



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01878

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

आनन्दम विला आवासीय सहाकारी समिति मर्यादित,
द्वारा—अध्यक्ष,
निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास,
कचना, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री राकेश सरौगी,
निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह,
कचना रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आकाश गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“आनंदम वर्ल्ड सिटी”, खम्हारडीह, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000298

आदेश

(दिनांक—29 / 12 / 2023)

आवेदक आनन्दम विला आवासीय सहाकारी समिति मर्यादित, द्वारा—अध्यक्ष, निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना रोड, रायपुर (छ.ग.) द्वारा 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 आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक एक सहकारी समिति है। आवेदक सहकारी समिति का गठन आनंदम विला के निवासियों द्वारा सर्वसम्मति से किया गया है। उसके पश्चात् उप रजिस्ट्रार, सहकारी समितियाँ, रायपुर ने दिनांक 30.06.2022 को पंजीयन क्रमांक—836 से पंजीयन कराया गया एवं पंजीयन प्रमाण पत्र जारी किया गया। आवेदक सोसायटी ने दिनांक

16.01.2023 को अनावेदक को पत्र प्रेषित कर सिंकिंग फण्ड, कानूनी शुल्क और सोसायटी गठन शुल्क के साथ सामान्य सुविधाओं के हस्तांतरण की मांग की गई, जिस पर अनावेदक ने कोई ध्यान नहीं दिया गया। अनावेदक पहले दिन से ही सोसायटी के उक्त गठन का विरोध कर रहा है। क्योंकि उक्त सहकारी समिति के सदस्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विभिन्न मुद्दों को उजागर कर रहे हैं और चूँकि अनावेदक हर चीज पर अपनी पकड़ और नियंत्रण करना चाहता है। निरंकुश समाज, उन्होंने दिनांक 30.06.2022 को उप-पंजीयक, सहकारी समितियाँ, रायपुर को पत्र प्रेषित कर, जिसमें उन्होंने उक्त सहकारी समिति के गठन और पंजीकरण का विरोध किया गया। अनावेदक ने आवेदक सहकारी समिति के पदाधिकारियों और सदस्यों को विभिन्न अवसरों पर धमकी दी और उक्त सहकारी समिति के लोकतांत्रिक चुनाव में हस्तक्षेप करने की भी कोशिश की गई और इसलिये राज्य सहकारी निर्वाचन आयोग, रायपुर के अधिकारियों ने भी पुलिस पर्यवेक्षण और सतर्कता सुनिश्चित की गई। चुनाव के सुचारु संचालन में और इस प्रकार कार्य समिति का चुनाव किया गया। सोसायटी के गठन के बावजूद, अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त सहकारी समिति के गठन को स्वीकार नहीं किया गया और उक्त सोसायटी को नाजायज मान रहा है, इसके अस्तित्व में इंकार कर रहा है और बार-बार कार्य समिति के पदाधिकारियों को धमकी दे रहा है। इस संबंध में दिनांक 10.03.2023 को वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, रायपुर के समक्ष शिकायत की गई है। अनावेदक उक्त सोसायटी के सदस्यों को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के परिसर में होने वाले सामाजिक कार्यक्रमों में अलग रखकर और उन सामान्य क्षेत्रों में प्रवेश से भी इंकार कर रहा है, जो वर्तमान में उसके कब्जे और स्वामित्व में है। अनावेदक के उक्त कृत्य से व्यथित है और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार एक बार गठित निवासी संघ को सामान्य क्षेत्रों को सौंपने की सामान्य प्रक्रिया के अनुपालन के एक भाग के रूप में भी। आवेदक सोसायटी ने अनावेदक से अनुरोध किया है कि वह सोसायटी के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को फेस-1 के अंतर्गत स्थानांतरित कर दे, जो कि आनंदम विला और प्लॉट का है। सहायक रजिस्ट्रार ने भी स्वीकार किया है। सहकारी समितियाँ, रायपुर ने दिनांक 30.06.2022 को जारी अपने आदेश में "आनंदम विला और प्लॉट्स पॉकेट ए, बी, सी, डी, ई, एफ और जी फेस-1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का उल्लेख किया है।" जिससे आवेदक सोसायटी का अधिकार क्षेत्र स्थापित हो जाता है, जिसके अनुसार अनावेदक को सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को आवेदक सोसायटी को हस्तांतरित करना चाहिये। अनावेदक ने सिंकिंग फण्ड खाता जमा, अग्रिम रखरखाव, दस्तावेजीकरण शुल्क और सोसायटी

गठन शुल्क मदों के तहत खरीदारों/आबंटितियों से पैसा प्राप्त किया है। उपर्युक्त शुल्क भी विल्स पायलटों की लागत के साथ लिया गया है और इसका भुगतान संबंधित विला की क्रय करते समय आबंटितियों द्वारा किया गया है, जिसे आदर्श रूप से सामान्य के साथ बिना किसी विलंब के नियत समय में स्थानांतरित किया जाना चाहिये, जिन क्षेत्रों को अनावेदक प्रतिदिन इंकार कर रहा है। चूँकि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(डी) का उल्लंघन किया गया है, जिसमें उचित शुल्क के लिये आवश्यक सेवायें प्रदान करने और बनाये रखने के लिये जिम्मेदार हैं। आबंटितियों के संघ द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार संभालने तक, जबकि निवासियों द्वारा स्वयं निवासियों का एक संघ बनाने के बावजूद, जो आदर्श रूप से अनावेदक द्वारा किया जाना चाहिये है, जिसके लिये उसने "कानूनी शुल्क" के रूप में शुल्क प्राप्त किया है। सहकारी समिति के गठन का अधिकांश व्यय आवेदक समिति को हस्तांतरित कर दिया जायेगा, लेकिन इसके बावजूद अनावेदक रखरखाव के नाम पर भारी शुल्क प्राप्त किया जा रहा है। अनावेदक ने विशेष चरण के लिये नगर निगम, रायपुर से पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया है और अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक को एक बार निवासी संघ/सहकारी समिति के गठन को सक्षम करना है। 2/3 इकाईयों को अनावेदक द्वारा विक्रय किया गया है, लेकिन ऐसा नहीं किया गया और अनावेदक ने इंकार कर दिया है। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि "आनंदम क्लब" नाम से क्लब हाउस और अन्य सुविधाओं का उपयोग अनावेदक द्वारा व्यवहारिक रूप से किया जा रहा है, जिसमें निवासियों को अनावेदक से किसी भी परेशानी के बिना इसका उपयोग करने में सक्षम होना चाहिये। ऐसा करने में असमर्थ है, क्योंकि अनावेदक के पास सामान्य क्षेत्रों का पूरा नियंत्रण है और प्रोजेक्ट के उन निवासियों को हस्तांतरित करने को तैयार नहीं है, जिन्होंने लोकतांत्रिक तरीके से और सहकारी समिति अधिनियम, 1960 के प्रावधानों के अनुपालन में सहकारी समिति का गठन किया है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी में विभिन्न सड़कों और खुले क्षेत्रों को बैरिकेड, अवैध निर्माण, पार्किंग शेड, बंद गेटों द्वारा बंद कर दिया गया है और प्रोजेक्ट के निवासियों के लिये स्वतंत्र आवाजाही संभव नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निवासियों को होने वाली कठिनाईयों और अनावेदक, उनके अधिकारियों की निरंकुश प्रकृति के कारण, आवेदक सोसायटी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से अनावेदक को दिनांक 03.02.2023 को नोटिस प्रेषित किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा अपने कर्तव्यों और भूमि के कानून का पालन करने का कोई इरादा नहीं है और आवेदक सोसायटी को सामान्य क्षेत्र और धन हस्तांतरित करने

को तैयार नहीं है, जिससे मामले में विलंब हो रही है, जिससे आवेदक सोसायटी के सदस्यों को परेशानी हो रही है। अतः आवेदक द्वारा आबंटितियों से प्राप्त सभी धनराशि आवेदक सोसायटी को हस्तांतरित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा पानी और रखरखाव संबंधी बुनियादी सुविधायें का नियंत्रण आवेदक सोसायटी को सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक सोसायटी द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा "आनंदम वर्ल्ड सिटी" नाम से गृह योजना (हाउसिंग प्रोजेक्ट) प्रारंभ की गई थी, जो वर्ष 2009 में मेगा प्रोजेक्ट के रूप में ग्राम-कचना तथा लाभांडी, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित विभिन्न खसरा की लगभग 180 एकड़ भूमि क्षेत्र में प्रायोजित है, जिसे फेसवार तरीके से विकसित किया जाना है। 28.837 हेक्टेयर (अर्थात् 71.22 एकड़) भूमि नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर के निदेशालय द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (एतद् पश्चात् रेरा अधिनियम के रूप में निर्दिष्ट) के बनने एवं लागू होने के लगभग 8 वर्ष पूर्व दिनांक 03.09.2009 को अनुमोदित किया गया है। इसके पश्चात् रेरा अधिनियम के बनने तथा आंशिक प्रवर्तन के कम से कम 15 माह पूर्व अर्थात् दिनांक 05.01.2015 को ले-आउट अनुमोदन को संशोधित किया गया है। इसके पश्चात् प्रथम फेस का ले-आउट दिनांक 27.09.2019 को संशोधित किया गया, जिसका पूर्ण ब्यौरा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत तथा समादेशित माननीय प्राधिकरण के पास पूर्व से है। उपरोक्त मेगा प्रोजेक्ट कई भागों में विभाजित है, जिसमें पृथक फेस, विकसित प्लॉट, निर्मित बंगले तथा बहुमंजिला इकाईयों/पलैटों के साथ कई सुविधायें सम्मिलित है। यहाँ उल्लेख करना आवश्यक है कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) द्वारा स्वीकृत पत्र दिनांक 27.09.2019 द्वारा प्रोजेक्ट के अनुमोदित ले-आउट का प्रथम फेस (फेस-1) पूर्व ही पूर्ण किया जा चुका है, जिसके लिये सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये आवेदक द्वारा आवेदन करने पर तथा उस समय लागू प्रावधानों के अनुसार शासकीय अधिकारियों के टीम द्वारा सत्यापन के पश्चात् अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र

दिनांक 17.06.2022 को जारी किया गया है। रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पश्चात् तथा छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण कार्यात्मक हो गया तो अधिनियम की धारा-3 से संलग्न स्पष्टीकरण के प्रावधानों के आधार पर अनावेदक ने 71.22 एकड़ भूमि पर विस्तारित प्रोजेक्ट के प्रथम भाग का पंजीयन करवाया है, जिसके लिये ले-आउट अनुमोदित है तथा उसी प्रोजेक्ट के फेस-2 का कुछ भाग, विभिन्न फेसों में (जिसमें फेस-2 के दो पंजीयन शामिल हैं) इस तरह प्रत्येक फेस पृथक रूप से अलग नाम तथा पंजीयन नंबर के साथ पंजीकृत है। प्रत्येक ऐसे फेस के संबंध में उपरोक्त फेसों के पंजीयन के समय प्राधिकरण द्वारा पृथक पूर्णता दिनांक घोषित की गई है। संपूर्ण प्रोजेक्ट क्षेत्र में वर्तमान फेसों में जहाँ विकास कार्य चल रहा है, पूर्ण हो चुका है, का प्राधिकरण के पास वर्तमान में पंजीकृत है और उनका रेरा पंजीयन नंबर है। “अलाया प्लॉट्स के लिये PCGRERA220618000298, अलाया विलास के लिये PCGRERA220618000264, आस्था अपार्टमेंट (फेस-2) के लिये PCGRERA160718000552, निराया अपार्टमेंट के लिये PCGRERA230718000620 तथा कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स के लिये PCGRERA180718000611 तथा आनंदा प्लॉट्स के लिये PCGRERA2508210012501 संपूर्ण प्रोजेक्ट के आबंटितियों को ध्यान में रखते हुये संपूर्ण प्रोजेक्ट को बनाया गया है तथा इसका विकास किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रकरण में विषय वस्तु तथ्यों को जान-बूझकर छिपाने के कारण अस्वीकार किया गया है। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा अपने वाद शीर्षक में अभिकथित प्राधिकृत अध्यक्ष का नाम उल्लेखित करने में ही असफल रहा है। अभिकथित सोसायटी के कार्यवृत्त की कोई प्रति या प्राधिकरण के लिये कोई प्रस्ताव तथा किसी प्राधिकारी का समर्थन पत्र अभिलेख में नहीं लाया गया है। इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने योग्य है। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक को परेशान करने तथा अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाते हुये प्रस्तुत किया गया है। आवेदक सोसायटी एक निवासी वेलफेयर सोसायटी नहीं है। परन्तु भ्रामक तथा मिथ्या प्रस्तुती करण के अंतर्गत निगमित हाउसिंग सोसायटी के रूप में पंजीयन करा लिया है, जिसका भूमि अधिग्रहण, भूमि विकास तथा अपने सदस्यों के मध्य भूमि विक्रय से कोई लेना-देना नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के लिये विकसित भूमि का मालिक एवं प्रमोटर है तथा यह प्रोजेक्ट नगर तथा ग्राम निवेश एवं नगर निगम आदि द्वारा सुसंगत नियमों के तहत अनुमोदित किया गया है, इसलिये आवेदक सोसायटी को

माननीय प्राधिकरण के समक्ष कोई विवाद उठाने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। डॉ. रवि मलिक इस प्रकरण में आवेदक निगमित सोसायटी को प्रस्तुत करने हेतु विधिक रूप से निर्वाचित अध्यक्ष या प्राधिकृत है। आवेदक सोसायटी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अंतर्गत अलाया प्लॉट्स एवं विला के कुछ प्लॉट तथा विला मालिकों द्वारा अलाया विला तथा प्लॉट्स के अपार्टमेंटों तथा दुकानों के मालिक के रूप में स्वयं को गलत रूप में प्रस्तुत करके छलपूर्वक निगमित सोसायटी के रूप में गठित किया है। अतः उक्त सोसायटी के उपविधियों से स्वतः प्रमाणित होता है कि सोसायटी के कथित अध्यक्ष डॉ. रवि मलिक तथा अन्य व्यक्ति अप्राधिकृत तथा अविधिपूर्ण रूप से चयनित निकाय है, जो सहकारी सोसायटी के उप-पंजीयक द्वारा यथा अनुमोदित उपविधियों के विरुद्ध है। आवेदक द्वारा किये गये सभी विपरीत आरोप मिथ्या, तुच्छ तथा गुमराह करने वाला है, इसलिये विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदक सहकारी समिति प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के आनंदम विला के निवासियों द्वारा बनाई गई है तथा उक्त सहकारी समिति आनंदम विला के निवासियों द्वारा सर्वसम्मति से बनाई गई है तथा उनके लिये निर्वाचन भी हुआ है और इसके पश्चात् सहकारी समिति, रायपुर के उप-पंजीयक ने इसे पंजीयन क्रमांक-836, दिनांक 30.06.2022 को पंजीकृत किया है तथा प्रमाण पत्र भी जारी किया है। आवेदक सोसायटी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कुछ अनैतिक आधिपत्य पत्र जारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अलाया विला तथा प्लॉट्स के ए-जी पॉकेट्स में स्थित अपार्टमेंट तथा दुकानों के मालिक के रूप में स्वयं को गलत रूप में प्रस्तुत करते हुये निर्मित किया है। परन्तु अलाया विला तथा प्लॉट्स प्रोजेक्ट के ए-जी पॉकेट्स में स्थित अपार्टमेंटों तथा दुकानों के मालिक नहीं है। उनमें से एक डॉ. रवि मलिक अलाया प्लॉट नं.-87 के मालिक होने के बावजूद उसने अलाया विला तथा प्लॉट्स के तहत अपार्टमेंट के मालिक के रूप में गलत रूप से प्रस्तुत किया तथा आवेदक सोसायटी के संस्थापक सदस्य बनाये गये। आवेदक समिति के विधि द्वारा अनुमोदित सोसायटी का सदस्य होने के लिये विशिष्ट उपबंध है। उपविधि क्रमांक-5 में सभी मालिक जो इकाईयों को क्रय किये हैं, सदस्यता के लिये आवेदन कर सकते हैं। जबकि शब्द "इकाई" उपविधि क्रमांक-2 में परिभाषित है, जो इकाई से अभिप्राय अपार्टमेंट है, जो बहुमंजिला इकाई तथा उपयोगी दुकानों में अवस्थित है। अनावेदक को आवेदक सोसायटी के निर्माण में ऐसी अविधिकता की जानकारी हुई, तो उसने विधिक नोटिस दिनांक 20.02.2023 तथा 01.02.2023 बगैर दिनांक के जवाब सहित प्रेषित किया है। अनुमोदित उपविधियों की प्रति प्लॉट का मालिक होते हुये वह आवेदक सोसायटी का सदस्य हो सकता है। उक्त विधिक नोटिस के जवाब

में आवेदक अप्रत्यक्ष रूप से उक्त भूल को स्वीकार किया तथा ऐसी किसी उपविधि को देने में असफल हुये है, जो उन्हें तथा अन्य प्लॉट या विला मालिकों को आवेदक सोसायटी के सदस्य और पद धारक बनने को प्राधिकृत करती हो, जो अलाया विला या प्लॉट्स के तहत निर्मित बहुमंजिला इमारतों के अधीन अपार्टमेंटों तथा दुकानों के आधिपत्य धारियों के लिये पंजीकृत तथा विशेष रूप से आधारित हो। इसलिये स्वीकृत प्रस्तुत दस्तावेजों तथा आवेदक द्वारा विश्वासित दस्तावेजों के आधार पर कहा जा सकता है कि आवेदक सोसायटी अलाया विला एवं प्लॉट्स में बहुमंजिला इमारतों में अवस्थिति अपार्टमेंटों तथा दुकानों के संयुक्त आधिपत्य धारियों द्वारा नहीं बनाई गई है। बल्कि इसे डॉ. रवि मलि तथा कुछ उसके सहयुक्तों द्वारा छलपूर्वक बनाया गया है, जो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अलाया विला तथा प्लॉट्स के बहुमंजिला इमारतों के लिये अपार्टमेंटों तथा दुकानों के अभिकथित आधिपत्य धारी नहीं है। आवेदक माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गुमराह करने की कोशित में स्वविरोधी अभिकथन कर रहा है। आवेदक इस विषय में अलिखित करने में बुरी तरह से असफल रहा है कि विला फेस के कितने आबंटिती कथित आवेदक संघ के सदस्य है। सोसायटी के मुट्ठी भर सदस्य स्वयं निरंकुश रीति से संचालित करते हुये भ्राम तथा मिथ्या प्रचार करके प्रोजेक्ट के आबंटिती तथा अनावेदक के मध्य भारी बाधा उत्पन्न कर रहे हैं, विद्वेषपूर्व से अनावेदक को परेशान करने के लिये प्रोजेक्ट में असुखकर माहौल उत्पन्न करने का पूर्ण प्रयत्न कर रहे है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत केवल जान-बूझकर तथ्यों को छिपाकर प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों के हित में नहीं है। प्रस्तुत शिकायत में आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आवेदक द्वारा निर्दिष्ट पत्र तथा आवेदक द्वारा संलग्न पंजीयन प्रदान करते हुये संबद्ध प्राधिकारी के आदेश से तथ्य पूरी तरह प्रमाणित है तथा स्पष्टीकरण की कोई आवश्यकता नहीं है। पत्र दिनांक 30.06.2022 से अनावेदक का आशय एवं सद्भव पूर्णतया स्पष्ट है कि अनावेदक के लिये प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों का हित सबसे महत्व का है। पुनः शीर्ष निकाय का आपसी सहमति का मसौदा पूर्व ही आवेदक को प्रदान किया जा चुका है। परन्तु उसका निष्पादन बिना किसी वैध और तार्किक कारणों से विलंब किया जा रहा है। पत्र दिनांक 30.06.2022 द्वारा पंजीयन आदेश के शर्तों का भी आज दिनांक तक आवेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है और यह न तो व्यावहारिक और साध्य हो तथा विधि के अनुरूप भी नहीं है कि ऐसा कोई अंतरण जो आवेदक द्वारा चाहा गया है, हो सकता है। आदेश का सुसंगत भाग जहाँ आवेदक को विशेष निर्देश जारी किय गये है, नीचे दर्शाया गया है :-

“1. डॉ. रवि मलिक, अध्यक्ष, आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्या., कचना, शंकर नगर, रायपुर विकासखण्ड—धरसीवा, रायपुर (छ.ग.) को पंजीयन प्रमाण पत्र की एक प्रति, पंजीकृत उपविधियों एवं पंजीयन प्रस्ताव के साथ संलग्न अभि सहित अग्रेषित कर लेख है कि प्रवर्तक सदस्यों के अतिरिक्त परिसर के शेष भवन/प्रकोष्ठ स्वामियों को, तत्काल सदस्य बनाया जाना सुनिश्चित करते हुये, छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के नियम—34 के अनुसार पंजीयन तिथि से तीन माह के भीतर विशेष साधारण सम्मलेन में प्रबंधकारिणी के सदस्यों का निर्वाचन करने हेतु, राज्य सहकारी निर्वाचन आयोग छ.ग. रायपुर को इस कार्यालय के माध्यम से प्रस्ताव प्रेषित करें एवं मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. के संलग्न पत्र दिनांक 30.06.2022 में उल्लेखित तथ्यों पर सोसायटी परस्पर एक माह की समयसीमा में म्यूचुवल एग्रीमेंट इस कार्यालय में प्रस्तुत करे।”

विधिक रहवासी सोसायटी निर्मित करके आपत्तिजनक सभी मकान/इमारत मालिकों को सदस्य बनाया गया, न ही आवेदक द्वारा आज्ञापक आपसी समझौता निष्पादित किया गया है। इससे प्रतीत होता है कि विद्यमान विधि, नियम तथा अधिसूचनाओं का समुचित अनुपालन किये बिना तथा अपने भाग के दायित्वों का पालन किये बिना आवेदक, अनावेदक से अव्यावहारिक रीति से कार्य करने की आशा करता है, जिसे अनावेदक द्वारा स्वीकार कर लिया जाता है, तो प्रोजेक्ट के कई आबंटितियों को सारभूत नुकसान होगा। इसलिये आवेदक सोसायटी प्रथम दृष्टया अविधिक एवं अप्राधिकृत है तथा शिकायत में उठाये गये किसी विवाद को उठाने के लिये कोई संबंध तथा सुनवाई का सेवाधिकार नहीं है। उप-पंजीयक द्वारा दिये गये निर्देश का अनुपालन करने में आवेदक सोसायटी बुरी तरह असफल हुये हैं तथा उसका अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये उनके द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है। इस प्रक्रम में इसे विवादित करने या उसे अस्वीकार करने का कोई अधिकार नहीं है। ओसवाल फ्रेण्ड्स एवं आईल लिमिटेड विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी 725, प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित संप्रेक्षणों को करते हुये आवेदक को अनुतोष देने से अस्वीकार कर दिया :-

“20. यह स्थापित विधि है कि वह व्यक्ति जो अनुतोष प्रदान करने के लिये साम्यामूलक या अन्यथा न्यायालय से उपागम करता है तथा सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को स्पष्ट रूप से न्यायालय को प्रकट करने के पवित्र दायित्व के अधीन है, जो प्रकरण में उठाये गये विवादों के न्याय निर्णायक से संबंधित है। उसकी न्यायालय के प्रति यह कर्तव्य है कि सभी तथ्यों को न्यायालय के समक्ष लाये तथा किसी

सारभूत तथ्य जो उसकी जानकारी में हो, उसे छिपाने से विरत रहे या जिसे वह साधारण समझ वाले व्यक्ति द्वारा रखी जाने वाली सावधानी से जान सकता है। उसे सारभूत तथ्यों के छिपाने का दोषी पाया जाता है या न्याय की मूलधारा में दूषित करने का प्रयत्न करना पाया जाता है, तो न्यायालय का न केवल अधिकार है, अपितु कर्तव्य है कि वह ऐसे व्यक्ति को अनुतोष देने से अस्वीकार कर दे।”

अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के आवासीय परिसर में अपने त्यौहार तथा सामाजिक कार्यकालापों को करने के लिये किसी व्यक्ति को प्रतिबंधित नहीं किया है। आवेदक सोसायटी के सदस्यों को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य निवासियों के एकान्त के अधिकार को उल्लंघन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अनावेदक के उक्त कृत्य से व्यथित होकर तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप निर्मित निवासियों के संघ को सामान्य क्षेत्रों को सौंपने की सामान्य प्रक्रिया के परिपालन के भाग के रूप में भी, आवेदक सोसायटी ने अनावेदक को सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं को सोसायटी अंतर्गत करने का निवेदन किया गया है, जो फेस-1 के अंतर्गत आता है, आनंदम विला तथा प्लॉट्स का है, जिसे सहायक रजिस्ट्रार, सहकारी समितियाँ, रायपुर ने अपने आदेश दिनांक 30.06.2022 द्वारा अभिस्वीकृत भी किया है, जिसमें उल्लेख है कि “आनंदम विला तथा प्लॉट्स पॉकेट ए,बी,सी,डी, ई,एफ तथा जो फेस-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट, कचना, शंकर नगर, रायपुर एतद् द्वारा आवेदक सोसायटी का क्षेत्राधिकार स्थापित करते हुये अनावेदक को सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं को आवेदक सोसायटी को अंतरित करना चाहिये।” आवेदक सोसायटी यदि माननीय प्राधिकरण द्वारा वैध सोसायटी के रूप में स्थापित किया जाता है, तो प्रोजेक्ट के फेस की सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का हकदार नहीं है। प्रोजेक्ट के फेस-1 में कई अन्य फेस है। अर्थात् व्यवसायिक तथा बहुमंजिला अपार्टमेंट तथा भविष्य की योजनाओं के लिये पी.एस.पी. भूमि तथा प्रस्तुत वाद में इन इकाईयों के आबंटितियोंगण। सदस्य आवश्यक पक्षकार है तथा आवेदक द्वारा मांग की गई अनुतोष से प्रोजेक्ट के सभी अन्य आबंटितियों का अधिकार बाधित है और प्रभावित होता है तथा प्रोजेक्ट के निवासियों की समरसत्ता तथा शांति में बाधा होगी। सामान्य क्षेत्र संपूर्ण प्रोजेक्ट के सभी निवासियों तथा आबंटितियों के सामान्य उपयोग तथा सुविधा के लिये है और विभाजित नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा आवश्यक पक्षकार नहीं बनाया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक सोसायटी अपने शिकायत में उल्लेख किया है कि अनावेदक ने अधिनियम की धारा-11(4)(डी) का उल्लंघन किया है, जिसमें आबंटितियों के संघ द्वारा प्रोजेक्ट आबंटितियों के संघ द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव लिये जाने तक अनावेदक तार्किक प्रभार में आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने तथा रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। जबकि निवासीगण स्वयं निवासियों का संघ बनाते हुये जो उचित रूप में अनावेदक द्वारा किया जाना चाहिये, जिसके लिये सहकारी समिति के निर्माण में व्यय के लिये विधिक प्रभार के रूप में प्रभार लिया जा चुका है। आवेदक सोसायटी को अंतरित किया जायेगा, परन्तु इसके बावजूद अनावेदक रखरखाव के लिये भारी प्रभार लिया जा रहा है। अनावेदक के लिये यह सांविधिक आद्यात देने वाला है कि आवेदक संघ के सदस्यों के नामों तथा संख्या के विषय में संपूर्ण शिकायत में बिना किसी ब्यौरे के तथा बिना किसी विशिष्ट अभिवचन के किन सदस्यों ने वस्तुतः प्रभार दिया है, जिसे सोसायटी को भुगतान करने के लिये अनावेदक आबद्ध है, जिसका दावा किया जा रहा है, जो विधि विरुद्ध है। जब तक नाम सहित ऐसे कथित प्रभारों का वास्तविक ब्यौरा अभिलेख में लाया जाता है, अनावेदक उसका उत्तर देने में असमर्थ है और भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा मांग की गई अनुतोष निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि मिथ्या और बिना किसी विशिष्ट अभिवचन के तथा समर्थनकारी दस्तावेज के बिना है, जिसे विधि विरुद्ध होने से स्वीकार नहीं किया जा सकता है। रखरखाव प्रभार विवादित न होने से जवाब की आवश्यकता नहीं है। प्रोजेक्ट में प्रभारित रखरखाव विक्रय के सहमत निर्बंधनों के आधार पर लिया गया है। यह उल्लेख करना सर्वाधिक प्रासंगिक है कि आवेदक के कई सदस्य जान-बूझकर अनावेदक को रखरखाव प्रभार का भुगतान नहीं कर रहा है। विधिक प्रभारों के अभिवचन के संबंध में न तो विशिष्ट नाम और न ही समर्थनकारी दस्तावेज अभिलेख पर है, इसलिये मांग की गई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है। माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.04.2016 के अधिसूचना -05/रेरा/2018/153, के प्रकरण में आवेदक की प्रार्थना विधि अनुरूप नहीं है तथा उसे अनुज्ञात नहीं किया जा सकता है। अधिसूचना का सुसंगत भाग नीचे दिया गया है :-

“10. यदि प्रमोटर द्वारा किसी प्रोजेक्ट के एक स्वीकृत अभिन्यास को एक से अधिक अवस्थान-कम में विकसित किया जाना है, तो उस प्रोजेक्ट के समस्त अवस्थान-कमों को विकसित एवं पूर्ण करने के उपरांत ही वह अधिनियम की धारा-11(4)(e) में वर्णित प्रावधानों के अंतर्गत आबंटितियों का एक संगम/सोसायटी/सहकारी सोसायटी या परिसंघ बनाने को समर्थ बनाएगा।

इसी तरह अधिनियम की धारा-17 अंतर्गत वर्णित दायित्वों का निष्पादन भी प्रमोटर के द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के समस्त अवस्थान-क्रमों को विकसित एवं पूर्ण करने के उपरांत ही किया जाएगा।”

क्लब आनंदम के संबंध में उसे सदैव व्यवसायिक रीति से ही संचालित करने की आशा की जाती है और न कि निशुल्क रूप में तथा प्रोजेक्ट एक चालू प्रोजेक्ट है, इसलिये अनावेदक के लिये संवर्धनात्मक गतिविधि का आयोजन करना बहुत महत्वपूर्ण हो जाता है और अनावेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है। क्लब आनंदम में न तो सामान्य क्षेत्र का भाग और न ही आवेदक को उस पर कार्य करने में प्रश्न उठाने का कोई अधिकार है। क्लब आनंदम का उपयोग सदस्यता संदाय पर निर्भर है तथा अंशदान शुल्क क्लब प्रबंधन की नीति के अनुसार उसके उपयोग के निर्बंधनों के तहत है। प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों के संबंध में प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा उपयोग एवं उपभोग किया जा रहा है और उसके विषय में विवाद नहीं है। कथित विभिन्न सड़कों तथा खुले क्षेत्रों के बंद होने का प्रश्न है, तो उसके पूर्व ही माननीय प्राधिकरण द्वारा कई परिवादों में अनावेदक के पक्ष में न्याय निर्णीत किया जा चुका है और इसलिये ऐसे भ्रामक कथन बिना साक्ष्य को निरस्त किये जाने योग्य है। “आक्षेपित प्रोजेक्ट के निवासियों द्वारा सामना की जा रही परेशानियों तथा अनावेदक एवं उनके कर्मचारियों के निरंकुश प्रकृति के कारण आवेदक सोसायटी ने दिनांक 03.02.2023 को अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया है, जिसमें अनावेदक को निर्देशित किया गया है कि अनावेदक सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं जिसमें कोष (सिंकिंग फण्ड, विधिक एवं समिति निर्माण प्रभार तथा शेष अग्रिम रखरखाव) समाहित है, को आवेदक सोसायटी को अंतरित कर दे। परन्तु अनावेदक ने उस पर कोई ध्यान नहीं दिया। अनावेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 20.02.2023 को विधिक नोटिस का जवाब दिया, जिसमें आवेदक सोसायटी द्वारा उठाये गये मुख्य समस्याओं का कोई उत्तर नहीं दिया है और न ही सामान्य क्षेत्रों को अंतरित करने का कोई आशय ही था।” सत्य तथ्य यह है विधिक नोटिस का अनावेदक द्वारा दिनांक 20.02.2023 से समुचित जवाब दिया गया है कि सहकारी समिति के उप-पंजीयक द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.06.2022 का आवेदक द्वारा अनुपालन के संबंध स्वयं स्पष्टीकरण है। अभिलेख के दस्तावेजों के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि आवेदक की ओर से अनियमिततायें एवं भूले की गई है और जब तक उसे सुधारा नहीं जाता है तथा उसका अनुपालन नहीं किया जाता है। आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है तथा शिकायत भारी लागत के साथ

निरस्त किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर में यह लेख किया गया है कि प्रस्तुत की गई दलीलें लंबी और अस्पष्ट हैं, जो सीधे तौर पर यह प्रश्न लाती हैं कि वर्ष 2009 में अनुमोदित ले-आउट में शामिल की गई भूमि की वास्तव में कितनी मात्रा की थी, वास्तव में ले-आउट में कुल 71.22 एकड़ भूमि पारित की गई है, न कि 180 एकड़। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में गलत बताया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 की व्याख्या स्पष्ट रूप से सीमांकित करती है कि प्रोजेक्ट को फेस में विकसित किया जा सकता है और इसका ले-आउट प्रोजेक्ट का पंजीकरण करने से पूर्व संबंधित प्राधिकारी के पास पारित करना होगा। फेस को रेरा परिपत्र क्रमांक-5, दिनांक 12.04.2018 में परिभाषित किया गया है कि प्रोजेक्ट अंतर्गत आबंटितियों को सुचारू जीवन यापन हेतु शीघ्रातिशीघ्र उपर्युक्त परिस्थितियाँ उपलब्ध हो, इस दृष्टिकोण से किसी भी दशा में एक स्वीकृत अभिन्यास को चार से अधिक अवस्थान क्रम में विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी। अनावेदक द्वारा बताये गये सभी सीमांकन फेस नामक अनुमोदित ले-आउट का हिस्सा है, जो वर्ष 2009, 2015 और 2019 के अनुमोदित ले-आउट में है। यह एक अनुमोदित ले-आउट है, न कि दावे के अनुसार 180 एकड़ के कुछ बड़े ले-आउट का फेस, जो भी सुविधायें मांगी जा रही हैं, वह केवल फेस-1 नामक इस अनुमोदित ले-आउट का हिस्सा है और उससे आगे कुछ भी नहीं। इसके अतिरिक्त परिपत्र के पाईट नं.-3 को भी स्पष्ट करता है कि प्रमोटर के द्वारा अधिनियम की धारा-4(2) (c) के तहत सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित अवस्थान क्रम विशेष हेतु कार्य प्रारंभ करने संबंधित प्रमाण पत्र की अभिप्रमाणित प्रति प्रस्तुत की जायेगी, इसी तरह प्रोजेक्ट के अवस्थान क्रम की पूर्णता उपरांत सक्षम प्राधिकारी से ऐसा अवस्थान क्रम विशेष हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदक सोसायटी निवासियों के कल्याण के लिये निर्धारित कानून के तहत एक पंजीकृत सोसायटी है और इसकी वैधता पर सवाल उठाने वाल उत्तरदाता को पूर्व यह स्वीकार करना होगा कि उप-पंजीयक, सहकारी समितियाँ, रायपुर दिनांक 28.06.2022 को उप-पंजीयक कार्यालय के अधिकारी श्री सुमीत डडसेना द्वारा उप-पंजीयक, सहकारी समितियाँ द्वारा सौंपे गये सोसायटी के कार्य के प्रस्तावित क्षेत्र के भौतिक सत्यापन सहित आवश्यक उचित परिश्रम के पश्चात् सोसायटी को पंजीकृत किया है। डॉ. रवि मलिक (संस्थापक सदस्य) और निवासी श्री प्रकाश अग्रवाल की उपस्थिति में अनावेदक को इसे धोखाधड़ी से गठित होने का दावा करने पर सक्षम प्राधिकारी

के समक्ष चुनौती देनी होगी। “बेईमान” शब्द बेहद आपत्तिजनक है, के निवासियों और संस्थापक सदस्यों के लिये किया जा रहा है। सभी संस्थापक सदस्य अत्यधिक सम्मानित और अपने-अपने क्षेत्र में बहुत सफल व्यक्ति हैं। सोसायटी के वर्तमान उपनियमों में इकाई की परिभाषा नं.-2 (15) को रजिस्ट्रार सहकारी समितियाँ की वेबसाइट पर उपलब्ध मॉडल उपनियमों से अनुकूलित किया गया है और सोसायटी की आगामी जीबीएम में सही किया जा रहा है। छत्तीसगढ़ सहकारी अधिनियम, 1960 द्वारा प्रदान की गई प्रक्रिया का मामला है। अनावेदक को आवेदक के अधिवक्ता के माध्यम से विधिक नोटिस के जवाब पूर्व से ही सूचित किया जा चुका है। वर्ष 2019 में प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् आज तक अनावेदक द्वारा सहायता प्राप्त किसी भी शीर्ष निकाय का गठन नहीं किया गया है। इसलिये ऐसे समझौते के लिये एक पक्ष अनुपस्थित है। अनावेदक जिस अनिवार्य आपसी समझौते का उल्लेख कर रहा है, उसे अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिये, जिसमें नियम और शर्तें निवासियों के कल्याण में होनी चाहिये। आवेदक सोसायटी निवासियों, प्लॉट और विला मालिकों की सूचित सहमति के पश्चात् निष्पादित करने पर विचार कर सकती है और उसके पश्चात् अनावेदक को तत्काल प्रभाव से रेजिडेन्ट्स सोसायटी के पक्ष में कन्वेन्स डीड निष्पादित करना होगा। हाँलाकि, सुचारू कामकाज को सक्षम करने के लिये किये गये ऐसे समझौतों के निष्पादन में तकनीकी आधार पर विलंब, कन्वेन्स डीड के निष्पादन में विलंब के कारण नहीं हो सकती है। अनावेदक ने बार-बार कुछ निवासियों को प्रोजेक्ट में सुविधाओं तक पहुँच प्रदान की है और कई अन्य को वंचित कर दिया है। यह उनके पक्षपात का कार्य है, जिसके कारण सामान्य सुविधाओं को संबंधित मुद्दा सामने आया क्योंकि सभी निवासियों ने जिन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एक इकाई क्रय की है, उक्त सुविधाओं के लिये भुगतान किया है, जिसे अनावेदक ने उन्हें बार-बार देने से इंकार कर दिया है। अनावेदक ने आवेदक सोसायटी के सदस्यों के साथ हमेशा दुर्व्यवहार किया है, जिसके कारण उनके पास यह दावा करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचता है कि उनका असली अधिकार क्या है। प्रोजेक्ट आनंदम वर्ल्ड सिटी को सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित ले-आउट के अनुसार विकसित किया जा रहा है। जिसके आधार पर अनावेदक ने इसे विक्रय किया है। विवादित भूखण्ड वर्ष 2009 का ले-आउट है प्रोजेक्ट में कोई फेस का उल्लेख नहीं किया गया है, बल्कि केवल दो फेस हैं, जो कि फेस-1 और फेस-2 हैं। फेस-2 में केवल आस्था अपार्टमेंट शामिल है और शेष फेस-1 का हिस्सा है, जो आवेदक सोसायटी के अधिकार क्षेत्र में आता है और उप-पंजीयक द्वारा सहकारी समितियाँ

पंजीकृत भी है। इसलिये आवेदक सोसायटी डिफाल्ट रूप से इसे पानी की हकदार है। उनके पक्ष में कन्वेयंस डीड निष्पादित करे और सुविधायें हस्तांतरित करवायें। अनावेदक द्वारा किया गया एक स्पष्ट झूठ है क्योंकि यह उनके द्वारा पंजीकृत सभी बिक्री कार्यों से स्पष्ट है, उन्होंने सिंकिंग फण्ड, कानूनी शुल्क और विशेष रूप से रखरखाव शुल्क के नाम मोटी रकम प्राप्त की है। सामान्य क्षेत्रों के साथ आवेदक सोसायटी को हस्तांतरित किया जाना चाहिये ताकि आवेदक सोसायटी द्वारा निवासियों को उचित लागत पर इसका रखरखाव किया जा सके, जो वर्तमान में अनावेदक द्वारा भारी शुल्क प्राप्त किया जा रहा है। 93 आबंटितियों/खरीदारों ने खुद को आवेदक सोसायटी का सदस्य बना लिया है, जो एक छोटी संख्या नहीं है। इससे यह भी पता चलता है कि निवासी आवेदक सोसायटी के लिये सामान्य सुविधाओं को एक कन्वेयंस डीड के माध्यम से हस्तांतरित करने के इच्छुक है और अनावेदक स्पष्ट रूप से नहीं चाहता है कि उनके लिखित बयान में उल्लेखित कारणों से ऐसा हो। अनावेदकने कहीं भी सामान्य क्षेत्रों को उप-पंजीयक के निर्देशानुसार हस्तांतरित करने की इच्छा व्यक्त नहीं की है। सहकारी समितियाँ में, चुनाव सदस्यता अभियान पूर्ण होने के पश्चात् आयोजित किये गये हैं और उसके पश्चात् सामान्य क्षेत्रों के हस्तांतरण की वैधानिक प्रक्रिया अनावेदक द्वारा की जानी चाहिये। अनावेदक ने गलत तथ्य बतायें हैं और विशेष रूप से क्लब हाउस के बारे में बताया है। ले-आउट में, अनावेदक ने इसे "आवासीय"के रूप में दर्ज किया है, न कि "वाणिज्यिक" और साथ ही ले-आउट को मंजूरी मिलने के समय अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में भी साफ कहा है कि रेजिडेन्ट्स इसकी देख-रेख आम नागरिक की तरह करेंगे। सोसायटी के गठन के पश्चात् सुविधा, इसके पश्चात् अनावेदक के विवेक के अनुसार उपयोग किये जाने के बारे में दिया जा रहा बयान मनमाना और निराधार है। अनावेदक ने वर्ष 2009 के मूल कॉलोनी ले-आउट के अनुसार प्रोजेक्ट की 71.22 एकड़ भूमि से संबंधित नगर निगम से विकास पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्व ही प्राप्त कर लिया है और आंतरिक विकास कार्यों को पूरा करने का उल्लेख करते हुये 2013 में गिरवी रखे गये भूखण्डों को भी जारी कर दिया है यदि अनावेदक के बयानों के अनुसार प्रोजेक्ट आज तक अपूर्ण है, तो अनावेदक का उक्त कृत्य अवैध साबित होता है और उसे अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दण्डित किया जाना चाहिये। अनावेदक ने बार-बार लगाये गये आरोपों के प्रति अपने दायित्व से इंकार किया है और उन्होंने सरकार और आवेदक के प्रति अपने दायित्व में विमुख कर दिया है। परन्तु अपनी कमी को स्वीकार नहीं कर रहे हैं और इस दिशा में काम नहीं कर रहा है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के पूर्ण

होने की प्रस्तावित तारीख का बिल्कुल भी खुलासा नहीं किया है। जिस तरह के बयान अनावेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से जवाब दे रहे हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर न्याय के हित में निर्णय करने का अनुरोध किया गया है।

5. आवेदक द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि अनावेदक को सामान्य क्षेत्र (common area) एवं सुविधाओं को आवेदक सोसायटी को तत्काल हस्तान्तरित करने की कार्यवाही को प्रारंभ करने एवं पूर्ण करने का निर्देश प्राधिकरण द्वारा दिया जाए तथा अनावेदक को यह भी निर्देशित किया जाए कि सिंकिंग फण्ड, समिति गठन करने हेतु प्रमाणित राशि संधारण मद में आंबटितियों से वसूल की गई राशि का शेष, अग्रिम, भी हस्तांतरित किया जाए एवं सोसायटी को मूलभूत आवश्यकता जैसे पानी इत्यादि का नियंत्रण एवं संधारण सौपने का निर्देश अनावेदक को दिया जाए।

अनावेदक का संक्षेप में प्रकरण यह है कि आवेदन अधीन प्रोजेक्ट बहुत बड़े प्रोजेक्ट है, जिसमें कई चरण में यह प्रोजेक्ट विभक्त हुआ है व अलग-अलग आंबटितियों का समूह है, जिसमें कुछ चरण अभी निर्माणाधीन है। आवेदक सोसायटी को सम्पूर्ण प्रोजेक्ट के संपूर्ण सामान्य क्षेत्र एवं मूलभूत सुविधाएं यथा जल आपूर्ति से संबंधित समस्त नियंत्रण हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि अन्य रहवासियों की समिति एवं उपयोग भी है, जिन्हें इन सुविधाओं के उपभोग की पात्रता है।

प्रकरण में दिनांक 03.11.2023 को उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा आपसी समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया था जो प्रकरण के सौहार्द्रपूर्ण निराकरण की दृष्टि से प्रदान किया गया, नियत तिथि दिनांक 06.11.2023 को पुनः समझौता पत्र प्रस्तुत करने हेतु उभय पक्ष द्वारा समझौता किया गया जो प्रदान किया गया पुनः नियत तिथि को उभय पक्ष के संयुक्त हस्ताक्षर से आवेदन पत्र के अंतर्गत आदेश 23 नियम 3 व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन deed of Conveyance प्राधिकरण के समक्ष प्राधिकरण द्वारा आदेशार्थ प्रस्तुत किया गया कि उभय पक्ष उपरोक्त deed of Conveyance में सहमत है एवं उक्तानुसार प्राधिकरण से आदेश पारित करने की अपेक्षा करते हैं। दोनों पक्षकार deed of Conveyance तथा म्युचुवल सेटलमेंट डीड में वर्जित शर्तों में बाध्य रहेंगे। deed of Conveyance तथा म्युचुवल सेटलमेंट डीड इस आदेश की हिस्सा माना जाएगा।

उभय पक्ष को सुना गया एवं आपसी सहमति से उभय पक्ष के संयुक्त हस्ताक्षर से प्रस्तुत deed of Conveyance के अधीन प्राधिकरण यह

निष्कर्ष निकालता है कि उभय पक्ष की सहमति में उचित होगा कि उक्त deed of Conveyance से उभय पक्ष आबद्ध होंगे। इस प्रकरण से उभय पक्ष की सहमति के पश्चात् कोई वाद बिन्दु नहीं रह जाता है, इसलिए वाद बिन्दु का निर्धारण नहीं किया जाकर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. उभय पक्ष संयुक्त हस्ताक्षर से प्रस्तुत Conveyance deed को आगामी दो माह से भीतर रजिस्टर्ड करवाएं तथा अनावेदक, आवेदक को तत्काल सामान्य क्षेत्र (common area) सुविधाएं Conveyance deed के शर्तों के अनुसार हस्तांतरण की कार्यवाही प्रारंभ करें। उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित Conveyance deed पृष्ठ क्रमांक-01 से 30 इस आदेश का अविच्छिन्न अंग माना जायेगा जो परिशिष्ट 'अ' में इस आदेश के साथ संलग्न है।
2. परियोजना के फेस-1 के अंतर्गत ओपन-4 के संबंध में आवेदक तथा अनावेदक के अतिरिक्त एम्-3, एम्-2 एवं एम्-7 एवं फेस-2 के इकाई धारक एवं भविष्य में आने वाले फेस के इकाई धारक भी हितबद्ध है, इसलिये ओपन-4 के संबंध में आदेशित किया जाता है कि ओपन-4 की व्यवस्था एवं मेंटेनेंस हेतु आवेदक तथा एम्-2, एम्-3 एवं एम्-7 एवं फेस-2 के अधिकृत प्रतिनिधियों को मिलकर एक अस्थाई समिति बनाई जावेगी, जो बहुमत से उसे उक्त ओपन-4 के व्यवस्था, बुकिंग एवं मेंटेनेंस के संबंध में निर्णय लेगी तथा ओपन-4 का उपयोग संपूर्ण परियोजना के किसी भी रहवासियों द्वारा वृहत समिति के द्वारा समान नियमित शर्तों के अनुसार किया जा सकेगा। उक्त वृहत समिति अनावेदक द्वारा भविष्य में अन्य विकसित एवं निर्मित क्षेत्र के भी प्रतिनिधि बतौर सदस्य उक्त वृहत समिति में शामिल होंगे। संपूर्ण 71.609 हे. की परियोजना पूर्ण होने पर एक अपेक्स-बाडी सोसायटी का गठन प्रस्तावित है, जिसके उपरांत उक्त वृहत समिति द्वारा ओपन-4 का प्रभार अपेक्स-बाडी को सौंपा जायेगा तथा उक्त संबंध में अस्थाई समिति द्वारा अपेक्स-बाडी के पक्ष में ओपन-4 के संबंध में हस्तांतरण विलेख का निष्पादन किया जावेगा।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष