



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02378

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती कंवलजीत खेत्रपाल, पति—श्री जितेन्द्र खेत्रपाल,
(2) श्री जितेन्द्र खेत्रपाल, पिता—श्री त्रिलोचन सिंग खेत्रपाल,
निवासी—मकान नं.—175, वार्ड क्रं.—32,
राधाकृष्ण मंदिर के पास, खुर्सीपार,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स वन्देमातरम् बिल्डर्स,
द्वारा—श्रीनिवास केडिया,
पता—श्री सदन, ए मार्केट सेक्टर—1,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
(2) मेसर्स श्रीराम डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री ओमप्रकाश शर्मा,
पता—27/11, नेहरू नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“श्रीराम हाईट्स”, भिलाई, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070618000081

आदेश

(दिनांक—02/08/2024)

आवेदकगण श्रीमती कंवलजीत खेत्रपाल एवं जितेन्द्र खेत्रपाल, निवासी—मकान नं.—175, वार्ड क्रं.—32, राधाकृष्ण मंदिर के पास, खुर्सीपार, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदकगण का कथन है कि आवेदकगण, अनावेदकगण के

आबंटितीगण है, जबकि अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "श्रीराम हाईट्स" कैलाशनगर, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में स्थित के प्रमोटर है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के उक्त प्रोजेक्ट में प्लैट नं.-एच-503 को क्रय करने के लिये विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदकगण द्वारा प्लैट का नियमित भुगतान अनावेदकगण को करके कर्तव्य के अपने भाग का अनुपालन समय में कर दिया गया है। अनावेदकगण, आवेदकगण को सभी सुविधाओं सहित प्लैट का आधिपत्य समय में दिया जायेगा तथा उसके द्वारा उक्त ब्रोशर में प्रतिबद्धता की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग (छ.ग.) से दिनांक 31.10.2013 को विकास अनुज्ञा प्राप्त किया गया है। छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम-13 तथा धारा-2(च) के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट का आंतरिक विकास कार्य की अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रादान करने के दिनांक से 5 वर्ष है। अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट "श्रीराम हाईट्स" का पूर्ण विकास आज दिनांक तक नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सामान्य सुविधाओं को पूरी नहीं की गई है। आवेदकगण को अनावेदकगण द्वारा दिये गये ब्रोशर में प्रतिबद्धता की गई है। जबकि पांच वर्ष की समय सीमा दिनांक 30.10.2018 को समाप्त हो चुकी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा वचनबद्ध सामान्य सुख सुविधायें पूर्ण नहीं की गई है और आज दिनांक तक पूरी नहीं की गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूरा करने में अनावेदकगण द्वारा विलंब किया गया है। छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 की धारा-2 (च) में दी गई "आंतरिक विकास संकर्म" शब्द की परिभाषा कथन किया गया है कि

"आंतरिक विकास संकर्म" से अभिप्रेत है कॉलोनी के सीमांत अंतर्गत विहित मानकों के अधीन निम्नलिखित विकास कार्य किये जायेंगे :- समतलीकरण, ले-आउट में स्वीकृत प्रस्तावित सड़कों तथा भूखण्डों का सीमांकन, प्रस्तावित सड़कों का संनिर्माण, वर्तमान में कॉलोनी की भूमि पर सड़क अस्तित्व में है, तो उस स्थिति में स्वीकृत ले-आउट अनुसार सड़क का चौड़ीकरण या संनिर्माण, पुलियों का संनिर्माण, वर्षा जल निकासी का निर्माण, आंतरिक जलापूर्ति व्यवस्था का कार्यान्वयन, ढंकी हुई मलजल लाईन का संनिर्माण, सेप्टिक टैंक का संनिर्माण, आंतरिक विद्युत प्रणाली के अंतर्गत बिजली खंभों का स्थिरीकरण, ओव्हरहेड टैंक का संनिर्माण, कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास, सड़के के किनारे तथा हरित क्षेत्रों में वृक्षारोपण, वर्षा जल संरक्षण प्रणाली का संनिर्माण, पर्याप्त पार्किंग सुविधा का विकास, धूसर जल संग्रहण, उपचार एवं पुर्नचक्रण प्रणाली, कॉलोनीयों के संबंध में सुसंगत अपेक्षाओं का अनुपालन तथा पर्यावरण, अधिनियम, 1986 या किसी अन्य विधि के अंतर्गत भारत सरकार द्वारा अनुबंधित किया जाये।"

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उक्त सुख-सुविधाओं अथवा विकास कार्यों का अभाव है और उन्हें अनावेदकगण द्वारा कभी भी नहीं बनाया गया है। अनावेदकगण का उक्त प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत है तथा अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन नंबर-PCGRERA070618000081 के साथ पंजीकृत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में चिन्हित करते हुये “भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र” भी प्रस्तुत किया गया है।

आवेदकगण का कथन है कि उक्त “भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र” को सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “श्रीराम हाईट्स” में अनावेदकगण द्वारा वचनबद्ध सुख-सुविधाओं को अभी तक पूरा नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदकगण माननीय प्राधिकरण को मिथ्या जानकारी प्रदान कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के विकास के लिये अंतिम दिनांक 31.05.2019 को प्रस्तुत किया गया है तथा तिमाही 01.10.2018 से 31.12.2018 में समाप्त होने वाले तिमाही अपडेट को प्रस्तुत किया गया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा कोई तिमाही अपडेट नहीं किया गया है, अतः अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन भी किया गया है, इसलिये अनावेदकगण को उक्त प्रोजेक्ट पूरा न करने के लिये तथा गलत जानकारी के लिये दण्डित किया जाना चाहिये। अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट आवेदकगण को वर्ष 2023 में विक्रय किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उल्लेखित दस्तावेज में रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख दिनांक दस्तावेजों की प्रामाणिकता के लिये प्रश्नचिन्ह उत्पन्न करती है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ड) के अंतर्गत प्रमोटर संघ या सोसायटी के निर्माण के लिये समर्थ होगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में सभी रहवासियों/आबंटितीगण के शामिल हुये बिना तथा बिना सहमति के स्वयं अध्यक्ष बनकर सोसायटी के निर्माण में प्रमोटर द्वारा हस्तक्षेप किया गया है, जो आपत्तिजनक है तथा गैरकानूनी है और रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 में समाहित उद्देश्यों तथा लक्ष्यों को पराजित करता है। क्योंकि विनिर्माता/प्रमोटर/अनावेदकगण प्रोजेक्ट के सौंपने के पश्चात् लगातार नियंत्रण करता रहेगा। इसके विपरीत प्रमोटर का सोसायटी के कार्यकलाप तथा कार्यवाहियों के ऊपर अधिक नियंत्रण और प्रभाव रहेगा। प्रमोटर से आबंटितियों के संघ को हक सौंपना तथा सहगामी शक्तियों का अंतरण है। प्रमोटर, आबंटितियों के संघ का अध्यक्ष बन जाता है, इन दो के मध्य अस्तित्वमान विभाजन व्यर्थ हो जाता है। अनावेदक अध्यक्ष के रूप में होने के बाद प्राधिकार पूर्ण कार्य कर रहा है तथा रखरखाव शुल्क की मांग कर रहा है। सोसायटी या आबंटितियों का संघ विधिपूर्ण ढंग से नहीं बना है। क्योंकि यह सभी आबंटितियों के शामिल हुये बगैर बनाया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(1) में स्पष्ट उल्लेख है कि सोसायटी निर्माण में प्रत्येक आबंटिती भाग लेगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में कभी

सहमति नहीं ली गई है और न ही आवेदकगण को भाग लने का अवसर प्रदान किया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा सोसायटी का गैरकानूनी रूप से निर्माण करने का प्रकरण बना दिया गया है। अनावेदकगण “श्रीराम वेलफेयर सोसायटी, कैलाश नगर, भिलाई” के सोसायटी नाम का अध्यक्ष बन गया है और पंजीयन दस्तावेज में उसका व्यवसाय “निर्माता” के रूप में उल्लेखित है, जिससे महत्वपूर्ण प्रश्न उपस्थित होता है कि क्या एक प्रोजेक्ट का निर्माता एक ही साथ उसी प्रोजेक्ट का अध्यक्ष बन सकता है। सोसायटी के रहवासीगण द्वारा अपना विरोध दर्ज कराया गया तथा फर्म एवं सोसायटी के रजिस्ट्रार को लिखित में पत्र के माध्यम से अनुमोदन किया कि अनावेदकगण द्वारा भयभीत करने वाली युक्तियों का उपयोग किया गया है तथा मिथ्या रूप से सोसायटी का निर्माण किया गया है, जो अनुचित तथा गैरकानूनी है। सोसायटी राशि को संग्रहित कर रही है तथा रखरखाव शुल्क के नाम पर पावती जारी कर रही है, इस प्रकार वर्तमान तथ्य कथित सोसायटी के नियंत्रण में अनावेदकगण द्वारा किया गया कृत्य गैरकानूनी है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक स्वीमिंग पूल, किट्टी पार्टी हाल, कार वाशिंग स्थान, वाई-फाई सुविधा, डिजाइनर स्ट्रीट लाईट, खुला कार पार्किंग स्थल, मार्केटिंग इत्यादि की सुविधायें प्रदान नहीं किया गया है, इसलिये कॉलोनी के अन्य फ्लैट के मालिकों के साथ आवेदकगण को उक्त सोसायटी में शांतिपूर्ण रहने में कठिनाई का सामना करना पड़ रहा है तथा अनावेदकगण की तरफ से इन कमियों के कारण अनावेदकगण के उक्त प्रोजेक्ट में विभिन्न ब्लॉक मालिकों के मध्य बार-बार विवाद भी होते रहते हैं। शीर्ष न्यायालयों द्वारा समरूप समस्या में निम्नलिखित आबद्धकारी आदेश पारित किया गया है :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा समृद्धि को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लिमि. विरुद्ध मुंबई महालक्ष्मी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., में अवधारित किया गया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1984 के अंतर्गत बिल्डर का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने की असफलता सेवा में गंभीर कमी है। तदनुसार प्रमोटर सभी लागतों जैसे-तल किराया, नगरीय करों, जल शुल्कों तथा बिजली प्रभारों का भुगतान करेगा, जब तक संपत्ति फ्लैट मालिकों को विधिपूर्वक अंतरित न कर दी जाये। विनिर्मातागण आधिपत्य प्रमाण पत्र सहित सोसायटी को फ्लैटों का हक अंतरित करने के लिये उत्तरदायी है।

(2) माननीय राष्ट्रीय आयोग द्वारा कमल किशोर एवं अन्य विरुद्ध मेसर्स सुपरटेक लिमि. में अवधारित किया गया है कि आधिपत्य प्रमाण पत्र को प्राप्त किये बिना आधिपत्य का प्रस्ताव करना अर्थहीन है, इसलिये रखरखाव शुल्क उस दिनांक से देय होगा, जब अपेक्षित आधिपत्य प्रमाण पत्र फ्लैट के खरीदारों को दे दिया जाता है।

(3) एन.सी.डी.आर.सी. आदेश दिनांक 25.01.2022 में विधि स्पष्ट रूप से कहती है कि :-

- विनिर्माता बिना आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त किये फ्लैट क्रेताओं से रखरखाव शुल्क उद्गृहित नहीं कर सकता है।
- उच्चतम न्यायालय के ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरुद्ध अभिषेक खन्ना में निर्णीत आदेश के अनुसार 9 प्रतिशत की दर से उचित विलंब क्षतिपूर्ति के लिये भी फ्लैट मालिक पात्रता रखते हैं।
- 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से फ्लैट मालिकों को विलंब क्षतिपूर्ति का भुगतान आधिपत्य के प्रस्तावित दिनांक से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक का होगा।
- आधिपत्य प्रमाण पत्र के प्राप्त करने तक कोई रखरखाव शुल्क का संग्रह न किया जाना; अग्रिम रखरखाव शुल्क तथा कोई अन्य रखरखाव शुल्क जो अब तक संग्रहित किया जाता है, उसे आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् फ्लैट मालिकों द्वारा भुगतान किये जाने वाले रखरखाव शुल्कों से समायोजित किया जाना चाहिये।

इसलिये आवेदकगण किसी रखरखाव शुल्कों के भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है। इसके विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार अनावेदकगण पंजीकृत अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करके आबंटिती या आबंटितियों के संघ को सामान्य क्षेत्र सौंपने के लिये कर्तव्यबद्ध है। प्रस्तुत शिकायत में आवेदकगण वास्तविक और विधि संगत आबंटितियों का संघ बनाना चाहता है। परन्तु उसके निर्माण में अनावेदकगण द्वारा बाधा पैदा की जाती है। अनावेदकगण का यह कृत्य पूरी तरह अविधिक तथा प्रारंभ से ही शून्य है।

प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदकगण सभी विशिष्टियों के साथ प्रोजेक्ट का विकास करने में असफल रहा है, जो ब्रोशर में उल्लेखित की गई है, जिससे आवेदकगण को असुविधायें होती हैं तथा प्रमोटर द्वारा धारा-11(3) के अंतर्गत कर्तव्यों का अनुपालन नहीं कर रहा है। अतः आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आश्वस्त की गई सुविधाओं को ब्रोशर के अनुसार समयबद्ध रीति से प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा आबंटितियों के संघ को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार विधिक रूप से गठित तथा पंजीकृत सोसायटी के निर्माण को विधिक तरीके से सामान्य सुविधाओं को सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय रूपये 5,00,000/- दिलाये

जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा संपूर्ण राशि में प्रतिवर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ से ही शिकायत में दिये गये सभी कथन गलत झूठे और अस्वीकार है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को हर प्रकार से परेशान करने के उद्देश्य से जान-बूझकर माननीय प्राधिकरण को गलत मार्गदर्शन दिया गया है।

अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण वायदे के अनुसार सभी सुविधाओं के साथ उक्त आवासीय परियोजना का विकास कार्य पूरा लिया गया है और सभी आवश्यक अनुपालन के पश्चात् अधिकृत वैधानिक निकाय नगर पालिक निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) द्वारा अनावेदकगण को श्रीराम हाईट्स नामक आवासीय परियोजना के लिये प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है। नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग द्वारा बंधक रखे गये भूखण्डों का भी पुनः उपयोग किया गया है, जिन्हे पत्र दिनांक 29.03.2023 एवं 19.04.2024 के माध्यम से किसी भी आवासीय परियोजना के लिये विकास अनुमति प्राप्त करते समय विकास करने की सुरक्षा के रूप में परिपक्व निकाय के पास बंधक रखा जाता है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-503 क्रय किया गया है। परियोजना में पूरी संतुष्टि के साथ उक्त फ्लैट का भौतिक निरीक्षण किया गया और आवेदकगण सुविधायें उपलब्ध न कराने का बहाना बना रहा है। यह पूरी तरह से गलत और प्रारंभ से ही अमान्य है। इसके विपरीत आवेदिका द्वारा पूर्व भी किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं की गई है और वर्तमान में आवेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का अनुचित लाभ उठाते हुये रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये तुच्छ शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है और रखरखाव शुल्क का भुगतान परियोजना के सामान्य क्षेत्रों के उचित रखरखाव के लिये आवश्यक है। रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(ई) अनुसार प्रमोटर को तब तक रखरखाव शुल्क प्राप्त करने में सक्षम बनाता है, जब तक परियोजना आबंटितियों के संघ को सौंप नहीं दी जाती है। अनावेदक का कथन है कि रेरा अधिनियम की धारा-17 के अनुसार अनावेदक द्वारा उक्त आवासीय

परियोजना को आबंटितियों के संघ को सौंपने पर कभी आपत्ति नहीं की गई है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 21.04.2023 को पंजीकृत विक्रय विलेख कराया गया है और उक्त प्लैट का कब्जा आवेदकगण को जनवरी, 2022 को दिया गया है। आवेदकगण ही है, जो अवांछित और अनुचित मांग की जा रही है और लाभ हासिल करने के लिये अनावेदकगण पर आधारहीन और अवास्तविक मांग भी डाल रहा है, इसलिये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत किये गये शिकायत को लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण, अनावेदकगण की उक्त परियोजना में आबंटिती है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को किसी भी माध्यम से लालच नहीं दिया गया है, वास्तव में आवेदकगण द्वारा परियोजना के विकास के बारे में पूरी संतुष्टि प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदकगण की आवासीय परियोजना में उक्त प्लैट क्रय करने का फैसला किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण द्वारा प्लैट नं.-एच-503 क्रय किया गया है। उक्त प्लैट का विक्रय विलेख संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान के पश्चात् दिनांक 24.04.2023 को निष्पादित किया गया है। आवेदकगण द्वारा सभी वादों से स्वयं को संतुष्ट करने के पश्चात् और उक्त परियोजना के विकास को देखने के पश्चात्, प्रतिफल राशि का उचित भुगतान करने के पश्चात् अनावेदकगण से उक्त प्लैट क्रय किया गया है। इसके अतिरिक्त प्लैट का कब्जा आवेदकगण द्वारा जनवरी, 2022 में प्राप्त किया गया है, जो विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत होने से पूर्व है। अनावेदकगण द्वारा उक्त परियोजना के लिये परियोजना में सभी विकास कार्य किये गये हैं, रेरा अधिनियम, 2016 के किसी भी प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है।

आवेदकगण को अपने तर्क को साबित करने के लिये सख्त सबूत दिया जाना चाहिये। अनावेदकगण द्वारा उक्त भाग पूर्व ही विकसित कर लिया गया है। और सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070618000081 के रूप में पंजीकृत है और प्रोजेक्ट की पूर्णता तिथि 31.05.2019 उल्लेखित है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई सामग्री झूठी और माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने वाली है और इस पैरा की सामग्री को पूरी तरह से इंकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा पूर्व उक्त परियोजना विकसित ली गई है और सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार आम क्षेत्रों का कब्जा आबंटितियों के संघ को देने के लिये हमेशा तैयार है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना में रहने वाले अन्य आबंटितियों की आम सहमति से सोसायटी के अध्यक्ष के रूप में कार्य कर रहा है और अनावेदकगण यह घोषणा करता है कि सोसायटी

का अध्यक्ष हो सकता है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण भारत का कानून बचाने वाला व्यक्ति है और देश के सभी प्रचलित कानूनों का पालन करता है, जिसमें रेरा अधिनियम, 2016 शामिल है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण भारत का कानूनों का पालन करने वाला व्यक्ति है और रेरा अधिनियम, 2016 सहित देश के सभी प्रचलित कानूनों का पालन करता है। अनावेदकगण द्वारा परियोजना का पूरा विकास किया गया है और अपने वादे के अनुसार सभी सुविधायें स्थापित की गई हैं। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत मामले में कानून वर्तमान मामले के लिये अप्रासंगिक है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(9) एवं धारा-19(11) के अनुसार आवेदकगण को एसोसिएशन के गठन और परियोजना का कार्यभार संभालने के लिये मजबूर किया जाता है, इसलिये आवेदकगण अपनी शिकायत सोसायटी के रजिस्ट्रार के समक्ष उठा सकते हैं। यह शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है, इसलिये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत को लागत सहित खारिज कर दिया जाना चाहिये। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को रखरखाव राशि का भुगतान करने का निर्देश देने के लिये प्रार्थना करता है, जो आवेदकगण के पास है और वह जान-बूझकर बिल्डर या सोसायटी को भुगतान नहीं कर रहा है। आवेदकगण माननीय प्राधिकरण से किसी भी प्रकार की अनुतोष का हकदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने तथा आवेदकगण पर लागत लगाये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब के अवलोकन अध्ययन एवं उभय पक्ष के मध्य उपस्थित अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क का परिशीलन उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं।
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का 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।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "श्रीराम बिल्डकॉन" में फ्लैट नं. -एच-503 को क्रय करने के लिये विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदकगण आबंटिती है और अनावेदकगण संप्रवर्तक है। आवेदकगण के कथनानुसार ब्रोशर के अनुसार सुख-सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया गया है। यद्यपि अनावेदकगण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग (छ.ग.) से दिनांक

31.10.2013 को विकास अनुज्ञा अनुसार आंतरिक विकास किया गया है तथा जवाब अनुसार अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र के रूप में चिन्हित करते हुये "भवन निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र" प्रस्तुत किया गया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के जवाब से क्षुब्ध होकर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि प्राधिकरण को विचारण एवं निराकरण का अधिनियम के अधीन क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070618000081 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को फ्लैट क्रमांक-एच-503 को विक्रय विलेख दिनांक 21.04.2023 को निष्पादित किया गया है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 12.04.2024 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अंतर्गत के अधीन सामान्य समय सीमा घटना दिनांक से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत करने का है, अस्तु आवेदन समय सीमा के भीतर है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण का शिकायत है कि अनावेदकगण ब्रोशर अनुसार समस्त सुख-सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा ब्रोशर अनुसार किन-किन सुविधाओं को पूर्ण किया गया है और किन-किन सुविधाओं पूर्ण नहीं किया गया है, उल्लेख नहीं किया गया है। जबकि अनावेदकगण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, दुर्ग से प्राप्त विकास अनुज्ञा अनुसार आंतरिक विकास को पूर्ण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा में उल्लेखित सुविधाओं का निरीक्षण उपरांत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा विकास अनुज्ञा अनुसार विकास कार्य को पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। आंतरिक विकास कार्य हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। स्वीकृत अभिन्यास एवं आंतरिक से संबंधित निकाय कार्य से संबंधित विषय में हस्तक्षेप की आवश्यकता प्राधिकरण स्तर से प्रतीत नहीं होता है। किन्तु ब्रोशर में किये गये वायदे के अनुरूप सुविधा उपलब्ध नहीं कराये जाने पर प्राधिकरण को अनावेदक संप्रवर्तक को निर्देश देने की पूर्ण अधिकारिता है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर रिपोर्ट पर उभय पक्ष द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया एवं एक-एक बिन्दु पर प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष को सुना गया। स्वीमिंग पूल उपलब्ध हैं, वाई-फाई सुविधा का उल्लेख ब्रोशर में नहीं किया गया है। डिजाईनर

लाईट एवं खुली पार्किंग सुविधा का कोई उल्लेख ब्रोशर में नहीं है। अतः उक्त संबंध में परिवाद उचित नहीं है।

आवेदकगण द्वारा आबंटितियों के संघ को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार विधिक रूप से गठित सोसायटी को सामान्य सुविधाओं को सौंपने हेतु अनुतोष चाहा गया है, धारा-17 का उद्धरण " सप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथाउपबंधित मंजूर रेखांकों के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू-संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू-संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या या सक्षम प्राधिकारियों को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा; यह अधिनियम का आज्ञापक प्रावधान है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि विधि के अधीन पंजीकृत सोसायटी को सामान्य सुविधाओं सहित विधिक रूप से सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 - अनावेदकगण, दो माह के भीतर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार विधिक रूप से गठित तथा पंजीकृत सोसायटी को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष