। दिनाँक 01.04.2018 से विभिन्न निवासीगण से संग्रहित अग्रिम रखरखाव राशि लगभग रूपये 4,84,707/– का लेखा ब्यौरा प्रदान करने तथा दिनाँक 01.04.2018 से दिनाँक 30.07.2022 तक की अवधि के लिये बिना विक्रय वाले फ्लैटों की रखरखाव राशि जो 50 प्रतिशत होती है, रूपये 5,63,313/– ब्याज सहित भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2018 के पश्चात् शोधन कोष एवं रखरखाव प्रभार के लिये संग्रहित कोई अन्य राशि के लेखा ब्यौरा को प्रदान करने तथा उक्त राशि आवेदक सोसायटी को अंतरित करने का भी अनुरोध किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा संपत्ति संबंधित दस्तावेज दिलाये जाने, प्रोजेक्ट संबंधित दस्तावेज दिलाये जाने तथा वित्तीय संबंधित दस्तावेज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा सामुदायिक भवन, कार धुलाई हेतु स्थल प्रदान करने, एस.टी.पी. एवं जल संशोधन संयंत्र को बनाकर प्रारंभ कराने, अग्निशामक प्रणाली को सुधारकर प्रारंभ कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने एवं आवेदक सोसायटी के पक्ष में सामान्य क्षेत्र की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत दिलाये जाने का अनुरोध किया गया 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 बाबत् 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 यह लेख किया है कि आवेदक संस्था छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 की धारा–7 अंतर्गत एक साधारण सोसायटी है, जो अपने कारोबार एवं समस्त संव्यवहार तथा उससे उत्पन्न विवादों के लिये छ.ग. सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के प्रावधानों से शासित है, जिसके संबंध में धारा–64 सहकारी सोसायटी अधिनियम में आवश्यक प्रावधान किये गये हैं। सिंगापुर सिटी नाम संबंधित आवासीय परियोजना वर्ष 2018 में प्रारंभ हुई एवं उसके संबंधित 7 ब्लॉक के संबंध में नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा दिनाँक 28.03.2012 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, इसलिये उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान लागू नहीं होते एवं उक्त प्रोजेक्ट रेरा में पंजीकृत नहीं है, इसलिये यह शिकायत माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है। अनावेदक क्रमांक–2, 3 व 4 का सिंगापुर सिटी प्रोजेक्ट के अंतर्गत निर्मित फ्लैट्स आदि के क्रेताओं के साथ कोई व्यक्तिगत अनुबंध नहीं है तथा इस प्रकरण में अनावश्यक एवं असंबद्ध पक्षकार होने के नाते इस प्रकरण में विलोपित किये जाने योग्य है तथा यह प्रकरण कुसंयोजन दोष के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा शिकायत पत्र की कंडिका–3 में वर्णित कथन असत्य, भ्रामक एवं विधि विरूद्ध होने के कारण अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 के भागीदारों के नाम त्रुटिपूर्ण है तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अस्पष्ट है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा समय–समय पर किये निर्माण एवं विभिन्न सुधार कार्यों में हुये अत्यधिक व्यय के समायोजन हेतु उस पर अनावेदक क्रमांक–1 का विधि अनुसार धारणाधिकार है। आवेदक संस्था द्वारा पूर्व में ही बिना किसी आपत्ति या विरोध के अनावेदक क्रमांक–1 से रखरखाव प्रबंधन आदि के संबंध में प्रभार प्राप्त कर लिया एवं उसके उपरांत विभिन्न विषयों पर प्रस्तुत शिकायत सर्वथा असत्य, अवैध एवं दुर्भावनापूर्ण है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा शिकायत पत्र की कंडिका – 4.5, 4.6, 4.7 एवं 4.8 के संबंध में निवेदन किया गया है कि आवेदक संस्था के द्वारा प्रभार लेने के उपरांत लंबे समय से स्वयं रखरखाव एवं प्रबंध का कार्य देखा जा रहा है, जो संबंधित दस्तावेजों एवं अभिलेखों के बिना संभव नहीं है। आवेदक संस्था द्वारा रखरखाव आदि का प्रभार लेते समय प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से समस्त अभिलेख एवं जानकारियाँ प्राप्त की जा चुकी है एवं उक्त संबंध में समस्त जानकारियाँ एवं अभिलेख अनावेदक क्रमांक–1 के प्रकोष्ठ अधिनियम के अंतर्गत घोषणा पत्र में स्पष्ट है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा कतिपय अनावश्यक एवं

मनगढ़ंत दस्तावेजों की मांग की गई, जिसके संबंध में उन्हें कई बार व्यक्तिगत रूप से भेंटकर अवगत करा दिया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक के विधिक नोटिस का विधिवत् लिखित में समुचित जवाब दिया गया है, जो स्वतः स्पष्ट है, परन्तु आवेदक संस्था द्वारा उसका पालन नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा क्लब मरीना के संबंध में कथन असत्य एवं भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया गया है। क्लब मरीना प्रकोष्ठ अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत घोषणा पत्र में अनावेदक क्रमांक–1 के स्वत्व एवं स्वामित्व संपत्ति घोषित की गई है तथा उक्त क्लब में सिंगापुर सिटी के निवासियों को विहित शुल्क लेकर सदस्य बनने का अधिकार है, उक्त संबंध में स्वामित्व का दावा करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा स्वीकृत विकास अनुज्ञा एवं भवन निर्माण अनुज्ञा के उपरांत स्वीकृत निर्माण पूर्ण होने के उपरांत ही नगरपालिक निगम से दिनाँक 28.03.2012 को पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया गया है, इसलिये नगरपालिक निगम के द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र के विपरीत आवेदक संस्था किसी भी प्रकार का दावा करने का अधिकारिणी नहीं है। आवेदक संस्था द्वारा रखरखाव एवं प्रबंधन आदि के संबंध में प्रभार लेने के पूर्व उक्त संबंध में कोई आपत्ति या दावा नहीं किया गया है, इसलिये उक्त संबंध में किसी भी प्रकार आपत्ति या दावा करने से विधि अनुसार विबंधित है।

आवेदक संस्था शिकायत पत्र की कंडिका–5 में वर्णित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। जहाँ तक वित्तीय दावों एवं अनुतोषों के संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक संस्था एवं उनके अधिकारियों को अनेकों बार हिसाब एवं लेखा के मिलान हेतु संपर्क करने का निवेदन किया गया, परन्तु आवेदक संस्था के पदाधिकारीगण अत्यंत संपन्न एवं व्यस्त व्यक्ति होने के कारण उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 से उक्त संबंध में संपर्क नहीं किया गया, इसलिये उक्त संबंध में उन्हें अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध अनुचित आरोप–प्रत्यारोप कर विवाद करना; यह प्रकरण प्रस्तुत करना अनुचित एवं दुर्भावनापूर्ण है। आवेदक संस्था द्वारा रखरखाव एवं प्रबंध का प्रभार पूर्व ही संबंधित अभिलेखों सहित बिना किसी आपत्ति या दावा के प्राप्त किया गया है एवं लंबे समय से उनके द्वारा ही रखरखाव प्रबंधन आदि का कार्य किया जा रहा है, इसलिये उनके द्वारा वांछित अनावश्यक एवं अस्तित्वहीन दस्तावेजों की मांग अवैध होने के कारण अमान्य है। चूँकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा वर्ष 2012 में समस्त निर्माण कार्य विहित अनुज्ञा के अनुसार पूर्ण कर दिनाँक 28.03.2012 को नगरपालिक निगम से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है। विधि अनुसार किसी पूर्ण प्रोजेक्ट को रेरा में पंजीकृत कराना अपेक्षित नहीं है। इसलिये अनावेदक क्रमांक–1 के पूर्ण प्रोजेक्ट के संबंध में आवेदक संस्था द्वारा अतिरिक्त निर्माण हेतु आदेश प्राप्त करने का प्रयास स्वमेव अवैध एवं विधि विरूद्ध है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा सिंगापुर सिटी के अंतर्गत

अन्य फेस में भी भूमि विकास एवं निर्माण का कार्य प्रस्तावित है, जिसमें सामान्य सुविधायें सभी के लिये उपलब्ध रहेगी एवं उक्त प्रस्तावित फेस पूर्ण होने के उपरांत आवासीय कल्याण समिति गठित की जावेगी एवं विभिन्न आवासीय कल्याण समितियों के गठन उपरांत अपेक्स बॉडी का गठन किया जावेगा। इसलिये सामान्य सुविधायें एवं क्षेत्र को इस स्तर पर किसी एक सोसायटी तथा आवेदक संस्था के पक्ष में अंतरित किया जाना विधि एवं नियमों के अनुकूल नहीं है। इस प्रकार आवेदक संस्था प्रस्तुत शिकायत में वांछित अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। आवेदक संस्था द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के प्रकोष्ठ अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत होने तथा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के पूर्व ही वर्ष 2012 में प्रोजेक्ट पूर्ण होने के संबंध में तथ्यों एवं दस्तावेजों को छुपाकर यह मिथ्या एवं अप्रचलन योग्य शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण दिनाँक 26.07.2023 को अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया था। उक्त दिनाँक को अनावेदक के वरिष्ठ का अभिभाषक का स्वास्थ्य खराब होने के कारण समय की माँग की गई। अवसर प्रदान किया गया आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 31.07.2023 को अनावेदक पक्ष द्वारा उनके वरिष्ठ अधिवक्ता को आई फ्लू होने के कारण अवसर की माँग की गई न्यायहित में अवसर प्रदान किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 07.08.2023 को अनावेदक अभिभाषक द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत करने तिथी की माँग की गई। जिस पर अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण दस्तावेज एवं अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 23.08.2023 को आपसी समझौता पर चर्चा के लिये समय की माँग की गई, प्रकरण न्यायहित में पुनः अवसर प्रदान करते हुए अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 13.09.2023 को अनावेदक पक्ष के वरिष्ठ अभिभाषक उपलब्ध न होने के कारण तर्क हेतु अवसर चाहा गया, न्यायहित में प्रदान किया गया। पुनः आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 20.09.2023 को वरिष्ठ अभिभाषक उपलब्ध न होने के कारण अनावेदक पक्ष द्वारा अंतिम तर्क हेतु समय चाहा गया। जिस पर न्यायहित में अवसर प्रदान किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनाँक 16.10.2023 को अनावेदक पक्ष की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। आवेदक अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत किया गया। जिस पर प्रकरण आदेशार्थ नियत करते हुए, अनावेदक को आदेश दिनाँक से 07 दिवस के पूर्व लिखित तर्क प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। नियत समयावधि तक अनावेदक पक्ष से कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया।

5. आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन करने के पश्चात् प्रकरण में समग्र विचारण कर आदेश पारित किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा प्रकरण प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार में नहीं होने के संबंध में आपत्ति व्यक्त की गई है। उक्त आपत्ति को प्राधिकरण द्वारा विस्तृत आदेश दिनाँक 21.06.2023 पारित करते हुए निरस्त की गई है। अतः प्रकरण के प्रचलन योग्य होने के संबंध में पुर्नविचार किये जाने की आवश्यकता नहीं है।

अपने जवाब में अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि उसके द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण कर स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। वहीं अपने जवाब में अनावेदक द्वारा यह भी कहा जाता है, कि सिंगापुर सिटी के अंतर्गत अन्य फेस में भूमि विकास एवं निर्माण का कार्य प्रस्तावित है, जिसमें सामान्य सुविधाएँ सभी के लिये उपलब्ध रहेगी तथा उक्त प्रस्तावित क्षेत्र पूर्ण होने के उपरांत आवासीय कल्याण समिती गठित की जायेगी एवं विभिन्न आवासीय समिती के गठन उपरांत अपेक्स बॉडी का गठन किया जायेगा इसलिये सामान्य सुविधाएँ एवं क्षेत्र को इस स्तर पर किसी एक सोसायटी तथा आवेदक संस्था की पक्ष में अंतरित किया जाना विधि एवं नियमों के अनूकुल नहीं है। अनावेदक के कथनानुसार जब फेस का विकास पूर्ण हो चुका है, उस स्थिति में उस फेस में एवं उस फेस के लिये उपलब्ध सामान्य सुविधाएँ फेस से संबंधित सोसायटी को हस्तांतरित किया जाना अधिनियम के प्रावधान द्वारा अपेक्षित है। अधिनियम की धारा–11 की उपधारा 3(क)(ख), उपधारा–04(क) के अधीन मंजूर रेखांक अभिन्यास, अभिन्यास रेखांक विर्निदेशों सहित जल स्वच्छता, विद्युत को विर्निदिष्ट एवं प्रदर्शित करने हेतु अनावेदक बाध्य है। अनावेदक धारा–11(4)(ड.) के अनुसार आबंटितियों का संगम या उसकी सहकारी सोसायटी बनाने के लिये दायित्व अधीन है। अधिनियम की धारा–11 उपधारा–04 (च) के अनुसार आबंटितियों के संगम को सामान्य क्षेत्र में अविभाजित में अनुपातिक हक रजिस्ट्रीकृत हस्तातरण विलेख निष्पादन करने के दायित्व अधीन है। अधिनियम की धारा–17 उपधारा–1 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–''संप्रर्वतक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथाउपबंधित मंजूर रेखांको के अनुसार विर्निदिष्ट अवधि के भीतर किसी भू–संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू–संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौपेंगा।

परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन,

यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा।''

यद्यपि अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह कथन किया गया है, कि आवेदक संस्था द्वारा रख–रखाव आदि का प्रभार लेते समय प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समस्त अभिलेख एवं जानकारियाँ प्राप्त की जा चुकी है, किंतु इस संबंध में कोई हस्तांतरण दस्तावेज अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः इसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं किया जा सकता है कि प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं को अनावेदक द्वारा विधिवत् सोसायटी को हस्तांतरित किया जा चुका है। सिंगापुर सिटी से संबंधित ब्रोशर में क्लब मरीना के लिये इसे फेस–1 एवं फेस–2 के लिये सामान्य क्षेत्र प्रदर्शित किया गया है। अतः यह फेस–1 एवं फेस–2 के लिये सामान्य सुविधा क्षेत्र है। अनावेदक का जवाब में यह कथन मान्य करने के लिये कोई प्रमाण व साक्ष्य अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः योग्य नहीं है कि क्लब मरीना संप्रवर्तक की स्वत्व स्वामित्व की संपत्ति है, यह रहवासियों के लिये सामान्य सुविधा है, जिसे रहवासियों की सोसायटी द्वारा संधारित, संचालित एवं विनियमित किया जाएगा।

6. अतः सम्रग विचारण पश्चात् आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, आवेदक सोसायटी को 46,00,000/– रूपये सीकिंग फंड उस पर खाते पर प्राप्त ब्याज राशि सहितश 01 माह के भीतर हस्तांतरित करें।
2. अनावेदक दिनाँक 01.04.2018 से विभिन्न रहवासी एवं क्रेता से प्राप्त राशि 4,84,707/– रूपये 01 माह के भीतर आवेदक संस्था को भुगतान करें।
3. अविक्रीत फ्लैट्स के लिये संधारण प्रभार की राशि 5,63,313/– रूपये 01 माह के भीतर आवेदक संस्था को भुगतान करें।
4. प्रोजेक्ट की जिन व्यवस्थाओं का रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उनसे संबंधित समस्त दस्तावेज अनावेदक 01 माह के भीतर आवेदक को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
5. जिस फेस का प्रबंधन आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उससे संबंधित समस्त सामान्य क्षेत्र को आवेदक संस्था को रजिस्टर्ड हस्तांतरण विलेख के माध्यम से हस्तांतरित करना 01 माह के भीतर सुनिश्चित करें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष