



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01894

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स सेलेब होम्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अक्षय जैन,
कार्यालय—525/26, पंचम तल,
रवि भवन, जय स्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री अनमोल चांवला,
- (2) श्री सुब्रा भगत,
- (3) श्रीमती गौरी बिसरिया,
- (4) श्री मनोज कुमार अग्रवाल,
- (5) श्रीमती बबिता भीम अग्रवाल,
- (6) श्री निर्मल किशोर अग्रवाल,
- (7) श्री नरेश अग्रवाल,
- (8) डॉ. विकास चंदनानी,
- (9) श्री बलराम साहू,
- (10) श्री सुभाष चन्द्र एवं श्री प्रदयुम चंनानी,
- (11) श्री परमानंद वर्मा,
- (12) श्री शरद तिबदेवाल,
- (13) श्री तातुराम एवं श्री नीरज साहू,
- (14) श्री विकास सोनी,
- (15) संजय अग्रवाल,
- (16) श्री शिवानी अग्रवाल,
- (17) श्रीमती करुणा एवं कमल किशोर अग्रवाल,
- (18) श्री गोविंद अग्रवाल,
- (19) श्री राकेश कुमार अग्रवाल,
- (20) श्री अनीता अग्रवाल,
- (21) श्री मनीष मित्तल,
- (22) श्रीमती शिखा अग्रवाल,
- (23) श्रीमती सरिता अशोक साहू,
- (24) श्री दविन्दर कौन खनूजा,
- (25) श्री शेखर गोयल,
- (26) श्रीमती नेहा अग्रवाल,
- (27) श्री महाबीर कुमार अग्रवाल,

- (28) श्रीमती अनीता आर. अग्रवाल,
 (29) श्री मुकेश मिश्रा,
 (30) श्रीमती संगीता श्रीवास्तव,
 (31) श्री संगीता अग्रवाल,
 (32) श्री अरूणा अग्रवाल,
 (33) श्री वेदप्रकाश अग्रवाल,
 (34) श्रीमती सुमिश्रा देवी एवं श्री मिथलेख पाण्डेय,
 (35) श्री बजरंग अग्रवाल,
 (36) श्रीमती मुन्नी देवी जैन,
 (37) श्रीमती निधी लवानिया,
 (38) प्रिया जिंदल,
 (39) श्री सुनील कुमार अग्रवाल,
 (40) श्री अभय कुमार राय,
 (41) श्री कुमार सिंह,
 (42) श्रीमती रजनी जिंदल,
 (43) श्रीमती मीरा देवी एवं श्रीमती गीता देवी अग्रवाल,
 (44) कोमल एवं श्री अनिल कुमार अग्रवाल,
 (45) श्री घनश्याम प्रसाद शर्मा,
 (46) श्री बिनोद कुमार अग्रवाल,
 (47) श्री मनोज कुमार अग्रवाल,
 (48) श्रीमती वर्षा करंजगौकर,
 (49) डॉ. तुषार जागजापे,
 (50) श्रीमती ममता अग्रवाल,
 (51) श्रीराम हरजी कान्ते,
 (52) श्री नितिन जिंदल,
 (53) श्री बिबेक कुमार अग्रवाल,
 (54) डॉ. श्रीकांत संध्या,
 समस्त निवासी-सेलेब्रिटी होम्स प्रोजेक्ट,
 हीरापुर, कबीर नगर के पास, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री घनश्याम श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
 (2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-03, 05, 06, 08,
 09, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 38, 39, 42,
 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 54।

(प्रोजेक्ट-“सिलिब्रिटी होम्स”, हीरापुर, रायपुर)
 रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA120319000938
 आदेश
 (दिनांक-22/09/2023)

आवेदक मेसर्स सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री अक्षय जैन, कार्यालय—525/26, पंचम तल, रवि भवन, जय स्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एवं छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक कंपनी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अधीन सम्यक् रूप से निगमित प्रा.लि. कंपनी है। आवेदक वर्ष 2008 से रियल एस्टेट प्रोजेक्ट से नियोजित है, जिसमें आवासीय, व्यावसायिक एवं अन्य उपयोग के लिये भूमि का अन्य विकास शामिल है। आवेदक ने “सेलिब्रिटी होम्स” नामक प्रोजेक्ट का विकास किया है, जो रेरा अधिनियम के अंतर्गत छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक—**PCGRERA120319000938** है। आवेदक ने नगर निगम रायपुर से दिनांक 22.05.2019 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के 98 प्रतिशत यूनिटों को आबंटितियों/अनावेदकगण को विक्रय किया जा चुका है, जो आवासीय संघ के तत्काल निर्माण के लिये समादेशित है। आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवासीय संघ बनाने के लिये प्रयत्न किया है, जिससे प्रोजेक्ट के सामान्य सुविधाओं और सहूलियतों के रखरखाव का दायित्व आबंटितियों/अनावेदकगण द्वारा प्राप्त किया जा सके। परन्तु आबंटिती/अनावेदकगण “आवासीय संघ” के निर्माण में सहयोग प्रदान नहीं कर रहे हैं, जो उनका सांविधिक दायित्व है। अनावेदकगण रखरखाव प्रभार संदाय करने के संबंधित दायित्व से बचने के लिये। आवेदक को भारी नुकसान है, क्योंकि उपरोक्त सामान्य सेवाओं के रखरखाव का प्रभार प्रतिमाह रूपये 1,00,000/— से रूपये 1,50,000/— तक है और इसलिये बिना उचित और न्यायसंगत के कारण के नुकसान को हो रहा है। रखरखाव प्रभार के वसूली के लिये पृथक शिकायत प्रस्तुत किया गया है। सामान्य सेवाओं का लाभ प्राप्त करने के पश्चात् भी अधिकांश रहवासियों/आबंटितियों द्वारा मासिक रखरखाव चार्ज का संदाय न किया जाना रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन की श्रेणी में आता है। मालिकों का संघ बनाने के प्रयोजनार्थ आवेदक द्वारा दिये गये नोटिस/पत्र को आबंटितियों ने नजरअंदाज किया गया। अतः आवेदक द्वारा तीन माह के भीतर अधिनियम की धारा—19(9) के अधीन यथा अपेक्षित “आवासीय संघ” के निर्माण के प्रयोजनार्थ रहवासीगण/आबंटितियों को भाग लेने तथा सभी आबंटितियों/अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के रखरखाव का उत्तरदायित्व लेने हेतु आबंटितियों/अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-01, 02, 04, 07, 12, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 43, 48, 52, 53 अनुपस्थित होने के कारण एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-03, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33, 38, 39, 42, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 54 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है एवं भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि इसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत के साथ कोई प्रस्ताव संलग्न नहीं किया गया है, जो कथित श्री अक्षय जैन के पक्ष में पारित है। क्योंकि आवेदक कंपनी अधिनियम द्वारा शासित एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है। आवेदक ने शिकायत में अनावेदकगण के रूप में आबंटितियों/रहवासियों को व्यक्तिगत रूप से नामित किया है। परन्तु विशिष्ट रूप से उल्लेखित करने में असफल रहा है। प्रत्येक अनावेदकगण के विरुद्ध व्यक्तिगत रूप से या सामूहिक रूप से वाद हेतु कब उद्भूत/पैदा हुआ है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पूर्णतया भ्रामक और विधि विरुद्ध है। शिकायत के साथ संलग्न वकालतनामा में उक्त श्री अक्षय जैन का हस्ताक्षर है। परन्तु शिकायत आवेदक कंपनी द्वारा नियुक्त प्राधिकृत कार्मिक द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित नहीं है। क्योंकि शिकायत के प्रत्येक पृष्ठ में "ए जे" का आद्याक्षर लिखित है। उक्त शिकायत विधि के आज्ञापक प्रावधानों की अवज्ञा करते हुये प्रस्तुत किया गया है, जो किसी न्यायालय के समक्ष पोषणीय नहीं है। आवेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष "रहवासियों के संघ" निर्माण का अनुतोष मांगते हुये शिकायत प्रस्तुत किया है। और पत्र दिनांक 16.12.2021 जाली है। केवल पत्राचार दर्शित करने के लिये नामित किया गया है। क्योंकि उक्त शिकायत के किसी अनावेदकगण द्वारा प्राप्त नहीं किया गया है। दिनांक 16.12.2021 का उक्त पत्र "सभी मालिक/आबंटितियों" को संबोधित है और प्राप्तकर्ताओं को कोई विशिष्ट ब्यौरा लिखित नहीं है कि वह किसे संबोधित है। प्रस्तुत शिकायत जाली दस्तावेजों पर आधारित होकर प्रस्तुत किया गया है, जो माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रथम दृष्टया पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करते हुये कॉस्ट लगाने का अनुरोध किया है।

अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में पैरा क्रमांक-4.1 में उल्लेखित तथ्यों पूर्णतया और स्पष्टतापूर्वक अस्वीकार किया जाता है। क्योंकि वह मिथ्या,

काल्पनिक और विधि विरुद्ध है। अनावेदक ने विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि आवेदक कंपनी अधिनियम, 1954 के प्रावधानों के अधीन सम्यक् रूप से निगमित प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है और यह भी विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक वर्ष 2008 से आवासीय, व्यावसायिक एवं अन्य उपयोग के लिये भूमि का अन्य विकास सहित रियल स्टेट व्यवसाय में नियोजित है। पैरा क्रमांक-4.2 की यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार्य है कि आवेदक ने "सेलिब्रिटी होम्स" प्रोजेक्ट का विकास किया है, जो छ.ग. रेरा में प्रोजेक्ट पंजीकृत है। पैरा क्रमांक-4.3 की यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक ने दिनांक 22.05.2019 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। पैरा क्रमांक-4.4 में उल्लेखित तथ्य को विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लगभग 98 प्रतिशत यूनिटों को आबंटितियों/अनावेदकगण को विक्रय कर दिया गया है और यह भी विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, जो "रहवासियों के संघ" निर्माण के लिये तुस्त आदेशित है। शिकायत का पैरा 4.5 का यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी से प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् "रहवासियों के संघ" बनाने के लिये सभी प्रयास किया है, जिससे प्रोजेक्ट के सामान्य सुविधाओं और सहूलियतों के रखरखाव के दायित्वों को आबंटितियों/अनावेदकगण द्वारा लिया जा सके और यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि आबंटिती/अनावेदकगण रखरखाव के प्रभार के संदाय के अपने संबंधित दायित्वों से बनने के लिये, जो उनका सांविधिक दायित्व है। "रहवासियों के संघ" निर्माण में भाग नहीं ले रहे हैं और सहयोग नहीं दे रहे हैं। शिकायत का पैरा क्रमांक-4.6 का यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार्य है कि आवेदक रखरखाव प्रभार के रूप में प्रतिमाह रुपये 1,00,000 से रुपये 1,50,000/- का भारी नुकसान उठा रहा है और इसे बिना उचित और न्यायसंगत कारण के लगातार हानि हो रही है। शिकायत का पैरा 4.7 का यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि सामान्य सेवाओं का लाभ प्राप्त करने के पश्चात् अधिकांश रहवासियों/आबंटितियों द्वारा रखरखाव चार्ज का मासिक संदाय न करना न केवल रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है, अपित् अन्यायसंगत लाभ प्राप्त करने के सिद्धांत की श्रेणी में भी है। शिकायत का पैरा 4.8 का यह तथ्य विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि मालिकों के संघ बनाने के प्रयोजनार्थ आबंटितियों को आवेदक द्वारा दी गई नोटिस/पत्र को पूरी तरह नजरअंदाज किया गया। शिकायत का पैरा 5 में मांगा गया अनुतोष मिथ्या, काल्पनिक एवं विधि विरुद्ध होने से पूरी तरह से एवं स्पष्टतापूर्वक अस्वीकार किया है कि माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है और भारी लागत के साथ प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। माननीय प्राधिकरण अधिनियम की धारा-19(9) के तहत् "रहवासियों के संघ" बनाने के लिये अनावेदकगण /आबंटितियों को भाग लेने के लिये निर्देशित करने का आग्रह किया है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक ने यह प्रकरण अनावेदक को तंग करने एवं कानून की आड़ में लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से दुर्भावनापूर्वक आशय एवं आधारहीन आरोपों पर शिकायत किया है, जो पोषणीय नहीं है एवं भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत विधि द्वारा वर्जित है। क्योंकि उक्त शिकायत रेरा अधिनियम के आज्ञापक प्रावधानों के सामीप्य में है। यह विशिष्ट रूप से उल्लेखित है कि प्रमोटर "रहवासियों के संघ" बनाने के लिये उत्तरदायी होगा। जब अधिकांश यूनिटों का विक्रय हो चुका है। रहवासियों का संघ बनाना प्रोजेक्ट के यूनिटों के विक्रय तारीख से तीन माह के भीतर अवश्य हो जाना चाहिए। आवेदक ने उक्त शिकायत के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष अनावेदकगण के अकाउंट्स वाली एक्सल शीट संलग्न किया है। उक्त एक्सल शीट वस्तुतः आवेदक द्वारा मिथ्यापूर्ण बनायी गई है। क्योंकि यह एक निरंक पेपर पर मुद्रित है एवं इसकी प्रविष्टियाँ सद्भाविक नहीं है। उक्त एक्सल शीट पर इस प्रकरण के किसी पक्षकार के हस्ताक्षर नहीं है, चाहे वह आवेदक हो या कोई अनावेदकगण। उक्त एक्सल शीट एक जाली दस्तावेज है। क्योंकि यह कंपनी के लेटरहेड पर मुद्रित नहीं है और न ही एक्सल शीट पर आवेदक कंपनी के किसी प्राधिकारी कार्मिक का कोई हस्ताक्षर और मोहर है। अनावेदकगण में से एक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01062 में यह अनुतोष की मांग करते हुये पहले दायर किया था कि उक्त प्रकरण में आवेदक द्वारा मालिकों/अनावेदकगण के साथ विक्रय—विलेख निष्पादित करते हुये वचन दी गई सुविधायें पूरी नहीं की गई है। पूर्व में प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01062 के आवेदक ने उक्त प्रोजेक्ट के जांच के लिये कमिश्नर (आयुक्त) नियुक्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया था और रिपोर्ट में यह पाया गया था कि प्रमोटर ब्रोशर में प्रतिज्ञाबद्ध सुविधाओं को प्रदान करने में असफल रहा है। आवेदक प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01062 में अंतिम आदेश था कि कोविड—19 के कारण आयी बाधाओं से उक्त प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के लिये प्रमोटर को विस्तार करने के लिये कहा गया और उक्त प्रोजेक्ट दिनांक 30.06.2021 तक पूर्ण होने की संभावना थी। माननीय प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के पश्चात् सभी सुविधायें एवं सुधार कार्य आज्ञापक रूप से पूरा करने हेतु प्रमोटर को निर्देशित किया गया था।

उक्त प्रोजेक्ट अभी भी उसी दिशा में है यथा वह प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के पहले था। आवेदक ने सभी सुविधाओं को प्रदान नहीं किया, जो विक्रय—विलेख निष्पादन के दौरान देने की प्रतिज्ञा की गई थी और वे सुविधायें, जो उक्त प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित है। आवेदक के अडियल रवैये के कारण परिसर अपने निम्न स्तर पर है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करते हुये कॉस्ट आरोपित करने का अनुरोध किया है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है, कि प्राधिकरण द्वारा [अनावेदकगण/आबंटिती](#) को यह निर्देशित किया जाए कि वे रहवासी एसोसिएशन के गठन हेतु अधिनियम की धारा-19(9) के अंतर्गत सहभागिता करें तथा आदेश पारित करने के दिनांक से तीन माह के भीतर प्रोजेक्ट संधारण का दायित्व आवेदक से प्राप्त करें तथा प्राधिकरण द्वारा यदि अन्य कोई अनुतोष उचित समझा जाए प्रदान किया जाए। आवेदक का आवेदन है, कि सेलेब्रिटी होम्स में 54 आबंटिती है, आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट विकसित किया जाकर स्थानीय सक्षम प्राधिकारी नगर पालिक निगम, रायपुर से पत्र क्रमांक [464/B.Ni.A.Pr/2019, dated 22/05/2019](#) द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। 98 प्रतिशत ईकाईयों विक्रीत हो चुकी है। आवेदक द्वारा रहवासी संगम गठित किये जाने हेतु समस्त प्रयास कर लिये गये हैं। ताकि सामान्य क्षेत्र/सुविधा एवं संसाधन का संधारण रहवासियों के संगम द्वारा किया जा सकें। किंतु रहवासियों द्वारा मेंटनेंस प्रभार देने से बचने हेतु संगम का गठन नहीं किया जा रहा है। जिसके कारण प्रतिमाह प्रमोटर को एक से डेढ़ लाख रुपये की हानि हो रही है। अतः आवेदक का आवेदन स्वीकार किया जाए।

अनावेदक पक्ष द्वारा प्रारम्भिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। जिसे दिनांक 14.07.2023 को अस्वीकार किया गया। प्रकरण दिनांक 24.07.2023 को अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी को पुनः अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनांक 31.07.2023 को अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा समय चाहने पर पुनः अवसर प्रदान करते हुए, अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनांक 11.08.2023 को अंतिम तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया। जिस पर 1000/-रु. परिव्यय अधिरोपित करते हुए पुनः प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनांक 28.08.2023 को पुनः अंतिम तर्क प्रस्तुत नहीं करने पर 2000/-रु. परिव्यय अधिरोपित करते हुए पुनः अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनांक 08.09.2023 को अनावेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुए और न ही तर्क प्रस्तुत किया गया, न ही अधिरोपित परिव्यय जमा किया गया। जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रकरण आदेशार्थ नियत किया गया।

प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन करने आवेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने से यह स्पष्ट है, कि प्रोजेक्ट की समयावधि समाप्त हो चुकी है, प्रोजेक्ट में 98 प्रतिशत इन्वेटरी विक्रीत हो चुकी है। आवेदक द्वारा आवेदन के साथ रहवासियों का A,B,C,D,F में विशिष्ट रूप से नाम एवं मोबाईल नंबर भी दिया गया है, अधिनियम की धारा-19(9) का उद्धरण प्रत्येक आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा लेने के पश्चात् आबंटितियों का एक संगम या सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाए जाने के प्रति सहभागी होगा।” अधिनियम की धारा-19 में आबंटिती का अधिकार एवं कर्तव्य

स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट है। जिसमें रहवासियों को उनका परिसंघ बनाए जाने के लिये सहभागी होना अधिनियम के अधीन अनिवार्य दायित्व है। यह अधिनियम में विशिष्ट रूप से उपबंधित है। अतः आवेदक द्वारा इस संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना सर्वथा नियमानुकूल है। रहवासियों को यदि कोई संरचनात्मक त्रुटि के संबंध में कठिनाई है अथवा प्रोजेक्ट पूर्णता के संबंध में कोई शिकायत है, उनके समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत नियमानुसार उपचार विद्यमान है, जिसका प्रयोग उनके द्वारा किया जा सकता है। चूँकि यह आवेदन आवेदक का है, अतः माननीय उच्चतम न्यायालय के स्थापित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में ऐसा कोई अनुतोष जो आवेदक द्वारा माँगे गए अनुतोष का विपरीत रूप से प्रभावित करता हो प्रदान नहीं किया जा सकता है। अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन उपचार का उपाय किया जा सकता है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. प्रोजेक्ट सेलेब्रिटी होम्स जिसके प्रमोटर आवेदक है, के समस्त 54 रहवासी अधिनियम की धारा-19(9) के अधीन रहवासियों का परिसंघ बनाए जाने हेतु सहभागिता करें। इसके लिये उनके द्वारा प्रमोटर/आवेदक को सहयोग प्रदान किया जाए। आगामी तीन माह के भीतर रहवासियों का संघ प्रचलित विधि के अधीन पंजीकरण करवाया जाए एवं पंजीकरण पश्चात् रहवासियों के एसोसिएशन/संगम/सोसाईटी द्वारा नियमानुसार मेंटेनेंस का दायित्व हस्तांतरण लिया जाए। आवेदक नियमानुसार हस्तांतरण की प्रक्रिया संपादित करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष