



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01934,
एवं प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01892

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

रहेजा रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड,
द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती निर्मला मोहन,
निवासी—रहेजा रेसीडेन्सी, सेट जेवियर स्कूल के सामने,
अवन्ती विहार, लाभांडी, रायपुर (छ.ग.) आवेदक
(प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2023-01892 में अनावेदक)

विरुद्ध

मेसर्स एस.पी. बिल्डकॉन प्राय.लिमि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री संजय रहेजा,
निवासी—30,31, प्रथम तल, श्याम प्लाजा,
पण्डरी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक
(प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01892 में आवेदक)

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रहेजा रेसीडेन्सी”, लाभांडी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA280618000375
आदेश
(दिनांक—20 / 09 / 2023)

आवेदक रहेजा रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड, द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती निर्मला मोहन, निवासी—रहेजा रेसीडेन्सी, सेट जेवियर स्कूल के सामने, अवन्ती विहार, लाभांडी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 एवं छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन एवं 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 के उपभोक्तागण/आबंटिती है, जबकि अनावेदक “रहेजा आवासीय” प्रोजेक्ट के

प्रमोटर हैं। आवेदक ने अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विभिन्न अपार्टमेंट के विक्रय के लिए कई विक्रय-विलेख निष्पादित किये। अपार्टमेंट के खरीदी के लिए मुख्य प्रतिफल अनावेदक द्वारा प्रदान किये गये ब्रोशर पर आधारित था। यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में प्लैट के विभिन्न क्रेताओं के लिए अलग-अलग ब्रोशर प्रदान किया, जो अवैध और अनुज्ञेय दोनों हैं। अनावेदक का यह कृत्य छल और दुर्व्यवदेशन की कोटि का है।

आवेदक "छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत पंजीकृत आबंटितियों का संघ है। अनावेदक का उक्त "रहेजा आवासीय" प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA280618000375 के रूप में पंजीकृत है एवं अनावेदक का उक्त प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा के आधिकारिक वेबसाईट में निर्माता/प्रमोटर/अनावेदक द्वारा दी गयी सूचना के अनुसार एक पूर्ण प्रोजेक्ट है। जबकि उक्त प्रोजेक्ट अभी भी अपूर्ण है एवं Ongoing "चालू प्रोजेक्ट" की श्रेणी में आता है, कि अनावेदक द्वारा दिये गये पंजीयन विवरण में रेरा अभिहित लेखा ब्यौरा एवं अन्य महत्वपूर्ण जानी दी गई है। अनावेदक की ओर छुपाव एवं धोखा की श्रेणी आता है। अनावेदक, आवेदक और माननीय प्राधिकरण को गुमराह और मूर्ख बना रहा है। अनावेदक द्वारा ग्राम तथा नगर निवेश, रायपुर (छ.ग.) से दिनांक 11.10.2013 को विकास अनुज्ञा प्राप्त किया गया था, छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, शर्तें एवं निर्बंधन) नियम, 2013 एवं धारा-2 (च) के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट के आंतरिक विकास कार्य की अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रदान करने के दिनांक से पांच वर्ष है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक ने आज दिनांक तक उक्त "रहेजा आवासीय" प्रोजेक्ट का पूर्ण विकास नहीं किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास अनुज्ञा दिनांक 10.10.2018 को समाप्त हो चुकी है। अनुमोदित विकास अनुज्ञा दिनांक 11.10.2013 के अनुसार अनुमोदित ले-आउट में पार्किंग क्षेत्र के लिये प्रवेश एवं विकास बिन्दु एक दूसरे के विपरीत दिशा में है। जबकि स्थल पर एवं वस्तु स्थिति अनुमोदित विकास अनुज्ञा से पूरी तरह भिन्न है। क्योंकि आधार तल पार्किंग के लिये प्रवेश एवं विकास की दिशा में दिया गया है, जिससे "रहेजा आवासीय" में रहने वाले आवेदकगणों/रहवासियों के लिये बड़ी असुविधा एवं समस्याएँ पैदा हो रही हैं।

छ.ग. रेरा में वर्तमान प्रोजेक्ट के पंजीयन में दी गई जानकारी के अनुसार अनावेदक ने खुली पार्किंग एवं बन्द पार्किंग के रूप में पार्किंग स्थल उपलब्ध कराया है। खुली पार्किंग के नाम से दिये गये पार्किंग स्थल केवल 29 कार के लिये। परन्तु "रहेजा आवासीय" के विभिन्न आबंटितियों को अनावेदक द्वारा दिये गये आबंटन पत्रों में वस्तुतः 118 कार पार्किंग स्थल दिये गये हैं,

जिससे सोसायटी में पार्किंग स्थल की भारी समस्या उत्पन्न हो रही है। जबकि इसके विपरीत अनावेदक द्वारा आबंटित कार एवं आधार तल पार्किंग अलग है और विरोधाभाषी है। क्योंकि इसे अनावेदक द्वारा आवेदक को कभी भी बताया नहीं गया और यदि इस समस्या को इसी समय हल नहीं किया गया तो यह आने वाले भविष्य में रहवासियों एवं सोसायटी सदस्यों के मुख्य बड़ा विरोधाभाष को जन्म देगा।

अनावेदक द्वारा पूर्व में उल्लेखित स्थलों का आबंटन रहवासियों के लिये बड़ी समस्या पैदा कर रहा है। क्योंकि सभी कार इसी क्षेत्र में पार्क की जा रहा है, जिसे समुचित प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा में “प्रवेश मार्ग” के रूप अभिहित किया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14 का उल्लंघन है। “आंतरिक विकास संकर्म” की परिभाषा छ.ग. नगर निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तों) नियम, 2013 की धारा-2(च) में दी गई है। प्रस्तुत प्रकरण में प्रयोज्य सुसंगत भाग यह है कि – “आंतरिक विकास संकर्म” से आशय विहित मानकों के अधीन कॉलोनी सीमा के अंदर निम्नलिखित विकास संकर्म किया जायेगा :-

‘विन्यास में स्वीकृत प्रस्तावित सड़कों एवं भूखण्डों का सीमांकन ‘

अनावेदक द्वारा यह विशिष्ट विकास कार्य नहीं किया गया है और यह अनुपालन “रहेजा रेसीडेन्सी” में रहने वाले निवासियों के लिये कठिनाई पैदा कर रहा है। अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आज बहुत सारी कमियाँ हैं और उसे सुधारा नहीं जा सकता है। यह बहुत आश्चर्यजनक है कि अनावेदक ने संबंधित प्राजेक्ट में मौजूद बहुत सारी कमियों और अपूर्णताओं के बावजूद पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की व्यवस्था कर लिया है। इससे पूर्णता प्रमाण पत्र की प्रमाणिकता और विश्वनीयता के संबंध में गंभीर चिंता उत्पन्न होती है। रेरा की वेबसाईट में अनावेदक द्वारा दिये गये भूमि स्वामित्व का विवरण वर्तमान प्रोजेक्ट के भूमि हक दस्तोवजों से भिन्न है। इससे यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा प्रदान की गई जानकारी के विपरीत वर्तमान प्रोजेक्ट में कमियाँ और विसंगतियाँ हैं तथा ब्रोशर में उल्लेखित प्लैट की साईज और विक्रय-विलेख में उल्लेखित साईज में भिन्नता है।

प्रत्येक विक्रय-विलेख के लिये रूपये 1,75,000/- की राशि भिन्न-भिन्न है। अर्थात् 2 एवं 2.5 बी.एच.के. प्लैटों रूपये 1,75,000/-, 3 बी.एच.के. प्लैटों के लिये रूपये 2,25,000/- एवं 4 बी.एच.के. प्लैटों के लिये रूपये 2,75,000/- है, जो विक्रय के क्षेत्रफल पर आधारित है। विभिन्न प्लैट मालिकों से अनावेदक द्वारा संग्रहित कुल राशि रूपये 8,20,00,000/- है और उक्त राशि

प्रत्येक दिन के साथ बढ़ रही है। क्योंकि अनावेदक तथाकथित “वन टाईम रखरखाव शुल्क” संग्रह कर रहा है। नये फ्लैट मालिकों या क्रेताओं से भी वह उनको विक्रय करता है। अनावेदक की तरफ से यह संग्रहण भ्रम की स्थिति पैदा किया है। क्योंकि नये मालिक रखरखाव शुल्क का संदाय आवेदक अर्थात् पंजीकृत सोसायटी को करने में अड़चन पैदा करते हैं। “वन टाईम रखरखाव शुल्क” प्रमोटर अर्थात् अनावेदक को संदाय कर चुके हैं और उन पर रखरखाव शुल्क संदाय करने का कोई दायित्व नहीं है। अनावेदक ने सभी आबंटितियों को आश्वस्त किया था कि लिविंग एवं डायनिंग कमरों में दरवाजा सागौन लकड़ी के होंगे, परन्तु अनावेदक द्वारा किसी अपार्टमेंट में पूरा नहीं किया गया है। क्योंकि अनावेदक द्वारा लगाये गये दरवाजे निम्न कोटि के हैं। इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कारों के लिये बहुत कम पार्किंग स्थल दिया गया है। अनावेदक ने पार्किंग के लिये निजी रूप से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी निवासियों से राशि संग्रहण किया है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार अनावेदक आबंटितियों के संघ को पंजीकृत हस्तांतरण विलेख को निष्पादित कर सामान्य क्षेत्र सुपुर्द करने के लिये दायित्वाधीन है। अनावेदक सभी विशिष्टियों के साथ प्रोजेक्ट का विकास करने में असफल हुआ है, जो ब्रोशर में उल्लेखित है, जिससे आवेदक को असुविधा हो रही है और प्रमोटर धारा-3(1) के अधीन कर्तव्यों का अनुपालन नहीं कर रहा है। अतः आवेदक ब्रोशर के अनुसार वचनबद्ध सुविधाओं को प्रदान करने तथा समयबद्ध तरीके से प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। प्रोजेक्ट में सभी विरोधाभासों को दूर करते हुये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार आबंटितियों के संघ को सामान्य सुविधाओं को प्रदान करने तथा “एकमुश्त रखरखाव शुल्क” स्थानांतरित करने के लिये अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अपर्याप्त पार्किंग स्थल उपलब्ध कराने, गलत तरीके से रैंप निर्माण, 4बी.एच.के. फ्लैटों के निर्माण के कारण रूपये 5,63,95,600/- का भुगतान करने तथा 3बी. एच.के. फ्लैट और घटिया गुणवत्ता वाले दरवाजे उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। अनैतिक व्यापार व्यवहार के कारण आवेदक को हुये मानसिक क्षतिपूर्ति के लिये रूपये 30,00,000/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने 18 प्रतिशत की दर से ब्याज भुगतान हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "रहेजा रेसीडेन्सी" पूर्व में 2017-2018 में पूर्ण हो चुका है, जो विशिष्ट रूप से सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 15.01.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र से स्पष्ट है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 एवं धारा-19(11) के अपने दायित्वों से बचने के लिये आवेदक ने बिना किसी साक्ष्य के वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया है, जो कॉस्ट लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। परिसीमा कानून द्वारा बुरी तरह अवधि वर्जित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट कथित रूप से अपूर्ण है। आवेदक द्वारा यथा आपेक्षित प्रावधानों का उल्लंघन किया है। जबकि यह पूर्ण प्रोजेक्ट है, जो 6 वर्ष पूर्व अर्थात् वर्ष 2018 में पूर्ण हो चुका है, जिसकी पूर्ण जानकारी आवेदक के सदस्यों को है। परिसीमा अधिनियम, 1963 का संबंध है, अनुसूची एक का अनुच्छेद 137 शिकायत प्रस्तुत करने के लिये तीन वर्ष की अवधि का उपबंध होता है। जबकि वर्तमान शिकायत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के 6 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया शिकायत सही नहीं है, क्योंकि प्रस्तुत शिकायत में गंभीर विरोधाभास है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर तथ्यों को छुपाकर प्रस्तुत किया गया है। जबकि आवेदक द्वारा जान-बूझकर तथ्यों को छूपाने एवं दुष्प्रपदेशन के लिये भारी लागत भी अधिरोपित किये जाने का लेख किया है। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अभी भी अपूर्ण है एवं आधारहीन उल्लंघनों का आरोप है। जबकि आवेदक मेसर्स एस. पी. बिल्डकॉन प्रा.लि. विरुद्ध रहेजा रेसीडेन्शियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड (प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01892) में स्वयं वर्तमान प्रोजेक्ट प्रमाण पत्र को अभिलेख पर प्रस्तुत किया है, जिसे उन्होंने प्रस्तुत शिकायत प्रस्तुत करने में गुप्त रखा एवं उसे छिपाया गया है। जबकि यह सुस्थापित विधि है कि कोई पक्षकार जो न्यायालय से अनुतोष प्राप्त करने के लिये उसके समक्ष आता है। सभी आधारभूत तथ्यों को प्रकट करने के दायित्वाधीन है और यदि कोई पक्षकार तथ्यों के छिपाने का दोषी पाया जाता है, तो न्यायालय का न केवल अधिकार है। जबकि उसका कर्तव्य भी है कि ऐसे पक्षकार को अनुतोष देने से इंकार कर दे। अनावेदक ने ओसवाल फेट्स एवं ऑयल लिमिटेड विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी 728 के प्रकरण में निर्भरता व्यक्त किया, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित सप्रेक्षण करते हुये अपीलार्थी को अनुतोष देने से इंकार किया गया है।

“20. यह स्थापित कानून है कि एक व्यक्ति जो न्याय संगत या अन्यथा राहत के लिये अदालत का दरवाजा खटखटाता है, वह उन सभी सामग्री/महत्वपूर्ण तथ्यों का स्पष्ट रूप से खुलासा करने के लिये बाध्य है, जो मामले में उठाये गये मुद्दों के निर्णय पर असर डालते हैं। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रति कर्तव्य है कि वह सभी तथ्यों को सामने लाये और अपनी जानकारी में किसी भी महत्वपूर्ण तथ्य को छुपाने/दबाने से बचे या जिसे वह सामान्य विवेक वाले व्यक्ति से अपेक्षित परिश्रम के जरिये जान सकता था। यदि वह है भौतिक तथ्यों को छिपाने या न्याय की शुद्ध धारा को प्रदूषित करने का प्रयास करने का दोषी पाये जाने पर, अदालत के पास ऐसे व्यक्ति को राहत देने से इंकार करने का न केवल अधिकार है, बल्कि कर्तव्य भी है।”

आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के तहत अपने दायित्वों से बचने के लिये अशुद्ध हाथों से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि इसका उद्देश्य आवेदक के गुप्त उद्देश्य को संतुष्ट करना है और यह पूरी तरह से गलत है। कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग और इसके अलावा परियोजना को सौंपने के लिए रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार दायित्वों की पूर्ति में और देरी करने और इस तथ्य के बावजूद अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के पश्चात् विचार का परिणाम है कि आवेदक ने प्रोजेक्ट के पूर्ण निरीक्षण के पश्चात् संतुष्ट होने के पश्चात् संबंधित ईकाई का कब्जा प्राप्त कर चुका है। इसके अतिरिक्त कई आबंटियों की घोषणा पर हस्ताक्षर किए, जिनमें से एक पंजीकृत विक्रय-विलेख को आवेदक द्वारा रिकॉर्ड पर रखा गया है, जिसमें घोषणा की गई है कि उन्होंने प्लैट की पूरी तरह से जांच की है और वे कभी भी गुणवत्ता, विनिर्देश, आकार या अन्य के खिलाफ कोई भी दावा नहीं करेंगे। संपत्ति से संबंधित दावे, इसलिए, वर्तमान शिकायत को भारी जुर्माने के साथ निरस्त करने की जरूरत है। पिछले कई वर्षों से कुछ न कुछ कारण हैं और यह समय की मांग है कि उल्लंघन के उसी जान-बूझकर किए गए कृत्य पर रोक लगाई जाए और प्रोजेक्ट का आधिपत्य प्रदान करने में सक्षम बनाने के लिए रेरा अधिनियम 2016, के प्रावधानों के अनुसार इसे एक निर्णायक अंत दिया जाए। इसके अतिरिक्त उक्त आबंटितियों, जिनके संबंधित पंजीकृत विक्रय पत्र आवेदक द्वारा संलग्न किए गए हैं, ने स्वयं संतुष्टि पत्र दिनांक 17.04.2018 एवं दिनांक 08.12.2018 पर हस्ताक्षर किए थे और दिनांक 06.06.2018 को यह घोषणा करते हुए कि उन्होंने कब्जा ले लिया है और अनावेदक की संबंधित परियोजना “रहेजा रेसीडेंसी” में प्रदान की गई गुणवत्ता, सुविधाओं और सुविधाओं से संतुष्ट है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने तथा कॉस्ट अधिरोपित किये जाने की मांग किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण का सही तथ्य यह है, कि प्रारंभ में प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा अनौपचारिक सोसायटी/समिति बनायी गयी थी, जो कुछ आबंटितियों द्वारा प्रबंधित की जा रही है, जो वस्तुतः आबंटितियों द्वारा आवेदक लिखा गया पत्र है। जब तक निवासियों की समुचित सहकारी सोसायटी नहीं बनाई जाती है, वह सोसायटी/समिति का कामकाज करेंगे। अनावेदक ने अपने आरोपो के विषय में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है और उसे विचार में लिये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। अधिक विलंब के बाद आबंटितियों का संघ दिनांक 31.01.2022 को बना है ऐसे बनने के एक वर्ष के पश्चात् भी अनावेदक आवेदक से अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने के लिये अभी भी सहमत नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा- भी आवेदक के पक्ष से यह आज्ञापक व्यवस्था करती है कि प्रोजेक्ट सुपुर्द किया जाये। अनावेदक एक या दूसरा अतार्किक बहाना करके टाल-मटोल कर रहा है और आवेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(11) भी आबंटितियों के संघ में संबंधित प्रोजेक्ट का भौतिक आधिपत्य लेने का दायित्व रखती है। अनावेदक प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने के लिये विधिक कर्तव्य के अधीन है। अनावेदक केवल निर्वाचन की बात कहकर भ्रमित करते हुये तथ्यों को गलत ढंग से प्रस्तुत कर रहा है। अभिलेख से स्पष्ट है कि खण्ड का वास्तविक और सव्य निर्वाचन प्रोजेक्ट के रहवासियों को भी पता है कि भू-संपदा प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा संग्रहित राशि से रखरखाव किया जाता है और सोसायटी बनने के पश्चात् संग्रहित राशि से रखरखाव संबंधी खर्च कटौती करने के बाद शेष राशि सोसायटी को सुपुर्द किया जायेगा तथा उसके पश्चात् सोसायटी/आबंटितियों का संघ सोसायटी को अंतरित राशि के केवल ब्याज से प्रोजेक्ट का रखरखाव करने का कर्तव्यबद्ध है। यूनिट मालिकों का संघ इस बात को सुनिश्चित करने के लिय है कि राशि में कोई हेरा-फेरी नहीं हो तथा यह केवल प्रोजेक्ट के यूनिट मालिकों के फायदे के लिये है, जिसे प्रकरण में अनावेदक द्वारा गलत स्थान में एवं गलत ढंग से प्रयोग किया जा रहा है। पिछले कई वर्षों से प्रोजेक्ट के यूनिट मालिक इस विषय पर पूरी तरह स्पष्ट थे कि रखरखाव खर्च कटौती करने के पश्चात् रखरखाव राशि अनावेदक को वापस कर दी जायेगी। अनावेदक का यह कथन बनावटी एवं दूसरी तरह से सुपुर्दगी प्रक्रिया से किसी तरह विलंब करने की चाल है, जो सहमत हुये शर्तों के विपरीत एवं विधि के प्रावधानों को विरुद्ध है।

प्रमोटर/आवेदक ने प्रोजेक्ट के यूनिटधारकों से वन टाईम रखरखाव शुल्क प्राप्त किया है, न कि लाईफ टाईम रखरखाव शुल्क। आवेदक ने प्रोजेक्ट के रखरखाव में हुये खर्चों की कटौती करने के पश्चात् रखरखाव के लिये कोष

को सुपुर्द कर देगा, जिसका अभिप्राय रखरखाव खर्च एवं प्रतिभूति जमा है। इस तरह राशि को सुपुर्द करने के बाद अनावेदक संग्रह करने के लिये पूरी तरह स्वतंत्र है। कुल राशि के ब्याज से सोसायटी का रखरखाव किया जायेगा। आवेदक द्वारा यह निवेदन किया है कि सोसायटी अपने सदस्यों की राशि संग्रहित करने के लिये पूरी तरह स्वतंत्र किया गया है। परन्तु केवल दुर्भावनापूर्वक प्रकरण में अनावेदक द्वारा जटिल बनाकर गलत ढंग से प्रस्तुत किया जा रहा है, जिससे आवेदक अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त किया जा सके। आवेदक आज दिनांक तक सिंकिंग फण्ड सहित रखरखाव प्रभार के शीर्ष रूपये 5,25,63,290/- प्राप्त किया है और इसके विपरीत पूर्व ही रूपये 6,26,79,591/- व्यय कर चुका है। यह उल्लेखित राशि विधिवतफ सी.ए. द्वारा प्रमाणित है। आवेदक पूर्व ही प्रोजेक्ट के रखरखाव में भारी नुकसान रूपये 1,01,16,301/- का उठा रहा है, जो अनावेदक के प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी स्वीकार न करने से दिन-प्रतिदिन बढ़ रहा है। उक्त राशि ब्याज और क्षतिपूर्ति सहित प्रोजेक्ट के अनावेदक और या संबंधित यूनिट मालिकों से वापस प्राप्त करने का हकदार है। वास्तविक सुपुर्दगी दिनांक तक हुये सभी खर्चों को प्राप्त करने का भी आवेदक हकदार है और इसके लिये वह राशि आवेदक को संदाय करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। यहाँ यह उल्लेख करना सुसंगत होगा कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट के कई यूनिट मालिकों को बार-बार निवेदन करने पर रखरखाव का पोस्ट डेटेड चेक जमा नहीं किये हैं और प्रोजेक्ट के आबंटितियों से प्राप्त पिछले 1-2 वर्षों की सिंकिंग फण्ड राशि के लिये निवेदन करने पर वह राशि सीधे सोसायटी को अंतरित की जायेगी, जिससे सोसायटी आसानी से प्रोजेक्ट का रखरखाव कर सके। कई आबंटितियों का पोस्ट डेटेड चेक कुल रूपये 1,19,63,320/- को आवेदक के पास उसे सोसायटी को सुपुर्द करने के लिये रखा गया है। सोसायटी प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करेगी एवं रखरखाव की घाटे की राशि आवेदक को संदाय करेंगे। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक ने अनावेदक के सदस्यों से एकमुश्त रखरखाव शुल्क प्राप्त कर लिया है। रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(d) के अनुसार दुरुपयोग के बराबर होगी। आवेदक का अन्यायपूर्ण संवर्धन, जिसमें आवेदक को कठिनाई और उत्पीड़न का सामना करना पड़ रहा है। रेरा अधिनियम की धारा-17 और धारा-19 (11) के तहत कानूनी दायित्व का उल्लंघन कर रहा है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रोजेक्ट का हैंडओवर करने में विलंब किया जा रहा है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4) अंतर्गत प्रोजेक्ट के आबंटितियों और अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान किसी भी तरह से कई वर्षों तक प्रोजेक्ट को बनाये रखने के लिये नहीं किया जा सकता है। आवेदक ने संबंधित अधिकारियों द्वारा उचित सत्यापन और स्थल निरीक्षण करने के पश्चात् दिनांक

15.01.2018 को संबंधित प्रोजेक्ट का पूरा होने का प्रमाण पत्र पूर्व ही प्राप्त कर लिया है। रेरा अधिनियम, 2016 में उल्लेखित सभी दायित्वों को पूर्ण कर लिया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने अपने आरोपों को साबित करने के लिये कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पश्चात् इसका कब्जा आबंटितियों को दे दिया गया है और निरीक्षण पश्चात् प्रोजेक्ट और इकाई में कब्जा प्राप्त कर लिया है। इसके अलावा पार्किंग का प्रावधान भी तत्कालीन प्रचलित नियमों के अनुसार है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को वर्तमान शिकायत में रिपोर्ट के अनुसार कन्वेयन्स डीड निष्पादित करने का निर्देश दिये जाने का अनुरोध किया गया है।

5. अनावेदक मेसर्स एस. पी. बिल्डकॉन प्रा. लि. द्वारा डाय. श्री संजय रहेजा द्वारा अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-2017 की कंडिका 35 के अधीन आवेदक रहेजा रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी लि. द्वारा अध्यक्ष श्रीमती निर्मला मोहन के विरुद्ध एक आवेदन/शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसे प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01892 दर्ज किया गया। दिनांक 18.08.2023 को प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया गया, कि प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01934 से संबंधित पक्षकार प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01892 के पक्षकार एक ही है। विषय-वस्तु प्रायः समान है, अतः दोनों प्रकरणों को समायोजित करते हुए आदेश पारित किया गया।
6. प्रकरण में उभय पक्ष को कई बार सुना गया। दिनांक 19.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सहमति प्रदान की गई कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी के संधारण एवं सोसायटी से संबंधित प्रभार का पूर्ण लेखा आगामी सुनवाई तिथी 26.07.2023 को प्रदान की जाएगी। सुनवाई तिथी 26.07.2023 को प्रमोटर द्वारा सोसायटी (प्रोजेक्ट) के संधारण संबंधी लेखा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया। जिसकी प्रति रहवासी सोसायटी जो कि प्रकरण में आवेदक है, को प्रदान किया गया एवं प्रत्युत्तर का अवसर प्रदान किया गया। सुनवाई तिथी दिनांक 11.08.2023 को रहवासी सोसायटी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रमोटर द्वारा 400 फ्लैट से प्राप्त किये गये राशि का विवरण प्रस्तुत किया गया है। जिस पर प्रमोटर के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आपत्ति की गई कि इसका कोई आधार नहीं है इसलिये प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जाये जिस पर रहवासी सोसायटी के विद्वान अभिभाषक द्वारा सहमति दी गई कि प्रमोटर के खाता/अकाउंट में आबंटितियों से प्राप्त राशि सत्यापित प्रतिलिपी प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत की जाए। जो कि रहवासी सोसायटी पक्ष (आवेदक) को मान्य होगा। प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष की सहमति से आदेश पारित किया गया कि प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक द्वारा विशिष्ट रूप से संधारण मद एवं सीकिंग फंड से संबंधित

राशि के बुक/खाते का विवरण प्रस्तुत की जाए। यहाँ यह उल्लेख करना अत्यावश्यक है, कि उभय पक्ष द्वारा परस्पर सहमति व्यक्त की गई, कि विवाद संधारण मद एवं सीकिंग फंड मद राशि हस्तांतरण तक ही सीमित है। अस्तु प्रकरण का निराकरण इन्हीं दायरों में किया जाए। आगामी सुनवाई तिथी 28.08.2023 को प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक द्वारा लेखा की चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सत्यापित प्रतिलिपी प्रस्तुत की गई जिसे रहवासी सोसायटी के विद्वान अभिभाषक को प्रदान किया गया। प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि कतिपय आबंटितियों से सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार लिया जाना शेष है। जिसके संबंध में पाँच दिवस के भीतर सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार जो अन्य रहवासियों से अप्राप्त है एवं शोध्य(बकाया) है, के भीतर प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया।

7. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया।
8. तर्क के दौरान उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि उभय पक्ष के मध्य मुख्य विवाद सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार के हस्तांतरण को लेकर है, प्रमोटर यह चाहते हैं, कि रहेजा रेंसीडेंसी रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी लिमिटेड प्रोजेक्ट का संधारण का दायित्व वहन करें, इसके लिये प्रमोटर सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस फंड मय 6 प्रतिशत ब्याज सोसायटी को सौपने हेतु तत्पर है। रेसीडेंशियल सोसायटी का मुख्य आक्षेप यह है कि प्रमोटर द्वारा सीकिंग फंड का उपयोग मेंटनेंस हेतु किया गया है। जो कि ऐसा नहीं किया जा सकता, उक्त राशि को प्रमोटर सोसायटी को हस्तांतरित करें। प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क है, कि सीकिंग फंड का उपयोग उन्हें विवश हो के करना पड़ा, क्योंकि कई आबंटितियों द्वारा मेंटनेंस प्रभार का भुगतान नहीं किया गया तथापि प्रमोटर इस बात के लिये तैयार है, कि वह संपूर्ण सीकिंग फंड जो कि उसे प्राप्त हुआ है, वह मय ब्याज सोसायटी को हस्तांतरित करेंगे। सोसायटी की ओर से तर्क दिया गया कि सीकिंग फंड प्राप्त करने एवं मेंटनेंस प्रभार प्राप्त करने का दायित्व प्रमोटर का था, इसलिये सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार की अप्राप्त शोध्य राशि जो विभिन्न आबंटितियों से प्राप्त होना है, वह भी प्रमोटर द्वारा वसूल कर सोसायटी को हस्तांतरित की जाए। इस तर्क पर प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक द्वारा सहमति प्रदान की गई कि सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार की राशि जो कि विभिन्न आबंटितियों से प्राप्त करना शेष है, उसे प्रमोटर द्वारा वसूल किया जाएगा, किंतु इसके लिये दो माह की समयावधि उन्हें प्रदान की जाए तथा रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी का सक्रिय सहयोग आवश्यक होगा, साथ ही प्रमोटर के विद्वान अभिभाषक द्वारा आग्रह किया गया कि रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी लिमिटेड द्वारा दायित्व हस्तांतरण संबंधी

कन्वेयन्स डीड का निष्पादन उनके उपलब्ध राशि हस्तांतरण के समय ही कर लिया जाए तथा शेष राशि जो कि अन्य से वसूली योग्य है, उनके द्वारा दो माह के भीतर आबंटितियों से वसूल कर सीधे रेसीडेणियल कोआपरेटिव सोसायटी के खाते में आबंटितिवार जमा की जाएगी। कोआपरेटिव सोसायटी के विद्वान अभिभाषक द्वारा इस पर सहमति व्यक्त की गई।

सीकिंग फंड—

PARTICULARS	YEAR	OPENING BALANCE	RECEIVED AMOUNT	INTEREST CALCULATED ON AMOUNT	INTEREST@6%
SINKING FUND	17-18		1,36,820	1,136,820	14,797
SINKING FUND	18-19	1,36,820	3,733,900	4,870,720	197,429
SINKING FUND	19-20	4,870,720	1,809,660	6,680,380	359,721
SINKING FUND	20-21	6,680,380	161,780	6,842,160	407,186
SINKING FUND	21-22	6,842,160		6,842,160	413,406
SINKING FUND	22-23	6,842,160		6,842,160	416,931
TOTAL			6,842,160		1,809,470

Total Pricipal	6,842,160
Total Interest	1,809,470
Total	8,651,630
Receivable amount from allotees	57,55,520
Grand total	1,44,07,150

प्रोजेक्ट में प्राप्त किये जाने योग्य सीकिंग फंड 12597680 रूपये
 प्रमोटर द्वारा प्राप्त किया गया सीकिंग फंड 6842160 रूपये
 शेष सीकिंग फंड की राशि जो प्रमोटर द्वारा 5755520 रूपये
 प्राप्त किया जाना है

6 प्रतिशत ब्याज दर से वर्ष वार प्राप्त सीकिंग 1809470 रूपये
 फंड पर ब्याज की राशि

वर्तमान में हस्तांतरण के समय सोसायटी को 8651630 रूपये
 हस्तांतरित किये जाने के लिये उपलब्ध सीकिंग
 फंड की राशि

आगामी दो माह के भीतर वसूल कर सोसायटी 5755520 रूपये
 को हस्तांतरित की जाने वाली राशि

मेंटनेंस प्रभार—

PARTICULARS	YEAR	OPENING BALANCE	RECEIVED AMOUNT	INTEREST@6%	EXPENSES	CLOSING BALANCE
MAINTENANCE	17-18		7,024,000	81,686	2,893,030	4,212,656
MAINTENANCE	18-19	4,212,656	25,722,130	1,152,962	10,111,867	20,975,881
MAINTENANCE	19-20	20,975,881	12,000,000	1,704,705	11,566,281	23,114,305
MAINTENANCE	20-21	23,114,305	975,000	1,422,869	11,200,918	14,311,256
MAINTENANCE	21-22	14,311,256		858,675	12,381,274	2,788,657
MAINTENANCE	22-23	2,788,657		167,319	14,526,221	11,570,246

Amount not received till date	37,521,130
Minus Excess Maintainance Expense incurred	(-)11,570,246
Total	25,950,884

मेंटनेंस प्रभार मद में समस्त वर्ष की प्राप्त

राशि वर्षवार मय ब्याज किंतु वर्ष वार

व्यय घटाकर कुल उपलब्ध राशि मय ब्याज (-)11570246 रूपये

आगामी दो माह के भीतर शेष 37521130 रूपये

आबंटितियों से वसूली योग्य शोध्य राशि

9. प्राधिकरण द्वारा समग्र रूप से विचारण पश्चात् उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक के द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के पश्चात् समस्त दस्तावेजों का अवलोकन करते हुए उभय पक्ष की सहमति से निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. प्रमोटर एस.पी. डेव्लपर्स प्रा. लि. द्वारा श्री संजय रहेजा अनावेदक तत्काल अधिनियम के प्रावधान अनुसार रहेजा रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी लिमिटेड आवेदक को मेंटनेंस का दायित्व हस्तांतरित करें, आवेदक एवं अनावेदक 02 माह के भीतर कन्वेयन्स डीड निष्पादित करें।

अनावेदक कन्वेयन्स डीड निष्पादन के समय ही सीकिंग फंड एवं मेंटनेंस प्रभार की राशि जो कि समेकित रूप से (-)29,18,616/- रूपये आवेदक के पक्ष में हस्तांतरित करें।

2. अनावेदक एस.पी. डेव्लपर्स प्रा. लि. द्वारा श्री संजय रहेजा शेष आबंटितियों से वसूली योग्य शोध राशि सीकिंग फंड मद में 57,55,520/- रूपये एवं मेंटनेंस मद में 3,75,21,130/- रूपये अर्थात् कुल 4,32,76,650 रूपये दो माह के भीतर वसूल कर आवेदक रहेजा रेसीडेंशियल कोआपरेटिव सोसायटी लिमिटेड के खाते में जमा कराए।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष