छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02347, 02138**

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

सोलूस हाईट्स रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी मर्या.
द्वारा–सचिव श्री तापेश्वर सिंह पवार,
निवासी–सोलूस हाईट्स, नेचुरल सिटी के पास,
अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**
(प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02138 में अनावेदक)

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स सन एण्ड सन इन्फ्रामेटिक प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री संदीप शर्मा,
पता–जनसंपर्क कार्यालय के पास,
महिला पुलिस थाना चौंक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स महामाया गृह निर्माण प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री महेश कुमार शर्मा,
निवासी–मालवीय रोड, चिकनी मंदिर के पास,
रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**
(प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02138 में आवेदकगण)

<u>उपस्थिति</u> :–

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

(प्रोजेक्ट–''सोलूस हाईट्स'', अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA060718000480, PCGRERA060718000481

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–14/08/2024)</u>

आवेदक सोलूस हाईट्स रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव सोसायटी मर्या, द्वारा–सचिव श्री तापेश्वर सिंह पवार, निवासी–सोलूस हाईट्स, नेचुरल सिटी के पास, अमलीडीह, जिला–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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक के सदस्यों को इकाई विक्रय करते समय अनावेदकगण द्वारा विभिन्न सुख–सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जो ब्रोशर

तथा अनुमोदित ले–आउट में उल्लेखित है। अर्थात् कवर्ड रोड पार्किंग, स्केटिंग ग्राउंड, पर्याप्त स्ट्रीट लाईट, प्रोजेक्ट इश्योरेन्स, समुचित संचालित लिफ्ट फायर डिटेक्टर एवं फायर सेफ्टी उपकरण, गोबोज (प्रमोद भवन), सोलर लाईट संयंत्र तथा प्रोजेक्ट का समुचित रखरखाव अनावेदकगण द्वारा प्रदान किया जाना था। रेरा अधिनियम, 2016 तथा अनुमोदित ले–आउट के उल्लंघन में अनावेदकगण द्वारा गैरकानूनी निर्माण किया गया है तथा प्रोजेक्ट के ब्लॉक/अपार्टमेंटों में कई दरारें एवं रिसाव है, इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में बिजली व्यवस्था से संबंधित कई समस्यायें हैं। प्रोजेक्ट के रहवासियों के लिये यह बहुत दुख है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अनुमोदन के 10 वर्ष से अधिक हो जाने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिये गये नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा जारी अनुमोदन पत्र में उल्लेखित अनुमोदित ले–आउट तथा प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुख–सुविधाओं की कोई व्यवस्था नहीं की गई है। प्रोजेक्ट के पूर्णता दिनाँक की समाप्ति के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट के कई सुविधाओं के लिये कार्य प्रारंभ तक नहीं किया गया है। आधारभूत सुविधायें जैसे–समुचित जल निकास, जलापूर्ति व्यवस्था, उचित बाउंड्रीवाल, गार्ड कमरा सहित, प्रवेश द्वार, बिजली तथा स्ट्रीट लाईट में सोलर संयोजन, स्ट्रीट लाईट खंभों में लाईट बल्बों एवं सड़कों को आज दिनाँक तक अनावेदकगण द्वारा विकसित नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट पंजीकृत होने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा किन्हीं परिपत्रों तथा अधिसूचनाओं का अनुपालन नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक तथा प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों से छिपाने के आशय से ले–आउट तथा प्रोजेक्ट का रेरा पंजीयन विवरण संलग्न नहीं किया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन है।

अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों से अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये व्यवसायिक स्थल बनाकर गैरकानूनी निर्माण किया गया है तथा प्रोजेक्ट के सभी ब्लॉकों में कई बहुमंजिला निर्माण करके अनावेदकगण के रिश्तेदारों को आबंटित किया जा रहा है, इस प्रकार प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का अतिक्रमण किया जा रहा है। प्रोजेक्ट में गंभीर सुरक्षा खतरा है। क्योंकि प्रोजेक्ट में गार्ड कक्ष के साथ कोई उचित प्रवेश द्वार नहीं है। ब्रोशर में आश्वस्त किये गये गार्ड, कक्ष प्रवेश द्वार तथा निकास द्वार के मध्य में होगा, परन्तु आज दिनाँक तक निर्मित नहीं किया गया है, जिसके विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा एक किनारे में छोटा सा कक्ष बना दिया गया है, न तो व्यवहारिक है, न ही समुचित उपयोग के लायक है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 के उपबंधों का अनावेदकगण द्वारा मुश्किल से कोई अनुपालन किया गया है, जो संप्रवर्तक के कार्यों एवं दायित्वों का वर्णन करती है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदकगण से रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के उपबंधों का कड़ाई से अनुपालन करते हुये रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार

प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों को देने का निवेदन किया गया था एवं प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का रजिस्टर्ड हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निवेदन किया गया था, जिसे अनावेदकगण द्वारा विधिक रूप से आबद्ध होने के बावजूद बार–बार अनावेदकगण द्वारा विलंब किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 01.01.2024 से रहवासियों को कोई समुचित सूचना दिये बिना तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने दायित्वों का अनुपालन किये बिना प्रोजेक्ट के दिन–प्रतिदिन रखरखाव को देखना बंद कर दिया गया तथा प्रोजेक्ट से सुरक्षा गार्ड को हटा दिया गया है, तब से प्रोजेक्ट का रखरखाव आधार पर देखने के लिये रहवासियों को मजबूर होना पड़ा है, जो अनावेदकगण द्वारा हस्तांतरण विलेख निष्पादित करके सुपुर्द करने की प्रक्रिया का अनुपालन किये बगैर किया गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का गंभीर उल्लंघन करने में संलिप्त है तथा कई अवसरों में प्रोजेक्ट के रहवासियों तथा आवेदक को तथ्यों के विषय में गुमराह करता रहा है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 एवं 2(एन) विशिष्ट रूप से प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों के बारे में बताती है तथा उसे आबंटितियों के संघ अर्थात् आवेदक को सुपुर्द करने के बारे में कथन करती है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट को रखरखाव करने के लिये आवश्यकताओं का अनुपालन करने में असफल हुआ है। उसके द्वारा आश्वस्त किया गया था, जो माननीय प्राधिकरण के समक्ष संज्ञान योग्य है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में सामान्य क्षेत्रों को सुनिश्चित करने में असफल हुआ है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–2(एन) में परिभाषित है। इसके अतिरिक्त इस उल्लंघन से अधिनियम की धारा–61 का उल्लंघन आकर्षित होता है, जो उपबंधों के उल्लंघन के लिये भू–संपदा प्रोजेक्ट के अनुमानित लागत की पांच प्रतिशत की सीमा तक दण्ड उपबंध करती है। अनावेदकगण की तरफ से पूरी तरह अनुचित है कि प्रारंभ में विभिन्न सुविधाओं को दर्शित करके प्रोजेक्ट में इकाई क्रय करने के लिये रहवासीगण को प्रलोभन दिया गया तथा इसके पश्चात् उन्हें प्रदान नहीं किया गया है। संसूचनाओं के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक रखरखाव आय एवं व्यय का अंकेक्षित प्रमाण पत्र साथ में प्राप्त रखरखाव राशि पर ब्याज तथा प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों से अनावेदकगण द्वारा संग्रहित शोधन राशि को नहीं दिये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों से सिकिंग फण्ड के रूप में रूपये 25,000/– के हिसाब से कुल रूपये 78,00,000/– रखरखाव शुल्क के अतिरिक्त संग्रहित किये गये हैं तथा आवेदक सोसायटी को ब्याज सहित सिकिंग फण्ड अंतरित करने के लिये अनावेदकगण उत्तरदायी हैं। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। प्रोजेक्ट में अनावेदकगण द्वारा खड़ा किये गये गैरकानूनी संनिर्माण को हटाये जाने हेतु अनावेदकगण तथा सक्षम प्राधिकारी को निर्देशित किये जाने तथा प्रोजेक्ट

के ब्रोशर तथा अनुमोदित ले–आउट में आश्वस्त किये गये सभी सुख–सुविधाओं को विकसित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट के इमारतों के दरारों तथा रिसावों की सभी त्रुटियों की मरम्मत कराये जाने तथा मरम्मत करवाने के पश्चात् उनकी समुचित रूप से पेटिंग कराये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा संग्रहित सभी सिंकिंग फण्ड को प्राप्त किये गये दिनाँक से ब्याज के साथ सोसायटी को अंतरित किये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा रखरखाव शुल्क की प्राप्ति एवं व्यय के संबंध में प्राप्त रखरखाव शुल्क में ब्याज के सम्मेलन के पश्चात् सभी परिक्षित आकड़े एवं ब्यौरे आवेदक को प्रदान किये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अनुपालन में आवेदक के पक्ष में सामान्य क्षेत्रों के हक के अंतरण के लिये पंजीकृत विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के उल्लंघन के लिये अधिनियम की धारा–59, 60 एवं धारा–61 के अंतर्गत शास्ति अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक पीड़ा हेतु रूपये 5,00,000/– की क्षतिपूर्ति राशि दिलाये जाने तथा प्रोजेक्ट से संबंधित सभी दस्तावेज को आवेदक को प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी अभिकथन मिथ्या, असत्य एवं अस्वीकार्य है। उक्त प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA060718000480 तथा PCGRERA060718000481 के साथ पंजीकृत हैं। सोलूस हाईट्स प्रोजेक्ट के विकास के लिये अनावेदक क्रमांक–1 तथा अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य अनुबंध था। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक उत्तरदायित्व हस्तांतरण प्राप्त नहीं कर रहा है। जबकि अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य पूर्ण कर चुके हैं तथा आवेदक को आधिपत्य देने तथा प्रोजेक्ट को सौंपने के लिये इच्छुक हैं। सक्षम प्राधिकारी "सोलूस हाईट्स" प्रोजेक्ट के लिये पूर्व ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर चुका है, इसलिये पूरी तरह अस्वीकार है कि प्रोजेक्ट में कोई गैरकानूनी निर्माण या कोई दरारें एवं रिसाव की समस्या है। आवेदक को अपने पक्ष के समर्थन में ठोस सबूत से साबित करना चाहिये। शिकायत की विषय वस्तु अस्वीकार है। क्योंकि वह असत्य एवं मिथ्या है; अधिकांश सुविधायें दी जा चुकी है, जो अनावेदकगण द्वारा आश्वस्त की गई थी। इसके विपरीत आवेदक दी गई सुविधाओं को बनाये रखने

तथा रखरखाव सुनिश्चित करने में असफल रहा है तथा रखरखाव शुल्कों का भुगतान करना आवेदक सोसायटी के सदस्यों द्वारा पूरी तरह रोक दिया गया है। शिकायत की विषय वस्तु विशेष रूप से अस्वीकार है। क्योंकि वह मिथ्या और असत्य है। अनावेदकगण के पास कार्य पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र तथा आवेदकगण का आधिपत्य प्रमाण पत्र है, जो सावधानी तथा उक्त प्रोजेक्ट के उचित निरीक्षण के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किये गये थे। यह स्पष्ट रूप से झूठ है तथा पूरी तरह से मिथ्या आरोप है, जो आवेदक द्वारा लगाया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक की समस्याओं से कभी भी बहाना नहीं किया गया है। वस्तुतः बहुत से पत्र है, जो आवेदक के लिये अनावेदकगण द्वारा सहानुभूति दर्शित करते हुये आदान–प्रदान किये गये थे, जिसमें अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट आवेदक को सौंपने के लिये कई बार निवेदन किया गया है तथा अपेक्षित रखरखाव कार्य करने का अनुरोध किया गया है। परन्तु अनावेदकगण के निवेदन का आवेदक पर कोई प्रभाव नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा आरोप लगाने, दोष देने तथा कमी निकालने की प्रवृत्ति को बार–बार प्रदर्शित किया गया है। अनावेदकगण अपने विचार एवं दृष्टिकोण में काफी सौहार्दपूर्ण हैं। परन्तु दुखद रूप से आवेदक द्वारा उन्हें अच्छे से स्वीकार नहीं किया गया है। शिकायत की विषय वस्तु पूरी तरह अस्वीकार है। क्योंकि प्रोजेक्ट परिसर में कोई गैरकानूनी निर्माण नहीं हुआ है तथा निर्माण को नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया है। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र तथा आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी करने से निर्माण कानूनी है। इसके अतिरिक्त आवेदक यह बताने में असफल रहा है कि अनावेदकगण द्वारा कैसे अन्याय संगत रूप से लाभ अर्जित किया गया है। केवल असारवान आरोपों को लगाते हुये उन आरोपों को साबित करने के लिये बिना किसी ठोस तर्क या सबूत के अनावेदकगण की ख्याति को धूमिल करने का आवेदक की तरफ से दयनीय प्रयत्न है। शिकायत की विषय वस्तु असत्य एवं भ्रामक है। क्योंकि सुरक्षा दृष्टिकोण से प्रोजेक्ट सुरक्षित है। प्रोजेक्ट को पूरा करने में अनावेदकगण की तरफ से कोई चूक नहीं है। वस्तुतः आवेदक के बिना सहयोग के अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव किया जा रहा है। सुरक्षा गार्डों तथा कर्मचारियों के रहने के लिये पर्याप्त कमरा प्रदान किया गया है। शिकायत की विषय वस्तु असत्य एवं भ्रामक है तथा आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप प्रारंभ से ही अस्वीकार है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''सोलूस हाईट्स'' अनावेदकगण का पूर्ण प्रोजेक्ट है तथा अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में दिये गये सभी वचनों को पूरा कर चूका है। आवेदक द्वारा दी गई सूची आपत्तिजनक पूरी तरह असत्य तथा भ्रामक है। इसके अतिरिक्त किसी प्रकार का व्यवसायिक लाभ प्राप्त करते हुये अनावेदकगण द्वारा कोई गैरकानूनी निर्माण नहीं किया गया है। शिकायत की विषय वस्तु अस्पष्ट एवं संदिग्ध है। आवेदक विशिष्ट रूप से उल्लेखित करने में असफल हुआ है कि

कौन से कर्तव्यों को पूरा करने में अनावेदकगण असफल हुये हैं। आधारहीन आरोपों तथा रिक्त अभियोजन लगाते हुये कहा गया कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—11 का उल्लंघन हुआ है। बिना किसी आधार के अतर्कसंगत है, इसलिये पूरी तरह अनावेदकगण द्वारा खंडित किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण प्रोजेक्ट सौंपने का इच्छुक नहीं है। बल्कि आवेदक ही है, जो जान—बूझकर प्रोजेक्ट सौंपने की प्रक्रिया को विलंब कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—17 के अनुपालन में प्रोजेक्ट को आवेदक को सौंपने के लिये निर्देशित की मांग करते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक का आरोप पूरी तरह से गलत है। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा कभी भी रखरखाव सेवाओं के प्रावधान को अचानक बंद नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक के साथ कई लिखित पत्राचार का आदान—प्रदान किया गया और उनसे रखरखाव का भुगतान करने का अनुरोध किया गया। यह तभी हुआ जब आवेदक द्वारा ऐसा करने में बुरी तरह विफल रहा कि आवेदक की रखरखाव का भुगतान करने की अनिच्छा के कारण अनावेदकगण के पास धीरे—धीरे सुविधायें वापस लेने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं बचा है। कई प्रकरणों में अनावेदकगण द्वारा आवेदक से रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का आग्रह किया गया है। इस आशय से कई पत्र प्रेषित किये गये, परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदकगण के अनुरोधों का पालन नहीं किया गया है। इस बात से इंकार किया गया है कि लगाये गये आरोप, विशिष्टता की चौंकाने वाली कमी से ग्रस्त हैं, जिन प्रावधानों का घोर उल्लंघन किया गया है, उनका आवेदक द्वारा कभी उल्लेख नहीं किया गया है और न ही आवेदक को गलत तरीके से सूचित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा किसी भी अनुपालन को पूरा करने में विफल नहीं हुये हैं और आवेदक द्वारा आरोप लगा रहा है। बिना प्रावधान किये रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का सहारा लिया जा रहा है। इस बात से सख्ती से इंकार किया गया है। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा किसी भी प्रकार से किसी भी आबंटिती को लालच नहीं दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा वादे के अनुसार सभी सुविधाओं के साथ परियोजना को विधिवत् पूरा कर लिया गया है। यह पूरी तरह से खारिज किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव राशि के अतिरिक्त परियोजना के सभी निवासियों से सिंकिंग फण्ड के रूप में रूपये 25,000/— प्राप्त किया गया है, इस संग्रह के लिये आवेदक के पास कोई सबूत नहीं है। आवेदक द्वारा निहित आरोपों को अस्वीकार कर दिया गया है। क्योंकि आवेदक धारा—17 की उपधारा—1 के तहत् प्रदान किये गये उक्त परियोजना के हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण में भाग लेने के लिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—19(11) का अनुपालन करने में विफल रहा है। अनावेदकगण द्वारा अपने अपने किसी भी कर्तव्य में विफल नहीं हुये हैं। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा जारी

पूर्णता प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र को संबंधित परियोजना के संबंध में प्राधिकरण के वेबसाईट पर उचित रूप से अपलोड किया गया है। संबंधित परियोजना का उचित हैंडओवर लेने के लिये अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत में उल्लेखित दस्तावेज भी प्रदान किये गये हैं, इसलिये अनावेदकगण पर लगाये गये किसी भी दायित्व का निर्वहन करने में विफल नहीं हुये हैं। क्योंकि संबंधित परियोजना का रखरखाव अभी भी अनावेदकगण द्वारा किया जा रहा है। आवेदक का भयभीत अस्तित्व उसके अपने दोषों और विफलता के कारण है और इसका श्रेय अनावेदकगण को नहीं दिया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा कोई रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। इस परियोजना के लिये अनावेदकगण द्वारा सभी आवश्यक अनुपालन पूर्ण कर लिये गये हैं। आवेदक द्वारा मांगी गई राहत माननीय प्राधिकरण से किसी भी राहत का हकदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक पर अनुकरणीय लागत लगाते हुये, प्रस्तुत परिवाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

4. भू–संपदा प्रोजेक्ट ''सोलूस हाईट्स'' के संप्रवर्तक मेसर्स सन एंड सन इन्फ्रामेटिक प्रा.लि., द्वारा–निदेशक श्री संदीप शर्मा एवं महामाया गृह निर्माण प्रा.लि., द्वारा–श्री महेश शर्मा द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन एक परिवाद पत्र सोलूस हाईट आवासीय सहकारी समिति मर्यादित द्वारा अध्यक्ष के विरूद्ध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है, जिसे प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02138 पर पंजीकृत किया गया है, उक्त प्रकरण में आवेदक संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है कि भू–संपदा प्रोजेक्ट को हस्तांतरण लेने हेतु आवासीय सहकारी समिति को तत्काल निर्देशित किया जाए तथा रहवासियों से अनुरक्षण प्रभार वसूल कर शेष राशि संप्रवर्तक को अनुरक्षण मद में किये गये व्यय की पूर्ति हेतु प्रदान किया जाए। प्रोजेक्ट हस्तांतरण में विलंब करने हेतु आवासीय सहकारी समिति के ऊपर ब्याज अधिरोपित किया जाए एवं दो लाख रूपये की क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए। उपर्युक्त प्रकरण में आवासीय सहकारी समिति को जवाब एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का समुचित अवसर प्रदान किया गया।

चूँकि दोनों प्रकरण में संप्रवर्तक एवं आबंटिती तथा आबंटितियों की रहवासी सहकारी समिति व भू–संपदा प्रोजेक्ट एक ही है। दोनों पक्ष द्वारा एक दूसरे के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। दोनों पक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है। अतः विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दोनों प्रकरण में पृथक–पृथक एक ही आदेश जारी किया जा रहा है।

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि ''सोलूस हाईट'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत है, आवेदक विधि द्वारा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट ''सोलूस हाईट'' के आबंटिती रहवासियों के सहकारी समिति है। अनावेदकगण उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। उभय पक्ष के द्वारा धारा–31 के अधीन एक दूसरे के विरूद्ध धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट के हस्तांतरण एवं अवैधानिक निर्माण कार्य को हटाने, संरचनात्मक त्रुटि को दूर करने, सिंकिंग फंड हस्तांतरण, दस्तावेज एवं ऑडिट रिपोर्ट हस्तांतरित करने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं दोनों प्रकरण में प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि अनुरक्षण के संबंध में उभय पक्ष के संबंध में वाद विवाद है एवं अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट संप्रवर्तक द्वारा विधिवत् अभी तक रहवासी की सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है, जो कि अधिनियम की धारा–17 के अधीन अज्ञापक प्रावधान है, अस्तु प्राधिकरण का यह विनिश्चय है कि उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** भू–संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक द्वारा यह कथन किया गया है कि प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण हो चुका है एवं सक्षम प्राधिकारी से उनके द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया गया है, किंतु रहवासियों के आवासीय सहकारी समिति द्वारा यह कथन किया गया है कि कतिपय मूलभूत कार्य संप्रवर्तक द्वारा नहीं किया गया है, जिसके कारण हस्तांतरण प्राप्त करना संभव नहीं है। दिनाँक 15.04.2024 को संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण से प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के संदर्भ में स्थल निरीक्षण करवाने हेतु अनुरोध किया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा स्वीकार करते हुए प्रश्नगत प्रोजेक्ट में संप्रवर्तक द्वारा प्रवर्तित ब्रोशर अनुसार मूलभूत सुविधा व सुचारू रूप से संचालित होने के संबंध में स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन मँगाया गया। दिनाँक 01.05.2024 को प्रोजेक्ट के संबंध में प्रस्तुत जवाब में उल्लेखित कमियों का स्थल निरीक्षण मँगाने हेतु कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन आवासीय रहवासी समिकम द्वारा किया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर कमिश्नर रिपोर्ट मँगाया गया।

कमिश्नर रिपोर्ट प्राप्त कर उभय पक्ष को कमिश्नर रिपोर्ट की प्रतिलिपि प्रदान करते हुए उभयपक्ष का जवाब लिया गया एवं अंतिम तर्क सुना गया। प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय बिंदु निम्नानुसार हैः—

1. **क्या प्रोजेक्ट का बीमा संप्रवर्तक द्वारा कराया गया है? एवं क्या संप्रवर्तक द्वारा बीमा कराये जाने की अनिवार्यता है?**

   अधिनियम की धारा—16 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा भूमि एवं भवन तथा निर्माण कार्य की बीमा करवाये जाने का प्रावधान है, किंतु यह भी प्रावधान है, कि इस सबंध में समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना आवश्यक होगा। समिती द्वारा समुचित सरकार की अधिसूचना प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः बीमा का प्रीमियम एवं अन्य प्रभार भुगतान करने व बीमा संबंधी दस्तावेज संप्रवर्तक द्वारा आवासीय सहकारी समिति को हस्तांतरित किये जाने संबंधी वांछित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

2. **क्या संप्रवर्तक द्वारा आश्वासन के अनुरूप लिफ्ट की अनुपब्लता प्रदान नहीं की गई है? एवं रख—रखाव हेतु क्या वार्षिक अनुबंध नहीं कराया गया है?**

   इस संबंध में उभय पक्ष का तर्क श्रवण करने एवं प्राधिकरण के तकनीकी सलाहकार तथा नगर निवेशक अधिकारी से प्रतिवेदन प्राप्त करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह अभिमत व्यक्त किया जाता है, कि अभिन्यास में दर्शित लिफ्ट के अनुसार लिफ्ट शॉफ्ट का निर्माण किया गया है। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार एम. बी. ब्लॉक में लिफ्ट बटन नहीं चल रहे है तथा लिफ्ट के वास्तविक रखरखाव अनुबंध नहीं किया गया है। प्राधिकरण का अभिमत है, कि संप्रवर्तक द्वारा लिफ्ट के वार्षिक रख—रखाव हेतु प्रस्थापना एजेंसी से वार्षिक रख—रखाव अनुबंध किया जाए तथा अनुरक्षण हेतु आवासीय सहकारी समिति को हस्तांतरण किया जाए।

3. **अग्निशोधक एवं सुरक्षा उपकरण क्या उपलब्ध नहीं है?**

   अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा स्वीकार किया गया कि हस्तांतरण के पूर्व उनके द्वारा अग्निशमन एवं सुरक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाएगा, तदुपरांत ही हस्तांतरण की कार्यवाही की जाएगी।

   प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिश्चित किया जाता है कि अनावेदक संप्रवर्तक अग्निशमन एवं सुरक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें तदुपरांत अग्निशमन एवं सुरक्षा प्रणाली आवेदक रहवासी सहकारी समिती को हस्तांतरित करें।

4. **क्या संप्रवर्तक द्वारा बैठने के स्थान एवं गजीबो की सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है?**

   आवेदक सहकारी समिति यह स्वीकार किया गया कि बैठने का स्थान एवं गजीबो की सुविधा संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराई गई है, किंतु रखरखाव के अभाव में वह

खराब स्थिति में है संप्रवर्तक के द्वारा सुनवाई के दौरान स्वीकार किया गया कि उपयोग योग्य रखरखाव एवं मरम्मत उनके द्वारा कर दिया जाएगा।

प्राधिकरण का अभिमत है, कि बैठने के स्थान एवं गजीबो का उपयोग योग्य रखरखाव एवं मरम्मत किया जाए।

5. **क्या संप्रवर्तक द्वारा सोलर लाईट संयंत्र स्थापित नहीं किया गया है?**

अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि ब्रोशर में स्ट्रीट लाईट का उल्लेख था किंतु उनके द्वारा स्ट्रीट लाईट के स्थान पर फ्लड लाईट की सुविधा प्रदान की गई है, जिसमें पर्याप्त रोशनी है, आवेदक समिति द्वारा यह भी स्वीकार किया गया कि पर्याप्त रोशनी है। प्राधिकरण का यह अभिमत है कि यह विवाद का कोई बिंदु नहीं है। रोशनी पर्याप्त है। समिति को हस्तांतरण के पूर्व अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सुनिश्चित किया जाए कि सभी फ्लड लाईट चालू हालत में रहे।

6. **क्या संप्रवर्तक द्वारा स्केटिंग ग्राउंड की सुविधा प्रदान नहीं की गई है?**

अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि स्केटिंग ग्राउंड का निर्माण नहीं किया गया है, यद्यपि बेडमिंटन, टेनिस एवं बास्केटबाल ग्राउंड का निर्माण किया गया है। उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया, कि जहाँ पर स्केटिंग ग्राउंड बनना था, वहाँ पर किराने का दुकान का निर्माण किया गया है। उभय पक्ष द्वारा सहमति व्यक्त की गई किराने दुकान को हटाकर स्केटिंग ग्राउंड का निर्माण किया जाएगा।

दोनों पक्षों की सहमति के आधार पर यह कार्य किया जावे।

7. **क्या संप्रवर्तक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विरूद्ध कोई अवैधानिक निर्माण किया गया है? यदि हाँ, तो उस संबंध में क्या आवेदक सहकारी समिति को कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?**

आवेदक सहकारी समिति द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह अनुतोष याचना की गई है कि संप्रवर्तक अनावेदक द्वारा अवैधानिक निर्माण किया गया है जिसे हटाया जाए। सुनवाई के दौरान अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि पेंट हाउस का निर्माण किया गया है, जिसके नियमितीकरण के लिये स्थानीय निकाय के समक्ष अनावेदक द्वारा आवेदन किया गया है, जिसकी अंतिम सुनवाई शेष है। इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिया गया निर्णय दोनों पक्ष को मान्य होगा।

8. **क्या सामान्य क्षेत्र में क्रेक एवं सीपेज की संरचनात्मक त्रुटि है?**

आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत करते हुए अनुतोष की याचना की गई है कि सामान्य क्षेत्र में क्रेक एवं सीपेज की समस्याएँ है, जिसके संबंध में कई बार सुधार हेतु अनावेदक संप्रवर्तक से सुधार हेतु माँग की गई एवं ज्ञापन दिया गया, किंतु अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा कोई सुधार नहीं किया गया। सुनवाई के दौरान अनावेदक

संप्रवर्तक द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि आगामी 01 माह के भीतर उनके द्वारा सामान्य क्षेत्र में क्रेक एवं सीपेज की समस्या को दूर ही प्रोजेक्ट आवेदक को हस्तांतरित किया जाएगा।

प्राधिकरण का अभिमत है कि आगामी 01 माह के भीतर अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सामान्य क्षेत्र में सीपेज एवं क्रेक की समस्या को दूर किया जाए तदुपरांत आवेदक सहकारी समिती को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जाए।

9. **क्या संप्रवर्तक द्वारा विद्युत आपूर्ति हेतु पेनल बॉक्स एवं केबल समुचित रूप से नहीं रखे एवं बिछाये गये है? जिससे सुरक्षात्मक चूक की आशंका है?**

आवेदक सहकारी समिति द्वारा यह शिकायत प्रस्तुत करते हुए प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है कि विद्युत केबल खुले में बिछाये गये है तथा पेनल बॉक्स खुले हुए है जिससे कभी भी दुर्घटना हो सकती है। समुचित रूप से अर्थिंग की भी व्यवस्था नहीं की गई है, जिसके संबंध में कई बार अनावेदक संप्रवर्तक को आवेदक के सदस्यों द्वारा अनुरोध किया गया है किंतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि 01 माह के भीतर खुले में रखे हुए इलेक्ट्रिक पेनल एवं केबल की समुचित व्यवस्था उनके द्वारा कर ली जायेगी, तदुपरांत आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरित किया जाएगा।

प्राधिकरण का अभिमत है कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा इलेक्ट्रिक पेनल बॉक्सों को ढका जाए एवं खुले में बिछाये गए इलेक्ट्रिक केबल को ढकने की व्यवस्था की जाए तथा पर्याप्त सुरक्षा उपायों के साथ 01 माह के भीतर उपाय करते हुए तदुपरांत आवेदक सहकारी समिति को हस्तांतरण की कार्यवाही की जाए।

10. **क्या अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा जकूजी की सुविधा दिए गए आश्वासन के अनुरूप उपलब्ध नहीं कराई गई है?**

अनावेदक संप्रवर्तक यह स्वीकार किया गया कि प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उनके द्वारा क्लब में जकूजी की सुविधा प्रदान किये जाने का आश्वासन दिया गया था, जकूजी की सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है, किंतु जकूजी के स्थान पर क्लब हाउस में डीजी सेट लगाया गया है।

प्राधिकरण का अभिमत है कि चूँकि ब्रोशर में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा जकूजी उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था, अतः उक्त सुविधा अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट में उपलब्ध करायी जाए।

11. **क्या अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा कवर्ड पार्किंग की सुविधा उपलब्ध कराई गई है?**

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई कि ब्रोशर में दर्शित कवर्ड पार्किंग की सुविधा अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराई जाए। इस संबंध में अनावेदक का तर्क एवं कथन है कि ब्रोशर में पर्याप्त कवर्ड पार्किंग की

सुविधा उपलब्ध कराने हेतु दर्शित किया गया था। अनावेदक द्वारा पर्याप्त कवर्ड पार्किंग उपलब्ध कराई गई है। प्राधिकरण का मत है कि अनावेदक द्वारा कवर्ड पार्किंग की व्यवस्था की गई है।

आवेदक सहकारी समिति द्वारा यह शिकायत की गई है कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण नहीं किया जा रहा है, जबकि अनावेदक द्वारा अवगत कराया गया कि सोसायटी को अवगत कराते हुए व्यय की गणना कर अनुरक्षण प्रभार लिया जाता है।

आवेदक सहकारी समिति द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया है कि विगत पांच माह से आवेदक सहकारी समिति द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है एवं अनुरक्षण प्रभार ही आबंटितियों से वसूल किया जा रहा है, यद्यपि आवेदक द्वारा यह कहा गया है कि अनावेदक द्वारा सिंकिंग फंड लिया गया है, किंतु यह स्वीकार किया गया है कि सिंकिंग फंड के संबंध में कोई अभिलेख पावती अथवा एग्रीमेंट मे ऐसा कोई उल्लेख नहीं है। न तो अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार के हिसाब किताब प्रस्तुत किया गया है न तो आवेदक पक्ष द्वारा विश्वसनीय हिसाब किताब प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण का यह अभिमत है कि प्रोजेक्ट दायित्य के हस्तांतरण के दौरान धनराशि लेन–देन के संदर्भ में कोई निर्णय पारित किया जाना उचित नहीं होगा।

अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02138 में प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि रहवासियों की आवासीय सहकारी समिति को तत्काल प्रोजेक्ट हस्तांतरण प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण द्वारा निदेशित किया जाए व अनुरक्षण की देय लंबित प्रभार राशि वसूली का निर्देश समिति को प्रदान करते हुए अनावेदक संप्रवर्तक को उपलब्ध कराने का निर्देश दिया जाए। अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा मेंटनेंस के संदर्भ में व्यय संबंधी समुचित हिसाब किताब उपलब्ध नहीं कराया गया है। अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के प्रावधान के अनुसार आबंटितियों के संगम को हस्तांतरण तक अनुरक्षण की जिम्मेदारी अनावेदक की थी और रहवासियों से समुचित प्रभार वसूल करने का दायित्व भी अनावेदक का था, यदि उक्त दायित्व के निवर्हन में आवेदक असफल रहा है, उस स्थिति में उक्त दायित्व को पूर्ण करने के लिये आवेदक के विरूद्ध प्राधिकरण से अनुतोष याचना उचित प्रतीत नहीं होता है, और इस संबधं में अनावेदक संप्रवर्तक को प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान भी नहीं किया जा सकता है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा लिफ्ट के वार्षिक रख–रखाव हेतु प्रस्थापना एजेंसी से वार्षिक रख–रखाव अनुबंध किया जाए तथा अनुरक्षण हेतु आवासीय सहकारी समिती को हस्तांतरण किया जाए।
2. अनावेदक संप्रवर्तक अग्निशमन एवं सुरक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें तदुपरांत अग्निशमन एवं सुरक्षा प्रणाली आवेदक रहवासी सहकारी समिती को हस्तांतरित करें।
3. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा बैठने के स्थान एवं गजीबो का उपयोग योग्य रखरखाव एवं मरम्मत किया जाए।
4. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सुनिश्चित किया जाए कि सभी फ्लड लाईट चालू हालत में रहे।
5. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा अभिन्यास में दर्शित स्थान पर स्केटिंग ग्राउंड जहॉ पर ग्रोसरी स्टोर (किराने की दुकान) का निर्माण किया गया है, संप्रवर्तक द्वारा किराने की दुकान को हटाकर स्केटिंग ग्राउंड का निर्माण किया जाए। यह कार्य दोनों पक्षों की सहमति से कराया जावे।
6. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा सामान्य क्षेत्र में सीपेज एवं क्रेक की समस्या को दूर किया जाए।
7. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा इलेक्ट्रिक पेनल बॉक्सों को ढका जाए एवं खुले में बिछाये गए इलेक्ट्रिक केबल को ढकने की व्यवस्था की जाए।
8. अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा क्लब हाऊस में जकूजी की सुविधा प्रोजेक्ट में उपलब्ध करायी जाए।

उपर्युक्त समस्त कार्यवाही अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा 45 दिवस के भीतर पूर्ण करायी जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–17 के अधीन आवेदक सहकारी समिति एवं अनावेदक संप्रवर्तक को यह निदेश दिया जाता है, कि प्रोजेक्ट हस्तांतरण की कार्यवाही आगामी 45 दिन के भीतर सुनिश्चित की जाए।

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