



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02344

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित,
द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन,
निवासी-सिटी हार्ट अपार्टमेंट कैलाशपुरी विहार,
कैलाशपुरी, जिला-रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स फ्रेण्ड्स कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा-प्रोपराईटर श्री निलेश अग्रवाल,
पता-सी-101, 102, कैलाश विहार,
कैलाशपुरी, जिला-रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री पुष्कर भण्डारकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—"सिटी हार्ट कैलाशपुरी", कैलाशपुरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291018000831

आदेश

(दिनांक—07 / 08 / 2024)

आवेदक कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित, द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, निवासी-सिटी हार्ट अपार्टमेंट कैलाशपुरी विहार, कैलाशपुरी, जिला-रायपुर(छ.ग.) के 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।

आवेदक का कथन है कि आवेदक कैलाशपुरी में स्थित 43,587 वर्गफीट भूमि में अनावेदक द्वारा विकसित "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों का संघ है तथा प्रस्तुत परिवाद आवेदक सोसायटी के प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा दायर किया जा रहा है। "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नं.-PCGRERA291018000831 के साथ विधिवत पंजीकृत है।

आवेदक सोसायटी के सदस्यों अर्थात् कई ईकाई मालिकों ने "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट में अनावेदक से आवासीय ईकाइयों (घर/फ्लैट) को खरीदा है तथा प्रोजेक्ट में ईकाइयों को खरीदते समय ईकाई मालिकों को प्रलोभन देते हुये अनावेदक द्वारा अपने प्रोजेक्ट में यथा वचनबद्ध कई सुविधाओं के पूर्ण होने वर्णन किया गया था, जिसमें प्रोजेक्ट का चार दीवारी से सुरक्षित होना तथा प्रोजेक्ट का आकार 43,587 वर्ग फीट होना सम्मिलित हैं। अनावेदक द्वारा प्रदान की जा रही कई सुविधाओं विशेष रूप से बाउंड्रीवाल तथा पर्याप्त सुरक्षा के वचन पर आधारित होकर आवेदक के सदस्यों तथा कई आबंटितियों ने प्रोजेक्ट में कई आवासीय ईकाइयों को क्रय किया था तथा वर्तमान में उसी प्रोजेक्ट में निवास कर रहे हैं। आवेदक की जानकारी में यह आया है कि अनावेदक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट लाने के बाद कुछ संलग्न भूमियों को खरीदा है तथा उसी भूमि में "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट के फेस-2 के रूप में पूरी तरह नया एवं पृथक प्रोजेक्ट से लाने की योजना बना रहा है तथा एतद् द्वारा प्रोजेक्ट के निजी आन्तरिक सड़कों को अनावेदक के प्रस्तावित नये प्रोजेक्ट में पहुंचने के लिए उपयोग करने का प्रयत्न कर रहा है, जो न तो सही है, न ही व्यावहारिक है, इस कृत्य द्वारा प्रोजेक्ट के आबंटितियों के अधिकारों का उल्लंघन किया गया है और प्रोजेक्ट के रहवासियों की सुरक्षा के लिए गंभीर खतरा है, इसलिए प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा और आवेदक द्वारा "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों (निजी आन्तरिक सड़को सहित) के विधिपूर्ण मालिक है, प्रबल विरोध किया जाता है। अनुमोदित ले-आउट के अनुसार 20 से 30 फीट की आन्तरिक निजी सड़क का अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक पूरी तरह संनिर्माण एवं विकास नहीं किया गया है। क्योंकि स्थल में सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित गाड़ियों के लिए चलने वाली सड़क के रूप में केवल 12 से 20 फुट सड़क का ही निर्माण किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक को अपने नये प्रोजेक्ट में संनिर्माण प्रारंभ करना अभी शेष है, जो "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट से संलग्न है तथा जिसके लिए प्रतिदिन भारी व्यावसायिक वाहन प्रश्नगत प्रोजेक्ट में प्रवेश करेंगे यथा अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के रहवासियों के कहा गया है तथा बिना किसी संदेह के सुरक्षा चूक कारित होगी तथा आवेदक सदस्यों, उनके परिवारों तथा विशेषज्ञ रूप से बच्चों को दुर्घटनाओं का खतरा उत्पन्न होगा। क्योंकि "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट एक छोटा प्रोजेक्ट है, जिसमें पूरी तरह कम खुला और परिसंचरण क्षेत्र है और जिसमें वर्तमान में लगभग 90 परिवार जिसमें अनावेदक है; का निवास स्थान है। इसके अतिरिक्त आवेदक का कथन है कि आवेदक विभिन्न अवसरों में अनावेदकगण से रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के उपबंधों का कड़ाई से अनुपालन करते हुए प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र सौंपने का निवेदन किया गया है एवं एतद् द्वारा प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों का पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने

का निवेदन किया गया, जिसे अनावेदक द्वारा बार-बार विलंब किया गया है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा इसका अनुपालन करने के लिए विधिपूर्ण रूप से आबद्ध है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के रहवासियों को यह कहते हुए तथ्यों को गलत रूप से भी प्रस्तुत कर रहा है कि उसने आवेदक को प्रोजेक्ट सौंप दिया गया है तथा उसकी तरफ से कोई अनुपालन लंबित नहीं है। जबकि वास्तविक तथ्य यह है कि दिनांक 20.11.2023 को अनावेदक रहवासियों को अनुचित रूप से सूचित किये बिना तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने दायित्वों का अनुपालन किये बिना अचानक प्रोजेक्ट के दिन-प्रति दिन के रखरखाव के कार्य को रोक दिया गया तथा प्रोजेक्ट से सुरक्षा गार्ड को हटा दिया गया, जिससे प्रोजेक्ट के रहवासियों तथा आवेदक को प्रोजेक्ट का रखरखाव लेने को मजबूर होना पड़ा। अनावेदक अपने मांग का रखरखाव शुल्क भी उचित रूप से नहीं दे रहा है, जिसमें सुरक्षा निक्षेप (सिक्योरिटी डिपॉजिट) भी है और इस प्रकार 2,54,310/- रुपये आज दिनांक तक शेष है और उसके इकाइयों के सन्दर्भ में अनावेदक द्वारा देय है, जिसमें अनावेदक निवास करता है। इसके अतिरिक्त, अनावेदक द्वारा मौखिक रूप से कहा कि अभिकथित फेस-2 का अनुमोदन हो चुका है तथा प्रोजेक्ट की आन्तरिक सड़क फेस-2 के लिए रास्ते के रूप में दर्शित हैं, जो केवल मिथ्या और असत्य है। क्योंकि उसी ले-आउट की मांग होने से अनावेदक द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से रहवासियों का प्रदान करने से अस्वीकार कर दिया गया था। संलग्न सड़क से अनावेदक के नये प्रोजेक्ट के लिए सीधा पहुंच मार्ग होने के बावजूद अनावेदक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट के निजी आन्तरिक सड़क के उपयोग करने के लिए पीछे पड़ा हुआ है। यह कहते हुये कि वह उस सड़क का मालिक है तथा उसे विक्रय भी कर देगा; यदि वह ऐसा करना चाहे; जिससे "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" प्रोजेक्ट के रहवासीगण को अविश्वास तथा आघात की दशा में छोड़ दिया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा अतिरिक्त निर्माण खड़ा करके प्रोजेक्ट में अवैध निर्माण भी कर दिया गया है, जो प्रोजेक्ट के ले-आउट में अनुमोदित नहीं है, जो ले-आउट नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित किया गया है। अवैध निर्माणों के सम्बंध में प्रोजेक्ट के रहवासीगण के बार-बार पूँछने तथा पड़ताल करने पर अनावेदक द्वारा नियमितीकरण की कतिपय प्रक्रिया द्वारा नियमित किये जाने की मौखिक रूप से बात कही गई थी तथा एतद् द्वारा ले-आउट का संशोधन करने की बात कहा गया, परन्तु कई निवेदनों पर भी अनावेदक द्वारा संशोधित नक्शा रहवासियों तथा आवेदक को देने से अस्वीकार कर दिया गया, जो रेरा अधिनियम, 2016 का घोर उल्लंघन है। क्योंकि किसी भी इकाई मालिक से ले-आउट में संशोधन के लिए कोई सहमति अनावेदक द्वारा प्राप्त नहीं की गयी है तथा परिणाम स्वरूप वह ले-आउट यदि कोई है; प्रारंभ से ही शून्य एवं अप्रभावी है।

आवेदक रखरखाव में बड़ी राशि व्यय कर रहा है तथा अनावेदक और उसका भाई भी उसी प्रोजेक्ट में रहने के बावजूद बकाया रखरखाव उचित रूप से भुगतान नहीं कर रहे हैं। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का घोर उल्लंघन करने में संलिप्त है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम की धारा-2(एन) तथा धारा-17 में स्पष्ट उल्लेखित है कि प्रोजेक्ट की सड़के सामान्य क्षेत्र का भाग हैं तथ उन्हें आबंटितियों के संघ अर्थात् आवेदक को सौंपी जायेगी। अनावेदक द्वारा प्रारंभ में विभिन्न सुविधाओं को दर्शित करके प्रोजेक्ट में इकाई को क्रय करने के लिये रहवासियों को ललचाया गया और बाद में वचनबद्ध रूप से प्रदान न करना बाउंड्रीवाल का पूर्ण किया जाना तथा प्रोजेक्ट में किसी बाहरी व्यक्ति का हस्तक्षेप। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3, 4 एवं धारा-11 का भी उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा उल्लेखित वेबसाईट चालू नहीं है एवं माननीय प्राधिकरण तथा रहवासियों से प्रोजेक्ट का अनुमोदन तथा अनुज्ञायें छिपाने के अप्रत्यक्ष रूप से अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के वेबसाईट में मिथ्या दस्तावेजों को अपलोड किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का अनुमोदन, अनुज्ञायें तथा अन्य आवश्यक दस्तावेज रहवासियों तथा आवेदक को प्रदान करने के विधिक दायित्व के अधीन था, जिसे अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा जान-बूझकर तथा अप्रत्यक्ष रूप से आज दिनांक तक अधिनियम की धारा-17 का अनुपालन नहीं किया गया है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव रोक दिया गया है तथा प्रोजेक्ट को लेने के लिये मजबूर किया गया और इसके पश्चात् रहवासियों को परेशान करने तथा दबाव में रखने के लिये अपनी अतार्किक मांगों को स्वीकार करने के लिये अनावेदक द्वारा रखरखाव के उचित अंश का भुगतान आवेदक को नहीं कर रहा है। प्रोजेक्ट के 2/3 रहवासियों की पूर्व सहमति के बिना अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के ले-आउट में संशोधन कर लिया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के अतिलंघन में है तथा जिसके आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, जिससे कृत्य एवं दस्तावेज दोनों रेरा अधिनियम, 2016 के अनुपालन में नहीं हैं, इसलिये खण्डित किये जाने योग्य है। इस संबंध में अनावेदक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही प्रारंभ की जानी चाहिये और अनावेदक को सख्ती से तथा अनुमोदित ले-आउट के अनुसार प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिये निर्देशित किया जाना चाहिये तथा प्रोजेक्ट में निर्माण किये गये अतिरिक्त एवं बगैर सहमति के निर्माण को हटाने के लिये निर्देशित करना चाहिये। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है :-

- a) To direct the respondent to execute registered deed for transfer to title of common areas including the internal roads in favour of the complainant in

compliance to section 17 of the RERA, Act 2016 as per draft conveyance deed annexed with this complaint.

- b) To direct the respondents to stop, all movements of heavy vehicles and commercial vehicles including all modes of transport of taking material through the project "CITY HEART KAILASHPURI" to the respondents new project, including movement/transit of employee/labours of respondent as the same is causing safety and security threat to the resident of project "CITY HEART KAILASHPURI" where about 90 family reside and as children play inside the campus.
 - c) To construct internal road of width as approved in the Layout.
 - d) To direct the respondent to pay maintenance charges as applicable all residents to the project. Further also to direct the respondent to pay maintenance charges of Rs. 2,54,310/- which are outstanding of the respondent.
 - e) To direct the respondent or competent authority to remove the illegal construction raised by the respondent i.e. which is not in the approved layout of the year 2009.
 - f) To impose maximum statutory penalty on the respondent, as provided under section 59, section 60 and section 61 of the Act, for violation of the provisions of the RERA, Act 2016.
 - g) To pay compensation of Rs. Fifty lakhs for mental agony and harassment for which the complainant is ready to file another complainant in form N, after being adjudicated by this Hon'ble Authority and it is prayed the same be transferred to the Adjudicating Officer for deciding compensation in the interest of Justice.
 - h) To direct the competent authority to initiate action against the respondent for misrepresenting facts wide obtaining approval of its project i.e. niyamatikaran of the illegal construction and the respondent be directed to construct the project strictly as per approved layout in the year 2009. Also to remove commercial operations from residential units being done by the respondent.
 - i) To direct the respondent to provide all documents to the complainant in respect of the project under question including but not limited to all approval, sactions, permissions, ownership documents, architectural drawings, service drawaing etc.
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

बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि इस बात से इंकार किया जाता है कि माननीय प्राधिकरण के पास इस मामले पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है। क्योंकि शिकायत के तहत मांगी गई राहत उनके पक्ष में निष्पादित व्यक्तिगत बिक्री कार्यों के आधार पर आबंटितियों द्वारा पूर्व ही समाप्त हो चुकी है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक एक सहकारी समिति है और उनके द्वारा उठाया गया विवाद धारा-64 सहकारी समिति अधिनियम के तहत आता है और इस प्रकार केवल रजिस्ट्रार, सहकारी समिति के सक्षम विवादों के निपटाने का अधिकार क्षेत्र है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा उठाये गये विवाद में व्यक्तिगत बिक्री कार्यों की धाराओं की व्याख्या शामिल है और इससे किसी भी विचलन की अनुमति नहीं है। अतः विवाद दीवानी प्रकृति का है, जिसके निर्णय के लिये आवेदक को दीवानी न्यायालय में जाना चाहिये, इसलिये शिकायत गैर-रखरखाव के आधार पर खारिज किये जाने योग्य है क्योंकि माननीय प्राधिकरण के पास अधिकार क्षेत्र नहीं है। अनावेदक द्वारा सामग्री को गलत और मनगढ़ंत होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

इस बात से इंकार किया जाता है कि शिकायत आवेदक सोसायटी के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा प्रस्तुत की गई है। दावे के अनुसार आवेदक द्वारा कोई प्राधिकार पत्र दाखिल नहीं किया गया है। इस बात से भी इंकार किया गया है कि आवेदक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" परियोजना के इकाई मालिकों का एक संघ है। यह सहानुभूतिपूर्वक अस्वीकार किया जाता है कि उक्त परियोजना "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" के नाम से है और न ही यह "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" के नाम से है। यह परियोजना वास्तव में "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" के नाम से पंजीकृत है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पंजीकरण प्रमाण पत्र भी कैलाश विहार आवासीय सहकारी समिति मर्यादित का है, न कि सिटी हार्ट कैलाशपुरी का। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को गलत समझे जाने के कारण अस्वीकार किया जाता है। प्रारंभ से इस बात से इंकार किया गया कि प्रश्नाधीन परियोजना "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" है। क्योंकि आवेदक द्वारा स्वयं कैलाश विहार आवासीय सहकारी समिति मर्यादित के रूप में शिकायत प्रस्तुत की है। इसलिये सिटी हार्ट कैलाशपुरी के संबंध में किसी भी विवाद को सिरे से खारिज किया जाता है। इस बात का पुरजोर खंडन किया गया है कि अनावेदक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" परियोजना के फेस-2 के रूप में नई और अलग परियोजना का नाम छिपाकर उसी भूमि पर एक अलग परियोजना शुरू करने की योजना बना रहा है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि परियोजना की आंतरिक सड़कों का उपयोग न तो व्यवहार्य है और न ही व्यवहारिक है। यह

आबंटितियों के अधिकारों का उल्लंघन है और निवासियों की सुरक्षा के लिये भी गंभीर खतरा है।

तथ्य यह है कि कैलाश विहार रेसीडेन्सी फेस-1 के स्वीकृत ले-आउट मानचित्र दिनांक 06.10.2018 से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि भूमि का निकटवर्ती पिछला भाग भविष्य की परियोजना के लिये प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त आबंटितियों और प्रमोटर के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख में आबंटितियों ने आपसी सहमति व्यक्त की गई थी कि उन्हें सीढियाँ, बरामदा, आदि प्रमोटरों ने स्वामित्व में होंगे और आबंटिती उस पर कोई दावा नहीं कर सकते हैं। विक्रय विलेख के तहत आबंटितियों ने भी सहमति व्यक्त की गई थी कि उन्हें भविष्य की परियोजना के निर्माण के लिये सड़क का उपयोग करने पर कोई आपत्ति नहीं होगी। हाँलाकि यह तथ्य कैलाश विहार रेसीडेन्सी फेस-1 के स्वीकृत ले-आउट मानचित्र से बहुत स्पष्ट है कि भविष्य की परियोजना कैलाश विहार रेसीडेन्सी फेस-2 आगामी होंगी और कैलाश विहार रेसीडेन्सी फेस-2 माना जायेगा। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक हमेशा परियोजना के फेस-2 को लांच करने के लिये इच्छुक था, जिसे फेस-1 दिनांक 06.10.2018 के स्वीकृत ले-आउट मानचित्र से पता लगाया जा सकता है। आंतरिक सड़के भविष्य की परियोजना के निर्माण के लिये पर्याप्त चौड़ी और व्यवहार्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.10.2023 द्वारा फेस-2 को मंजूरी देते समय माननीय प्राधिकरण के दिनांक 08.09.2021 के आदेश के अनुसार फेस-1 और फेस-2 को समायोजित और संयोजित किया गया है।

इस बात से इंकार किया जाता है कि अनुमोदित ले-आउट अनुसार 20 से 30 फीट की आंतरिक निजी सड़क का निर्माण और विकास अनावेदक द्वारा आज तक पूरी तरह से नहीं किया गया है। क्योंकि साईट पर केवल 12 से 20 फीट की सड़क की विकसित की गई है। स्वीकृत ले-आउट अनुसार आंतरिक सड़के पूर्व ही विकसित की जा चुकी है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक ने अभी तक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" स्थगित नई परियोजना का निर्माण प्रारंभ नहीं किया और जिसके लिये हर रोज भारी वाणिज्यिक वाहन परियोजना में प्रवेश करेंगे और आवेदक के सदस्यों के लिये सुरक्षा चूक और दुर्घटनाओं का खतरा पैदा करेंगे। तथ्य यह है कि दिनांक 10.10.2023 को फेस-2 परियोजना के ले-आउट प्लान की मंजूरी के बावजूद अनावेदक केवल आवेदक द्वारा अवैध बाधा/आपत्ति पैदा करने के कारण निर्माण प्रारंभ नहीं कर सका। आवेदक के सदस्यों की सुरक्षा और आकस्मिक खतरे के संबंध में आशंका भी उचित नहीं है। क्योंकि अनावेदक ने पूर्व ही आवेदक के सदस्यों को आश्वासन दिया है कि वह आवेदक के सदस्यों की सुरक्षा के लिये सभी आवश्यक सावधानियाँ बरतेंगे और

अतिरिक्त सुरक्षा उपाय भी करेंगे। उसके खर्च पर सुरक्षा वैकल्पिक रूप से सुरक्षा चूक और आकस्मिक खतरों के बारे में आशंका निराधार और अपरिपक्व है।

इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक से रेरा अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों के अनुसार परियोजना के सामान्य क्षेत्रों को सौंपने का अनुरोध किया गया है। इस बात से भी इंकार किया गया है कि अनावेदक परियोजना के निवासियों को यह कहते हुये गलत तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत कर रहा है कि उसके परियोजना आवेदक को सौंप दी थी और उसकी ओर से कोई अनुपालन लंबित नहीं है। यह सहानुभूमिपूर्वक अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक सुरक्षा जमा राशि रूपये 2,54,310/- सहित रखरखाव के हिस्से का भी उचित भुगतान नहीं कर रहा है। दूसरी ओर तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा स्वयं व्यक्तिगत विक्रय विलेख में उल्लेखित शर्तों के अनुसार प्रबंधन सौंपने के लिये बैठक बुलाने की पहल की थी। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुपालन के संबंध में आबंटितियों द्वारा प्रमोटरके साथ विक्रय विलेख में प्रवेश किया है, जिसमें प्रमोटर प्रतिवादी को सड़क, सीढ़ियों आदि सामान्य क्षेत्रों के शीर्षक पर सहमत हुये हैं। इसलिये आबंटितियों और प्रमोटरों के मध्य संपन्न अनुबंध के आलोक में आवेदक को कथित सामान्य क्षेत्र पर किसी भी स्वामित्व का दावा करने में रोक दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि उभय पक्ष के मध्य विक्रय विलेख निष्पादित किया जाता है, यह कानूनी रूप से लागू करने योग्य समझौते के आधार पर अनुबंधित होता है, जिसमें सामान्य क्षेत्रों पर प्रतिवादी के अधिकार, शीर्षक और प्राधिकरण से संबंधित खण्ड शामिल होते हैं। इसलिये अनुबंध के पक्षकार उसमें उल्लेखित खण्डों से आगे नहीं जा सकते। अनावेदक द्वारा बकाया भरण-पोषण के संबंध में, आवेदक के कुछ सदस्यों ने वास्तव में अपने हिस्से के भरण-पोषण का भुगतान करने में चूक की है, जिसे अनावेदक ने अपनी जेब से वहन किया था, जिसकी वसूली के लिये अनावेदक ने अलग से दावा दायर किया है। आवेदक सोसायटी के पास सहकारी सोसायटी अधिनियम के तहत भरण-पोषण की बकाया राशि, यदि कोई हो, मांगने का उपाय है, क्योंकि भरण-पोषण का विवाद सहकारी समिति के सदस्यों के मध्य है और इसका माननीय प्राधिकरण से कोई लेना-देना नहीं है। चूँकि आवेदक के शेड के आबंटिती कथित सामान्य क्षेत्रों के स्वामित्व विलेख के निष्पादन की मांग कर रहे हैं, इसलिये उन्हें सक्षम नागरिक अदालत से कन्वेयंस डीड को रद्द करवाना होगा और उसके पश्चात् ही अधिनियम के किसी प्रावधान के तहत किसी भी राहत का दावा कर सकते हैं। इसलिये इस आधार पर माननीय प्राधिकरण के समक्ष मान्य नहीं है।

इस बात से इंकार किया जाता है कि निकटवर्ती सड़क से अनावेदक की नई परियोजना के लिये सीधी पहुँच सड़क होने के बावजूद अनावेदक "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" परियोजना की निजी आंतरिक सड़क का उपयोग करने के लिये

बाध्य है। तथ्य यह है कि अनावेदक की नई परियोजना में प्रवेश करने के लिये एकमात्र अनुमोदित सड़क है और आवेदक को विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पूर्व ही अच्छी प्रकार से सूचित कर दिया गया कि अनावेदक आगामी परियोजना के लिये आम सड़क का उपयोग करेगा और इस शर्त पर सहमत हुये कि वह फेस-2 को आगे बढ़ाने में आवेदक द्वारा किये गये विकास में कभी बाधा डालेंगे। यहाँ पहुँचने के लिये कोई वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध नहीं है। अनावेदक को अपनी निकटवर्ती भूमि पर जाने के लिये सबसे आवश्यक और एकमात्र रास्ता है। इसलिये आबंटिती और प्रमोटरों के मध्य पूर्ण अनुबंध के आलोक में, आवेदक को कथित सामान्य क्षेत्र सिकी भी अधिकार का दावा करने से रोक दिया गया है। आवेदक द्वारा वास्तव में शिकायत दर्ज करके वित्तीय नुकसान पहुँचाने के एकमात्र इरादे से परियोजना में बाधा डालने का अवैध प्रयास करके अनावेदक को परेशान करने और निराश करने के लिये दुर्भावनापूर्ण रूप से शिकायत प्रस्तुत की गई है। माननीय प्राधिकरण के प्रति उनका रवैया शत्रुतापूर्ण है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा अतिरिक्त निर्माण करके परियोजना में अवैध निर्माण किया गया है, जो नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित परियोजना के ले-आउट में अनुमोदित नहीं है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा निवासी को संशोधित मानचित्र प्रदान करने से इंकार कर दिया जो रेरा अधिनियम, 2016 का उल्लंघन है। इस बात से भी इंकार किया गया है कि आवेदक और अनावेदक भारी मात्रा में रखरखाव खर्च कर रहे हैं। तथ्य यह है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा न केवल फेस-1 के आवश्यक अतिरिक्त निर्माण को नियमित कर दिया गया है, बल्कि प्रस्तावित फेस-2 परियोजना को भी मंजूरी दे दी है। अनावेदक का कथन है कि वर्तमान मामले में धारा-17 के प्रावधानों का अनुपालन पंजीकृत विक्रय कार्यों के माध्यम से उभय पक्ष के मध्य किये गये अनुबंध के अधीन है, जिसकी शर्तें उन पर बाध्यकारी हैं। इसलिये अनुबंध की शर्तों से कोई भी विचलन कानून के तहत तब तक स्वीकार्य नहीं है, जब तक कन्वेयंस डीड लागू है। इस बात से इंकार किया जाता है कि विभिन्न सुविधाओं को दिखाकर निवासियों को परियोजना में यूनिट क्रय करने का लालच दिया जा रहा है और उसके पश्चात् उन्हें परियोजना में किसी भी अन्य बाहरी व्यक्ति के विशेष रूप से पूर्ण सीमा और गैर-हस्तक्षेत्र का आश्वासन दिया गया है। आवेदक ऐसी किसी भी सुविधा का उल्लेख करने और विवरण प्रदान करने में विफल रहा है, जो परियोजना में इकाई क्रय करने के लिये निवासी को लुभावने के लिये नहीं दी गई है और जिसका उपयोग किया गया है। अतः अनावेदक के विरुद्ध आरोप निराधार है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3, 4 और 11 का उल्लंघन कर रहा है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि

अनावेदक की वेबसाईट काम नहीं कर रहा है और रेरा वेबपोर्टल पर गलत दस्तावेज अपलोड किये गये हैं।

इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुमोदन, मंजूरी और अन्य दस्तावेज प्रदान करने के अपने कानूनी दायित्वों का पालन करने में विफल रहा है, इसे विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा जान-बूझकर और गुप्त उद्देश्य से अधिनियम की धारा-17 का अनुपालन नहीं किया गया है। तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के सभी प्रावधानों और नियमों का अनुपालन किया गया है और माननीय प्राधिकरण की वेबसाईट पर विवरण सही ढंग से अपलोड किया गया है। माननीय प्राधिकरण को आवश्यक दस्तावेज पूर्व ही उपलब्ध करा दिये गये हैं, जिन्हें माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर देखा जा सकता है। साथ ही दस्तावेज सोसायटी के कार्यालय में भी उपलब्ध हैं। केवल आरोपों से यह पता नहीं चलता कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सहमति के परियोजना के ले-आउट में संशोध किया गया है और उस आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जो अधिनियम का अनुपालन नहीं है। उक्त परियोजना का निर्माण ले-आउट के अनुसार किया गया है और प्राधिकरण के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत करने पर प्राधिकरण द्वारा केवल पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप निराधार और बिना किसी सबूत के है। अतः उक्त शिकायत भारी लागत चुकाकर खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत मान्य नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्रारंभ में केवल आवेदक को लुभाने के लिये सुविधाओं के साथ एक सुरक्षित परियोजना की तस्वीर चित्रित की गई है। इस बात से भी इंकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का पालन न करके परियोजना के निवासियों को धोखा दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर सभी आवश्यक दस्तावेज अपलोड कर दिये गये हैं और अनावेदक द्वारा ऐसा कोई भी दस्तावेज छुपाया नहीं गया है। इसलिये अनावेदक के विरुद्ध लगाये गये आरोप बिना किसी सबूत के हैं और उसे खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के तहत उनके द्वारा मांगी गई किसी भी राहत को पाने का हकदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब का अध्ययन करने दस्तावेजों का अवलोकन करने एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या आवेदक का आवेदन प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की प्राप्त करने की पात्रता रखती है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट सिटी हार्ट कैलाशपुरी एक भूसंपदा परियोजना है, जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत नंबर **PCGRERA291018000831** से पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा परियोजना के रहवासियों के संगम को-ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित का अध्यक्ष है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन अधिनियम की धारा-17 के अनुसार सामान्य क्षेत्रों को हस्तांतरित किये जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिये जाने का आवेदन किया गया है। आवेदन के कतिपय बिन्दुओं अनावेदक की असहमति है। अतः उभय के मध्य विवाद की स्थिति है। अस्तु अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक आवासीय भू-संपदा के रहवासियों के संगम के प्रतिनिधि है, जिनके द्वारा सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण आवेदक के पक्ष में किये जाने आवेदन किया गया है। अधिनियम की धारा-11(4)(च) एवं अधिनियम की धारा-17 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों के संगम के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित अनुपातिक हक निष्पादित करेगा व भौतिक कब्जा प्रदान करने का प्रावधान है। अतः जब तक हक का हस्तांतरण नहीं हो जाता है, इस संबंध में प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा निम्नांकित अनुतोष की याचना की गई है :-
 - a) To direct the respondent to execute registered deed for transfer to title of common areas including the internal roads in favour of the complainant in compliance to section 17 of the RERA, Act 2016 as per draft conveyance deed annexed with this complaint.
 - b) To direct the respondents to stop, all movements of heavy vehicles and commercial vehicles including all modes of transport of taking material through the project "CITY HEART KAILASHPURI" to the respondents new project, including movement/transit of employee/labours of respondent as the same is causing safety and security threat to the resident of project "CITY HEART KAILASHPURI" where about 90 family reside and as children play inside the campus.

- c) To construct internal road of width as approved in the Layout.
- d) To direct the respondent to pay maintenance charges as applicable all residents to the project. Further also to direct the respondent to pay maintenance charges of Rs. 2,54,310/- which are outstanding of the respondent.
- e) To direct the respondent or competent authority to remove the illegal construction raised by the respondent i.e. which is not in the approved layout of the year 2009.
- f) To impose maximum statutory penalty on the respondent, as provided under section 59, section 60 and section 61 of the Act, for violation of the provisions of the RERA, Act 2016.
- g) To pay compensation of Rs. Fifty lakhs for mental agony and harassment for which the complainant is ready to file another complaint in form N, after being adjudicated by this Hon'ble Authority and it is prayed the same be transferred to the Adjudicating Officer for deciding compensation in the interest of Justice.
- h) To direct the competent authority to initiate action against the respondent for misrepresenting facts while obtaining approval of its project i.e. niyamatikaran of the illegal construction and the respondent be directed to construct the project strictly as per approved layout in the year 2009. Also to remove commercial operations from residential units being done by the respondent.
- i) To direct the respondent to provide all documents to the complainant in respect of the project under question including but not limited to all approval, sanctions, permissions, ownership documents, architectural drawings, service drawing etc.

उक्त याचित अनुतोष की कंडिका-एच के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अथवा उनके अपीलीय अधिकरण के समक्ष आवेदन करना चाहिये। सक्षम प्राधिकारी को उनके कार्य संव्यवहार में प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार निर्देश दिया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है।

याचित अनुतोष की कंडिका-आई के संदर्भ में प्राधिकरण का विचारण पश्चात् अभिमत है कि आवेदक को प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त स्वीकृतियाँ, अनुमोदन, अनुमति वस्तुस्थिति से संबंधित डिजाइन, संबंधित दस्तावेज 45 दिवस के भीतर उपलब्ध कराया जावे।

याचित अनुतोष की कंडिका-जी के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष समुचित आवेदन पृथक से कर सकता है।

याचित अनुतोष की कंडिका-ए के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है कि अधिनियम की धारा-17 के अधीन सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण रहवासियों के संगम को किये जाने का प्रावधान है। अतः आंतरिक सड़के एवं सामान्य क्षेत्र धारा-17 के अधीन 45 दिवस के भीतर रजिस्टर्ड हस्तांतरण विलेख के माध्यम से आवेदक को हस्तांतरित किया जावे। सामान्य क्षेत्र एवं आंतरिक सड़कों का हस्तांतरण में स्थानीय निकाय द्वारा प्राप्त अनुज्ञा अनुमति का पालन करना अनुमोदित अभिन्यास के अनुमोदनों का पालन करना सर्वथा आवश्यक होगा, आबंटितियों के संगम द्वारा सामान्य क्षेत्र एवं आंतरिक सड़कों में जिस विधि द्वारा संगम गठित है, उस विधि के प्रावधानों के पालन तथा स्थानीय निकाय व नगर एवं ग्राम निवेश के सक्षम प्राधिकारी की अनुमति/अनुज्ञा के अलावा अन्यथा कोई परिवर्तन संशोधन या फेर-फार नहीं किया जा सकेगा।

याचित अनुतोष बी के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है, कि संप्रवर्तक द्वारा सिटी हार्ट कैलाशपुरी के नये भूसंपदा प्रोजेक्ट में सामग्री परिवहन एवं भारी भरकम वाहनों के आवाजाही को प्रतिबंधित किये जाने की अनुतोष की माँग करना, आवेदक के पक्ष में उचित नहीं है, "सिटी हार्ट कैलाशपुरी" के भीतर से संप्रवर्तक की नई भू-संपदा परियोजना के लिये नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अप्रोच रोड की स्वीकृति सहित अभिन्यास का अनुमोदन किया गया है, चूँकि सक्षम प्राधिकारी के नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में प्रस्तावित भू-संपदा परियोजना के लिये अप्रोच रोड की अनुमति प्रदान की गई है, अतः उक्त मार्ग से सामग्री परिवहन भारी भरकम वाहनों की आवाजाही को प्राधिकरण द्वारा प्रतिबंधित किया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है, प्राधिकरण का यह भी अभिमत है कि मार्ग का सुखाचार अथवा मार्ग को प्रतिबंधित किये जाने के विचारण के लिये प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः इस संबंध में आवेदक की याचना पोषणीय नहीं है।

याचित अनुतोष सी-के लिये प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निर्देश दिया जाता है कि 45 दिवस के भीतर स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार आंतरिक रोड का निर्माण करें। अभिन्यास अनुसार अनुमोदित आंतरिक सड़क की चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने पर आवेदक द्वारा पृथक से धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन किया जा सकेगा।

याचित अनुतोष डी-जिसमें आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की राशि 2,54,310/- रूपये की माँग की गई है के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है, कि चूँकि विधि के प्रावधानों के अधीन आवेदक को अनुरक्षण का दायित्व हस्तांतरित नहीं हुआ है, अधिनियम की धारा-11 (4)(घ) के अधीन आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिये संप्रवर्तक उत्तरदायी होगा, चूँकि अधिनियम

के अधीन अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक का है, अस्तु आवेदक को अनुरक्षण प्रभार प्राधिकरण द्वारा दिलाये जाने का आदेश पारित किया जाना उचित नहीं है।

याचित अनुतोष ई—के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनावेदक संप्रवर्तक अनुमोदित रेखांक के अतिरिक्त किसी प्रकार निर्माण कार्य को हटाने का आदेश दिया जाना औचित्यपूर्ण है, किंतु अनावेदक की यह याचना कि वर्ष 2009 के अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य को हटाया जाए। उचित नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिये गये अनुमोदन के अतिरिक्त निर्माण कार्य को हटाया जाना उचित है जिस निर्माण कार्य के लिये स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी व नगर तथा ग्राम निवेश के सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया है, निर्माण कार्य का नियमितीकरण किया जा चुका है, उस संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

9 अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. 45 दिवस के भीतर अनावेदक द्वारा धारा—17 के अधीन परियोजना के सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण रजिस्टर्ड कन्वेयेंस डीड के द्वारा किया जाए।
2. 45 दिवस के भीतर अनावेदक द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार आंतरिक सड़कों का निर्माण किया जाए।
3. 45 दिवस के भीतर अनावेदक परियोजना के सामान्य क्षेत्र से संबंधित समस्त ड्राईंग, डिजाइन, अनुमति अनुज्ञा का दस्तावेज आवेदक को हस्तांतरित करें।
4. अनुमोदित अभिन्यास के अतिरिक्त (नियमितीकरण सहित) अन्य निर्माण कार्य को 45 दिवस के भीतर हटाया जाए।
5. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा “सिटी हार्ट कैलाशपुरी” से संलग्न नई परियोजना के रजिस्ट्रेशन का परीक्षण कर अधिनियमों के प्रावधानों के अधीन समुचित कार्यवाही करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष