



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02399

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

साम्राज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी,
पता—साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के पास,
डब्ल्यू. आर. एस. कॉलोनी, खमतराई, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

आधारशिला डेव्हलपर्स,
पता—टी-3, रहेजा टॉवर,
फाफाडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साम्राज्य रेसीडेन्सी”, खमतराई, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000727

आदेश

(दिनांक—09 / 10 / 2024)

आवेदक साम्राज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी, निवासी—साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के पास, डब्ल्यू. आर. एस. कॉलोनी, खमतराई, 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 प्रोजेक्ट की पंजीकृत सोसायटी है, जिसका नाम “साम्राज्य रेसीडेन्सी” तथा पंजीयन नंबर—PCGRERA280818000727 है। श्री सुभाष भाई पटेल उक्त प्रोजेक्ट का उपाध्यक्ष है तथा प्रकरण में उक्त सोसायटी का प्रतिनिधित्व करने एवं प्रकरण को दायर करने के लिये प्राधिकार पत्र दिनांक 09.03.2024 द्वारा प्राधिकृत प्रतिनिधि के रूप में अधिकृत किया गया है। उक्त सोसायटी दिनांक 08.07.2022 को रहवासियों द्वारा बनाई गई है, जिन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट में फ्लैटों को क्रय किया गया

है। अनावेदक द्वारा विस्तारपूर्वक उक्त प्रोजेक्ट के ब्रोशर से संबंधित विभिन्न सुविधाओं को प्रदान करने का वचन दिया गया जैसे—शॉपिंग कार प्लेक्स, इन्डोर गेम्स, अल्पाहार, क्लब हाउस, उद्यान, शिशु सदन, व्यायाम शाला, योग एवं ध्यान, पुस्तकालय, सामुदायिक भवन तथा सुरक्षात्मक एवं पर्यावरण अनुकूल विशेषतायें, सी.सी.टी.वी., गार्ड, अग्निशामक, पर्याप्त पार्किंग तथा वर्षाजल संग्रहण, भू-दृश्य, सामान्य क्षेत्रों में लाईटिंग तथा उक्त प्रोजेक्ट में सघन वृक्षारोपण। पूर्वकथित सुविधाओं को समाचार पत्र के माध्यम से भी व्यापक रूप से प्रचारित किया गया। अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित जानकारी तथा वचनों पर भरोसा करते हुये सोसायटी के रहवासीगण संबंधित फ्लैटों को प्रतिफल राशि के अनुरूप क्रय करने को सहमत हुये थे, जिसमें आधिपत्य दिनांक से 02 वर्षों के लिये रखरखाव शुल्क तथा अन्य शुल्क, क्लब शुल्क, विद्युत संयोजन, शोधन निधि इत्यादि सम्मिलित है। उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों को यह जानकर बड़ा आघात लगा कि अनावेदक द्वारा संबंधित फ्लैटों की सुपुदगी प्राप्त करने के पश्चात् बहुत सारी सुविधाओं को प्रदान नहीं किया गया है तथा प्रोजेक्ट की सुविधाओं में कई कमियाँ हैं, जो अनावेदक द्वारा प्रदान की गई हैं। अनावेदक द्वारा प्रकाश में लाते हुये दिनांक 12.03.2023 को पत्र जारी किया गया है कि अनावेदक नगर निगम, रायपुर द्वारा विकास अनुज्ञा दिनांक 22.05.2018 का उल्लंघन किया गया है। उक्त अनुज्ञा के खण्ड-10 के अनुसार भूमि विकास नियम के तहत अनावेदक से सामान्य क्षेत्र का 25 प्रतिशत में सौर उर्जा से लाईटिंग करने की अपेक्षा थी। परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसी सुविधा प्रदान करने में दुखद रूप से असफल रहा है। उक्त अनुज्ञा के शर्तों एवं निर्बंधनों का उल्लंघन किया गया है। आधारभूत सुविधायें जल निकास एवं मल निकास प्रणाली, वैकल्पिक जलापूर्ति, एस.टी.पी., वर्षाजल संग्रहण इत्यादि पर्याप्त रूप से अनावेदक द्वारा नहीं बनवाया गया तथा संधारित किया गया है। क्लब हाउस को उचित रूप से अनुरक्षित नहीं किया गया है तथा अनावेदक की विक्रेता टीम क्लब हाउस के पुस्तकालय को व्यक्तिगत कार्यालय स्थल के रूप में उपयोग किया जा रहा है। इस प्रकार सोसायटी के रहवासियों को पहुँचने में वंचित कर रहा है। सामुदायिक भवन में परिसर से सोसायटी के रहवासियों को पहुँचने का रास्ता अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट का निर्माण निम्न गुणवत्ता का है, क्योंकि छत के ऊपर जलभराव की समस्या तथा कई फ्लैटों में रिसाव की समस्या, प्लम्बिंग/पाईप फिटिंग में रिसाव से सीपेज की समस्या उत्पन्न हो गई है।

क्रमांक	समस्यायें	विवरण
1.	विद्युत	सोसायटी में संस्थापित ट्रांसफार्मर से अधिभार क्षमता क्या है ट्रांसफार्मर के लिये अधिभार अतिक्रमण हेतु सोसायटी द्वारा

		<p>अनावेदक से निवेदन किया गया था, परन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है। क्या उक्त ट्रांसफार्मर सी.एस.ई.बी. को सौंप दिया गया है, यदि हाँ तो सुपुर्दगी पत्र सोसायटी को प्रदान किया जाये। उनके संबंधित प्लैट में तीन फेस संयोजन से रहवासियों को परिवर्तन सुविधा प्रदान किया जाये। प्रत्येक ब्लॉक में लिफ्ट की अधिभार क्षमता से संबंधित जानकारी। उद्यान, एस.टी.पी. संयंत्र, क्लब हाउस, दुकानें तथा सामान्य क्षेत्र में मीटर संयोजन से संबंधित जानकारी एवं किस ट्रांसफार्मर से संयोजित है।</p>
2.	पानी	अनावेदक द्वारा वचन दिया गया था कि सभी रहवासियों को नगर निगम से जलापूर्ति प्रदान की जायेगी, परन्तु आज दिनांक तक सभी रहवासीगण उससे वंचित है।
3.	पार्किंग	<p>कोई व्यक्तिगत पार्किंग प्रदान नहीं की गई तथा वचन दिया गया था। प्रोजेक्ट में पर्याप्त पार्किंग स्थल नहीं दिया गया है, जिससे सभी रहवासियों की जरूरतें पूरी हो सकें। पार्किंग शेड सड़क में बनाया गया है प्लैट से मुख्य द्वार के लिये कोई अन्तःसंचार सुविधा नहीं है। मुख्य द्वार में कोई त्वरित सुविधा नहीं प्रदान की गई है। प्लैट मालिकों के संबंधित पार्किंग का ब्यौरा दर्शित करते हुये पार्किंग आबंटन की सूची हेतु निवेदन किया गया है। आगुन्तकों हेतु पार्किंग नहीं दी गई है।</p>
4.	एस.टी.पी. संयंत्र	<p>एस.टी.पी. संयंत्र पर्याप्त रूप से संस्थापित नहीं किये गये हैं। गैस पाइप संस्थापित नहीं की गई है। चेम्बरों में ओवरफ्लों होने से सोसायटी में तीव्र गंध रहती है।</p>
5.	अनुरक्षण	<p>प्लैट तथा क्लब हाउस में रिसाव की समस्या को ठीक नहीं किया गया है। इमारत के छत में जलभराव। इमारत एवं चेम्बर कवर में दरारें। इमारत के ऊपरी छत में लकड़ी का दरवाजा जो पानी के कारण फूल गया है। पानी का टैप तथा पार्किंग क्षेत्र की लाईट चालू नहीं है।</p>
6.	क्लब हाउस	रहवासी द्वारा क्लब हाउस सामुदायिक भवन, कार्यालय पुस्तकालय, गेम जोन, व्यायाम शाला, योगा कक्ष, कॉफी हाउस, अतिथि कक्ष, स्वीमिंग पूल तथा थियेटर के लिये आजीवन रखरखाव शुल्क 90,000/- रुपये भुगतान किया गया है, परन्तु वे 24x7 चालू नहीं है, जिसका वचन दिया गया था।

		क्लब हाउस का आकार 400 से अधिक रहवासियों के लिये पर्याप्त नहीं है। क्लब हाउस इमारत में रिसाव। सामुदायिक भवन के लिये पहुँच मार्ग नहीं। संप्रवर्तक का विक्रय कार्यालय पुस्तकालय कक्ष में है।
7.	सौर प्रणाली	सौर प्रणाली संस्थापित नहीं की गई है।
8.	सी.सी.टी.वी.	प्रोजेक्ट के पृष्ठ भाग में नहीं लगाया गया है।
9.	उद्यान	ले-आउट के अनुसार नालंदा तथा अवध इमारतों में उद्यान नहीं लगाया गया है। ब्रोशर के अनुसार उद्यान क्षेत्र में झूले नहीं लगाये गये हैं।
10.	शोधन कोष	अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी को शोधन कोष अंतरित नहीं किया गया है।

कई अनवरत स्मारकों के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा कोई समुचित उत्तर नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 19.03.2024 के माध्यम से अनावेदक को पूर्व उल्लेखित समस्याओं के बारे में स्मरण दिलाया गया, जिन्हें दूर नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा अतिरिक्त समस्या के बारे में भी सूचित किया गया है। दिनांक 01.03.2024 से सुरक्षा गार्ड तथा सफाई कर्मी अनावेदक द्वारा हटा दिया गया है, जिससे प्रोजेक्ट के रहवासियों के लिये सुरक्षा एवं संरक्षा चिंता बना हुआ है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं जैसे-उद्यान, लिफ्ट, डी.जे. समूह इत्यादि का रखरखाव नहीं कर रहा है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अनुसार आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट का रखरखाव सौंपने तक आवश्यक सेवाओं को बनाये रखने के लिये अनावेदक कर्तव्यबद्ध है। प्रोजेक्ट की आवश्यक सुविधाओं का संधारण न करना तथा कर्मियों को अचानक से हटा देना, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) का स्पष्ट उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा आयुक्त, नगर निगम रायपुर, खमतराई, रायपुर (छ. ग.) के समक्ष दिनांक 02.08.2022 को पत्र द्वारा निवेदन किया गया कि सोसायटी को पानी की आवश्यकता का 50 प्रतिशत नगर निगम जलापूर्ति सुविधा से पूरा करने की आवश्यकता है। अनावेदक द्वारा दिनांक 09.03.2022 द्वारा आवेदक को भी आश्वस्त किया गया है कि वह आवेदक सोसायटी को नगर निगम द्वारा पानी की सुविधा प्रदान करेगा। परन्तु आज दिनांक तक दिया गया आश्वासन अनावेदक द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है और आवेदक तीव्र पानी की कमी का सामना कर रहा है। अनावेदक की ओर से पूरी तरह अनुचित है कि प्रारंभ में विभिन्न सुविधाओं को दर्शित करके उक्त प्रोजेक्ट में प्लैट क्रय करने के लिये रहवासियों को प्रलोभित किया गया तथा पश्चात् में आश्वस्त की गई सुविधाओं को प्रदान करने तथा रखरखाव करने से पीछे हट गया है। रहवासियों से भारी रखरखाव शुल्क प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं को प्रदान करने तथा बनाये रखने में असफल रहा है, जिससे स्पष्ट रूप से दर्शित

होता है कि अनावेदक द्वारा वचनबद्ध कर्तव्यों को पूर्ण करने में असफल रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि प्रोजेक्ट के ब्रोशर में अनावेदक द्वारा वचनबद्ध समस्त सुविधाओं को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा नगर निगम, रायपुर द्वारा जारी अनुमोदन दिनांक 22.05.2018 के शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन करने तथा 25 प्रतिशत विद्युत सुविधा सामान्य क्षेत्रों में सौर उर्जा से प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा जारी अनुमोदन दिनांक 05.04.2018 का अनुपालन करने तथा प्रोजेक्ट के समस्त रहवासियों को उचित पार्किंग सुविधायें प्रदान करने एवं खुले क्षेत्रों का अतिक्रमण करते हुये अनावेदक द्वारा आबंटित पार्किंग क्षेत्रों को हटाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा प्रोजेक्ट में संस्थापित समस्त ट्रांसफार्मर का अधिभार क्षमता का ब्यौरा, सी.एस.ई.बी को सौंपे गये ट्रांसफार्मर से संबंधित ब्यौरा तथा सामान्य सुविधाओं के मीटर संयोजन से संबंधित ब्यौरा को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट के समस्त खण्डों की इमारतों में तथा प्रोजेक्ट के क्लब हाउस सहित सामान्य क्षेत्रों का मरम्मत कार्य करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा प्रोजेक्ट कैम्पस के भीतर से सामुदायिक भवन में पहुँच. मार्ग प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। सभी रहवासियों को जलापूर्ति की आवश्यक सेवा प्रदान करने तथा सुविधाओं एस.टी.पी. विद्युत पॉवर बैकअप, सी.सी. टी.वी. उद्यान, पर्याप्त सुरक्षा गार्ड, सफाई कर्मचारी, क्लब हाउस आदि को बनाये रखने तथा शोधन कोष को आवेदक सोसायटी को अंतरित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुतोष 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 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि प्रारंभ में ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी अभिकथन असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 की विषय वस्तु को बनावटी, भ्रामक, असारभूत एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि प्रोजेक्ट के कई आबंटिती द्वारा अपनी इकाई को संबंधित विक्रय विलेखों तथा विक्रय अनुबंध में विशिष्ट रूप से उल्लेखित शर्तों एवं निर्बंधनों के आधार क्रय किया गया है। प्रोजेक्ट के कई इकाई मालिकों का रखरखाव शुल्क बकाया है,

जिसके लिये अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के आज्ञापक उपबंधों का अनुपालन करने के लिये प्रोजेक्ट के आबंटितियों को पूर्व ही मांग पत्रों को जारी किया जा चुका है तथा प्रोजेक्ट की सुपुदगी प्राप्त करने हेतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है और आबंटितियों की सोसायटी बनने के बावजूद सुपुदगी प्रक्रिया प्रोजेक्ट के कुछ आबंटितियों द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से विलंब की जा रहा है। इसके अतिरिक्त प्रस्तुत परिवाद भी सामान्य क्षेत्रों को आवेदक को सौंपने की प्रक्रिया को विलंबित करने के लिये पश्चात्वर्ती विचार का परिणाम है। अनावेदक का कथन है कि कोई शोधन कोष अनावेदक द्वारा संग्रहित नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक वर्तमान आवेदन के बहाने बिना किसी सबूत के अप्रत्यक्ष रूप से दावा और पूछताछ किया जा रहा है। इसलिये परिवाद विधिपूर्ण ढंग से प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा बिना किसी सार के हैं और लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 की विषय वस्तु भ्रामक, मनमाना तथा काल्पनिक से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में विकास संकर्मों को पूर्ण कर दिया गया है और उसके पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा उचित सत्यापन के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है कि प्रोजेक्ट के कई इकाई मालिकों का रखरखाव शुल्क बकाया है, जिसके लिये अनावेदक से पूर्व मांग पत्र जारी कर चुका है तथा अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के आज्ञापक उपबंधों का अनुपालन करने तथा प्रोजेक्ट की सुपुदगी के लिये प्रोजेक्ट के आबंटितियों को पत्र भी जारी किया गया है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है। प्रोजेक्ट को सुपुर्द करने तथा बकाया रखरखाव भुगतान करने के लिये आवेदक आबंटितियों को दिये गये पत्र के उत्तर में आवेदक द्वारा अनावेदक को अनावश्यक रूप से तंग करने के लिये परिवाद प्रस्तुत कर दिया गया है, इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.5 की विषय वस्तु अस्पष्ट, मनमाना तथा भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि आश्वासन तथा अनुमोदन के अनुसार आवश्यक सौर लाईट पूर्व ही संस्थापित कर दिया गया है तथा प्रोजेक्ट में बना हुआ है। आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रहा है तथा केवल असत्य आरोप अनावेदक के विरुद्ध उठाने का इरादा रखता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषय वस्तु भ्रामक, बनावटी तथा मिथ्या होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं को अनावेदक द्वारा विकसित किया गया है, जिसके आधार पर अनावेदक को विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुपालन के पश्चात् तथा प्रोजेक्ट के विकास का विधिवत् सत्यापन करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। इसके अतिरिक्त वैकल्पिक जलापूर्ति का संबंध है।

अनावेदक द्वारा कभी भी नगर निगम द्वारा वैकल्पिक जलापूर्ति प्रदान करने के लिये आवेदक को आश्वासन नहीं दिया गया है। क्योंकि उसे आवेदक द्वारा अपेक्षित शुल्क का भुगतान करने सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जा सकता है तथा अनावेदक इस संबंध में आवेदक को आवश्यक सहयोग प्रदान करने को तैयार है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट नहीं लिया गया है, इसलिये अनावेदक द्वारा विकसित सुविधाओं को तथा प्रोजेक्ट के उपयोग करने को किसी भी तरह से आवेदक द्वारा अनावेदक को नहीं रोका जा सकता है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में कुछ विक्रय न की गई इकाईयाँ हैं, जिनको विक्रय करने की प्रक्रिया में अनावेदक है और इसके लिये आवश्यक है कि साईट में कार्यालय अनावेदक द्वारा बनाये रखा जाये तथा उसे हटा दिया जायेगा तथा कोई स्थायी कार्यालय नहीं है एवं इसके कारण प्रोजेक्ट के किसी आबंटिती को कोई समस्या या असुविधा हो रही है। इसके अतिरिक्त महत्वपूर्ण है कि प्रोजेक्ट के रखरखाव से संबंधित संक्रमों के नियंत्रण तथा प्रबंधन के लिये स्थल का उपयोग भी हो रहा है। क्योंकि प्रोजेक्ट में रखरखाव कार्य आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा किया जा रहा है। उचित जल निकास एवं मल निकास प्रणाली, एस.टी.पी. वर्षाजल संरक्षण पूर्व ही प्रोजेक्ट में मौजूद है एवं आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा पर्याप्त रूप से रखरखाव भी किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 की विषय वस्तु असदभावपूर्ण, काल्पनिक तथा सार सहित होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा आश्वासित तथा प्रभावी उपबंधों के अनुसार सभी सुविधाओं सहित संबंधित प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है तथा प्रभावी विधि के उपबंधों के अनुसार अनुमोदित ले-आउट के नियमितीकरण के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है, अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 की विषय वस्तु भ्रामक, मनमाना तथा स्वरूप से निरर्थक होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने के लिये साक्ष्य का कोई चिन्ह तक प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा वर्तमान प्रोजेक्ट के संबंध में भ्रामक अभिकथन किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक सोसायटी को विभिन्न फ्लैटों में कथित रिसावों के बारे में शिकायत सुनवाई का अधिकार नहीं है इसके अतिरिक्त इस संबंध में प्रोजेक्ट के किसी आबंटिती द्वारा उठायी गई किसी समस्या का अनावेदक द्वारा उचित रूप से निस्तारण किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का अनावेदक द्वारा परिश्रमपूर्वक रखरखाव किया जा रहा है तथा दरारों एवं रिसावों के संबंध में जो भी समस्यायें उत्पन्न हो रही हैं, उन्हें अनावेदक को सूचित किये जाने पर अनावेदक द्वारा सर्वोत्तम क्षमता के अनुसार

उचित रूप से ठीक कराया जा रहा है, इस आधार पर परिवाद वाद कारण से रहित होने से प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

- (क) आवेदक द्वारा विद्युत के संबंध में किये गये अभिकथनों के लिये निवेदन किया जाता है कि विषय वस्तु के अनुशीलन मात्र से यह प्रत्यक्ष है कि आवेदक द्वारा बिना किसी सार के केवल भ्रामक अभिकथनों को किया गया है कि ट्रांसफार्मरों की अधिभार क्षमता संबंधित विभाग को प्रभारी उपबंधों तथा नियमों के अनुसार है। इसके अतिरिक्त मांग से वृद्धि के लिये आवेदक के अनुरोध पर प्रोजेक्ट की सुपुदगी प्राप्त करने के पश्चात् विधि एवं नियमों के उचित प्रक्रिया के अनुपालन द्वारा प्रयोज्यनीय हो सके, आवेदक द्वारा आवेदन किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा चाही गई सभी अन्य जानकारी प्रभावी नियमों के अनुसार है और कोई जवाब की आवश्यकता नहीं है।
- (ख) पानी के संबंध में लेख किया गया है कि पानी प्राकृतिक संसाधन होने से अनावेदक को उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में 10 से अधिक बोर की व्यवस्थाएँ किया गया है तथा अनावेदक द्वारा कोई आश्वासन शेष नहीं है। जहाँ तक नगर निगम द्वारा जलापूर्ति का संबंध है। अनावेदक द्वारा नगर निगम द्वारा वैकल्पिक जलापूर्ति प्रदान करने का कभी कोई आश्वासन आवेदक को नहीं दिया गया है। क्योंकि अपेक्षित शुल्क प्रदान करने पर आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जा सकता है और अनावेदक द्वारा इस संबंध में आवेदक को आवश्यक सहयोग प्रदान को तैयार है। अनावेदक द्वारा पूर्व में किया गया है।
- (ग) पार्किंग के संबंध में लेख किया गया है कि प्रोजेक्ट में पार्किंग विशिष्ट आबंटिती के साथ सहमत हुये शर्तों के अनुसार आबंटित किया गया है तथा अनुमोदन पर स्थल और गणना भी प्रोजेक्ट के खुले क्षेत्र के आधार पर परिगणित की गई है, इसलिये उसमें कोई अनियमितता नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का नियमितीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार किया गया है, जिसके पश्चात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है।
- (घ) एस.टी.पी. के संबंध में लेख किया गया है कि वह प्रभावी मानकों के अनुसार है तथा प्रोजेक्ट में पूर्व ही मौजूद है तथा प्रोजेक्ट का सतर्क निरीक्षण करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, इसलिये प्रोजेक्ट के वास्तविक तथ्यों के समर्थन में है और स्वतः स्पष्टता से व्यक्त करता है।
- (ङ) आवेदक द्वारा अभिकथित रखरखाव के संबंध में लेख किया गया है कि प्रकरण में आवेदक द्वा कहा गया है कि संबंधित प्रोजेक्ट अप्रिय तथा गैर-आवास योग्य दशा

में है, परन्तु वह सत्य नहीं है। क्योंकि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् तथा परिश्रमपूर्वक रखरखाव किया जा रहा है। इस तथ्य के बावजूद प्रोजेक्ट के कई आबंटिती अपने बकाया रखरखाव का भुगतान अनावेदक को नहीं कर रहे हैं, जो रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा बकाया रखरखाव भुगतान के लिये तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुसार पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिये आबंटितियों को पत्र जारी किया गया था तथा उन पत्रों के जवाब में आवेदक सोसायटी अनावेदक से अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के अनावश्यक रूप से प्रकरण दायर किया गया है, जिस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा बार-बार आवेदक तथा आबंटितियों को सभी शंकाओं का निराकरण किया गया है तथा समस्त समस्याओं को दूर करने के लिये तथा सौंपने की प्रक्रिया को पूरा करने हेतु कई साझा बैठके भी किया गया है, परन्तु अनावेदक का सभी प्रयत्न व्यर्थ रहा है। क्योंकि आवेदक द्वारा उस पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है और बार-बार अतार्किक मांगों को उठा रहा है। व्यक्तिगत प्लैटों के रखरखाव के लिये आवेदक को सुनने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है।

- (च) क्लब हाउस के संबंध में लेख किया गया है कि उसका आकार यथा आश्वस्त के अनुरूप है तथा प्रोजेक्ट के अधिकांश आबंटितीगण स्थल का भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् इकाइयों को क्रय किया गया है, इसलिये उसके बारे में कोई अन्य अनुमान लगाने से विबंधित है। इसके अतिरिक्त उसकी सुविधायें तथा उपकरण संक्रियात्मक अवस्था में हैं। 24x7 उपयोग प्रभावी विधियों तथा नियमों के आधार पर है, जो लोक कल्याण के लिये है।
- (छ) सौर प्रणाली के संबंध में लेख किया गया है कि पूर्व ही प्रोजेक्ट में मौजूद है।
- (ज) सी.सी.टी.वी. के संबंध में लेख किया गया है कि पीछे की तरफ सी.सी.टी.वी का कोई आश्वासन अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया है। लगभग 40 से अधिक कैमरे प्रोजेक्ट में विद्यमान हैं।
- (झ) उद्यान के संबंध में लेख किया गया है कि पूर्व ही यथा आश्वासित रूप में प्रोजेक्ट में है। यह प्रतीत होता है कि आवेदक केवल अनावेदक को परेशान करने के आशय से ब्रोशर के चित्रों से सूक्ष्म ब्यौरा सोच समझकर चुन रहा है, लागत सहित खारिज किये जाये योग्य है।
- (ञ) शोषण कोष के संबंध में लेख किया गया है ऐसा कोई कोष अनावेदक द्वारा कभी संग्रहित नहीं किया गया है और न ही आवेदक या इसके सदस्यों द्वारा अनावेदक को प्रदान किया गया है, इसलिये आवेदक को अंतरण करने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.10 की विषय वस्तु असद्भावपूर्ण, मिथ्या तथा स्वरूप में भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा पूर्व में जवाब दिया जा चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.11 की विषय वस्तु असत्य तथा गुण-दोष से रहित होने के कारण अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा पत्र के माध्यम से रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 की अपेक्षाओं का अनुपालन करने के लिये आवेदक से निवेदन करते हुये आवेदक को प्रोजेक्ट सौंप देने की प्रक्रिया पूर्व ही प्रारंभ कर चुका है। आवेदक उसका अनुपालन करने का कोई इरादा नहीं रखता है, इसलिये आवेदक द्वारा अनावेदक को अनावश्यक रूप से परेशान करने के लिये बाधा डाल रहा है। आवेदक द्वारा परिवाद विधिवत् प्रस्तुत नहीं किया गया है। क्योंकि आवेदक के कुछ सदस्य रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहे हैं। एतद् द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का उल्लंघन कर रहे हैं, जिस कारण से परिवाद प्राधिकरण द्वारा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.12 की विषय वस्तु बनावटी, काल्पनिक तथा भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा पूर्व में जवाब दिया जा चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.13 की विषय वस्तु अस्पष्ट, मनमाना तथा काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.14 की विषय वस्तु भ्रामक, मनमाना तथा अस्पष्ट होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सामान्य क्षेत्रों तथा आवश्यक सेवाओं का रखरखाव कभी बंद नहीं किया गया है और आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक के कुछ सदस्य अनावेदक को बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये हैं। एतद् द्वारा अनावेदक के कंधों पर भारी बोझ डाल रहे हैं। क्योंकि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव संकर्म स्वयं के जेब से कर रहा है तथा इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि यह विधिपूर्ण दायर नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त परिवाद के अभिवचनों के समर्थन में आवेदक अभिलेख में दुखद रूप से असफल रहा है कि प्रोजेक्ट के कितने आबंटितियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान किये गये हैं तथा आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत करके भ्रामक अभिकथनों को कर रहा है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.15 की विषय वस्तु काल्पनिक, निरर्थक तथा आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि अनावेदक द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट को पूर्व ही पूरी तरह विकसित कर दिया गया है और विधि के विद्यमान उपबंधों के अनुसार प्राधिकरण के पास प्रस्तुत भी किया गया है और प्रोजेक्ट के आबंटितियों की जानकारी में भी है, इसलिये आवेदक के अभिकथन न केवल गुमराह करने वाले

हैं, अपितु इस स्तर में निरर्थक भी हैं। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.16 की विषय वस्तु भ्रामक, निरर्थक तथा मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि वर्तमान परिवाद केवल आबंटितियों के संघ द्वारा प्रस्तुत किया गया है और न कि पृथक रूप से आबंटितियों/रहवासियों द्वारा। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदक को सभी सुविधायें प्रदान कर रहा है। इस तथ्य के बावजूद कि आवेदक के कुछ सदस्य अनावेदक को बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहे हैं, इस आधार पर प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक की विषय वस्तु विधि के उपबंधों के विरुद्ध होने तथा गुण-दोष के बिना होने के कारण अस्वीकार किया गया है। आवेदक को उसके किन्हीं अधिकारों से इंकार नहीं किया जाता है। अभिवचनों से प्रकट है कि आवेदक स्वेच्छापूर्वक अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में टाल-मटोल कर रहा है तथा वास्तविक एवं सत्य तथ्यों को छुपाकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। एतद् द्वारा न्याय की विशुद्ध धारा को प्रदूषित किया गया है कि प्रोजेक्ट के कई आबंटितियों स्वतः रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के प्रावधानों का उल्लंघन है, इसलिये आवेदक किन्हीं अनुतोष की हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का घोर उल्लंघन किया गया है। ब्रोशर में दी गई सुविधायें प्रोजेक्ट में पूर्व ही विद्यमान हैं। अनुमोदन के अनुसार प्रोजेक्ट में सौर संयंत्र/प्रकाश भी विद्यमान है। सामान्य क्षेत्रों में सभी मरम्मत कार्य पूर्व से ही अनावेदक द्वारा किये जा रहे हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किया जाये तथा न्यायहित में अनावेदक के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा कोई ऐसा आदेश पारित करने की कृपा करे, जिसमें ब्याज सहित बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये आवेदक को निर्देशित किया जाये। इसके अतिरिक्त आवेदक को निर्देशित किया जाये कि प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों की सुपुदगी तत्काल प्राप्त करे।

4. 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 हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि साम्राज्य रेसीडेंसी एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो रेरा में पंजीयन क्रमांक-**PCGRERA280818000727** से पंजीकृत है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। एवं आवेदक उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों के संगम का विधिक प्रतिनिधी है। अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कतिपय विकास कार्यों को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

अधिनियम की धारा-31 का उद्धरण निम्नानुसार है:-प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना-(1)कोई व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल कर सकेगा। स्पष्टीकरण-इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।

अनावेदक द्वारा तर्क एवं जवाब में आपत्ति की गई, कि प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि यह पूर्ण प्रोजेक्ट है, जिसका सक्षम प्राधिकारी नगर पालिक निगम द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है, चूँकि विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतः प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार एवं निराकरण की अधिकारिता नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। यदि संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट में कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया हो तथापि यदि संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में किये गये वायदे की पूर्ति नहीं की जा रही है, जिसके संबंध में स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी को कोई अधिकारिता नहीं है, उक्त संदर्भ में शिकायत प्राप्त होने पर अधिनियम की धारा-31 के अधीन विचारण किया जा सकता है एवं आवेदन पत्र का निराकरण अधिनियम के प्रावधान अनुसार किया जा सकता है। प्रस्तुत आवेदन पत्र में ब्रोशर के अनुसार किये गये कतिपय वायदे की पूर्ति नहीं किये जाने के संदर्भ में शिकायत है। यथा क्लब हॉउस, उद्यान एवं मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध नहीं किये जाने के संदर्भ में है। आवेदन अनावेदक द्वारा आवेदक सोसायटी को शोधन कोष अंतरित नहीं किये जाने के संदर्भ में भी है, अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत प्रोजेक्ट को संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों के संगम को हस्तांतरित किया जाना है और यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि प्रोजेक्ट का विधिवत् हस्तांतरण आवेदक संगम को अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आवेदन के संदर्भ में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र के निराकरण की अधिकारिता है। सामान्य रूप से प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिक प्रावधानों के अधीन प्रमाण पत्र जारी किये जाने के उपरांत प्राधिकरण को उक्त बिंदुओं पर जिन पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, विचार नहीं

करना चाहिये, यद्यपि प्राधिकरण को अधिनियम द्वारा धारा-12, 14 के प्रवर्तन हेतु धारा-88 के अधीन अनन्य अधिकार प्रदान किये गये हैं।

2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-चूँकि शिकायत पत्र ब्रोशर में किये गये वचन की पूर्ति नहीं किये जाने के संदर्भ में है तथा अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट रहवासियों के संगम को अधिनियम के प्रावधान के शर्तों के अधीन हस्तांतरण नहीं किये जाने के संदर्भ में है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि वाद कारण सतत् बने रहने के कारण आवेदन पत्र 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। विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-सुनवाई के अनुक्रम में आवेदक द्वारा दिनांक 12.07.2024 को आवेदक धारा-35 के अधीन स्थल निरीक्षण का आवेदन पेश किया गया जिसमें मात्र चार बिंदुओं (1) दिनांक 22.05.2018 को नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा जारी किये गये विकास अनुज्ञा के अनुरूप सौर ऊर्जा संयंत्र की स्थापना। (2) दिनांक 05.04.2018 को नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार आबंटित पार्किंग क्षेत्र का निरीक्षण (3) भवन के छत पर वर्कमेनशिप का निरीक्षण। (4) कम्युनिटी हॉल, केफेटेरिया, समुचित पार्किंग, झूला घर(क्रेच) जिसका वचन ब्रोशर में अनावेदक द्वारा दिया गया था, जिसकी पूर्ति करने में अनावेदक असमर्थ रहा है, के संदर्भ में कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन दिया गया है। जिस पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.07.2024 को कमिश्नर प्रतिवेदन का आदेश पारित किया गया। दिनांक 12.08.2024 की सुनवाई में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत कमिश्नर प्रतिवेदन पर आपत्ति व्यक्त की गई, कि कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में आवेदक पक्ष द्वारा आवेदन में उल्लेखित तथ्यों के अतिरिक्त अन्य के संबंध में प्रतिवेदन दर्शाया गया है, जिस पर अनावेदक पक्ष को आपत्ति है। उभय पक्ष को श्रवण करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह आदेश पारित किया गया, कि आवेदक द्वारा आवेदन में उल्लेखित चार सुविधाओं के संदर्भ में प्रतिवेदन को मान्य किया जाता है, शेष सभी तथ्यों को अमान्य किया गया है।

चार बिंदुओं पर कमिश्नर द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट दिया गया है:-

<p>Status of Solar System</p>	<p>Solar Panels can be seen above club house building and solar paner meter can be seen inside STP plant room.</p>
<p>Issues related to Parking</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Individual` Parking b. Inadequate parking Space c. Parking Shed on Road d. Intercom Facility from Flat to Main Gate e. Visitor Parking f. Fastrack Facility at Main Gate 	<ul style="list-style-type: none"> a. Individual parking is provided. b. Parking space is very less which is restricting the movement of vehicles. c. Parking Shed is constructed on the road of the Society which is reducing the road width that is restricting movement of cars. d. No Intercom Facility is provided. e. Visitor Parking is provided by the Respondent, but No parking sign is painted at that place. f. No Fastrack Facility available.
<p>Club House</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Issue of Lifetime maintenance b. Community hall c. Office Library d. Game Zone e. Gym f. Yoga Room g. Coffee House h. Guest Rooms i. Swimming Pool j. Theater k. Adequacy of Club House l. Seepage inside Club House Building m. Sales office of Promoter in Library Room 	<ul style="list-style-type: none"> a. No such written document regarding life maintenance has been provided. b. Community Hall is present but seepage can be seen inside community hall and Access to community hall has been provided from outside of the society gate. c. Office Library is Present inside Club House. d. Adults and Kids Game Zone has been provided with games e. The gym is provided with equipment. f. Yoga Room has been provided.

	<p>g. Open Coffee House is provided.</p> <p>h. 2 Guest Rooms present at the top of each building. Seepage can be seen in the rooms which we inspected.</p> <p>i. Swimming pool is provided but it is accessible to only 3 buildings residents (Prayag, Maurya, Magdh)</p> <p>j. Theater present but seepage can be seen inside and presently it is unequipped with furnitures.</p>
<p>Garden</p> <p>a. Garden in the roof of Nalanda and Awadh Building</p> <p>b. Swings in the Garden</p>	<p>a. Roof Garden of Roof of buildings cannot be seen.</p> <p>b. Garden is equipped with slides, seesaws and various other rides.</p>

आवेदक द्वारा तर्क किया गया, कि नगर पालिक निगम से 25 प्रतिशत सौर ऊर्जा संयंत्र की शर्त थी, 25 प्रतिशत हिस्सेदारी में सौर ऊर्जा संयंत्र नहीं लगाया गया है, अनावेदक द्वारा प्रत्युत्तर में कहा गया कि सौर ऊर्जा संयंत्र लगा हुआ है, आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि 25 प्रतिशत हिस्सेदारी में सौर ऊर्जा संयंत्र नहीं लगा है, अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया, कि सौर ऊर्जा संयंत्र को उनके द्वारा सोसायटी के उपयोग के लिये हस्तांतरित कर दिया जाएगा। अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया, कि झूला घर की व्यवस्था उनके द्वारा कर दी जाएगी तथा टैरेस में क्रेक को भी सुधरवा दिया जाएगा।

आवेदक द्वारा तर्क दिया गया, कि अनावेदक ग्राम एवं नगर निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में परिवर्तन नहीं कर सकता है, दो तिहाई रहवासियों की सहमति नहीं है, इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय का न्याय दृष्टांत भी है। आवेदक द्वारा माननीय मद्रास उच्च न्यायालय का W.A. NO. 3328/2023 निर्णय दिनांक 08.04.2024 की कंडिका (6.11) Section 3 of the RERA Act provides that no promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building without registering the Real Estate Regulatory Authority under Act. It specifically provides that ongoing

projects on the date of commencement of the Act, for which, the completion certificate has not been issued, the promoter shall make an application. Section 14 of the RERA Act provides for adherence to the sanctioned plans and project specifications by the promoter. It is essential to extract the entire Section 14 which reads as follows:-

"14.(1)The proposed project shall be developed and completed by the promoter in accordance with the sanctioned plans, layout plans and specifications as approved by the competent authorities.

(2)Notwith standing anything contained in any law, contract or agreement, after the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of the fixtures, fittings, amenities and common areas, of the apartment, plot or building, as the case may be, as approved by the competent authority, are disclosed or furnished to the person who agree to take one or more of the said apartment, plot or building, as the case may be, the promoter shall not make--

(i)any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described therein in respect of the apartment, plot or buildings, as the case may be, which are agreed to be taken, without the previous consent of that person:

Provided that the promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the allottee, or such minor changes or alterations as may be necessary due to architectural and structural reasons duly recommended and verified by an authorized Architect or Engineer after proper declaration and intimation to the allottee.

Explanation.--For the purpose of this clause, "minor additions or alterations" excludes structural change including an addition to the area or change in height, or the removal of part of a building, or any change to the structure, such as the construction or removal or cutting into of any wall or a part of a wall, partition, column, beam, joist, floor including a mezzanine floor or other support, or a change to or closing of any required means of access ingress or egress or a change to the fixtures or equipment, etc.

(ii)any other alteration or additions in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the common area within the project without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building.

Explanation.--For the purpose of this clause, the allottees, irrespective of the number of apartments or plots, as the case may be, booked by him or booked in the name of his family, or in the case of other persons such as companies or firms or any association of individuals, etc., by whatever name called, booked in its name or booked in the name of its associated entities or related enterprises, shall be considered as one allottee only.

(3) In case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days, and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act."

Thus, a careful reading of Section 14(2) of the RERA Act which is a non-obstante clause states that once the promoter discloses the sanctioned plan and layout plan, no addition or alteration can be made in the building of that particular person under Section 14(2)(i) of the Act without the previous consent of that person.

(6.12) As per Section 14(2)(ii) of the Act, the promoter is prohibited from making any other alterations or additions to the sanctioned layout plans and specifications of the buildings or the common areas within the project without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter who had agreed to take apartments in such building. Section 89 of the Act also provides that the Act shall have overriding effect notwithstanding anything inconsistent contained in any other law for the time being in force. Thus, it can be seen that Section 14(2)(ii) of the Act is a clear and categorical embargo on the promoter from making any additions or alterations to the project once agreements have been entered into with the prospective buyers without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees.

(6.24) The price of the original apartment is agreed upon considering the original master plan which is held out to the buyer. Therefore, accepting the arguments of the learned Senior Counsel for the third respondent, that an equivalent clubhouse area will be provided in another new building/floor of the sports complex would defeat the very purpose of Section 14 of the Act. From the wordings of Section 14 of the Act which is a non-obstante clause and Section 89 of the Act, by which, the provisions of the Act are to override the other regulations, it would be clear that the second respondent cannot grant a modification or revision of the building approval in violation of Section 14 of the RERA Act. Rule 11 of the Tamil Nadu Combined Development and Building Rules, 2019 only states that mere granting of approval by itself will not mean the responsibility or clearance of the aspects mentioned therein. But, that does not in any manner enable the second respondent to ignore the mandate of the RERA Act and grant permission for an illegal modification. Especially when the project is partly executed after the registration with the RERA authority and the buildings are allotted/sold/occupied by the parties. Therefore, we hold that impugned planning approval, granting modification without the consent of two-thirds of the members of the allottees of

each of the 7 buildings in Phase-II, to which, the block in question is held out is a common area that is being community facility for a clubhouse and commercial facility, as illegal and is liable to be quashed.

(6.29) On the other hand, it is the builder who is changing its version on every occasion, when the third respondent is developing the entire area of 128 acres into a gated community and township, it has to stick to its plan concerning the number of buyers, dwelling units, commercial areas etc. It cannot keep on adding the number of towers etc., to render the original price, in which, it sold flats meaningless. The very purpose of the RERA Act and its registration is to safeguard such purchasers from this kind of changes, that is, the promoters of a single building putting up additional floors and promoters of composite township putting up additional buildings than promised. Thus, we hold that this is a fit case for our interference as the Appellate Court in the findings of the learned Single Judge as the findings are completely not in tune with the express provisions or the purposes of the RERA.

(7) Accordingly, this Writ Appeal is allowed on the following terms:-(i)The order of the learned Single Judge in W.P.No.3935 of 2023, dated 04.07.2023 is set aside;(ii)W.P.No.3935 of 2023, filed by the appellant is allowed on the following terms.(a)the approval granted by the second respondent vide proceedings in Na.Ka.No.2081/2020/MLPC(C.M-5), dated 19.11.2020 shall stand quashed; (b)it would be open for the third respondent to approach the owners/allottees of the flats in respect of the seven buildings namely, Bayview, Edina, Sinovia, Tiana, Amalfi, Anchorage and Seagull, to which, the Block No. 18 is held out as club/commercial area, for their consent to alter the same and if two-third of the occupants of each of the buildings consent, the third respondent will be entitled to approach the second respondent once again for such alteration/modification and upon such re-application, the second respondent shall consider the same in accordance with law and pass orders thereon. का उद्धरण निम्नानुसार है।

माननीय उच्च न्यायालय मद्रास के उक्त निर्णय के परिपेक्ष्य में अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि चूंकि स्थानीय निकाय द्वारा नियमितीकरण के आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, अतः आवेदन स्वीकार योग्य नहीं है।

माननीय उच्च न्यायालय मद्रास के निर्णय के प्रकाश में संपूर्ण विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह अभिमत व्यक्त किया जाता है, कि नियमितीकरण के कारण हुये क्षति के संदर्भ में आवेदक न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति के लिये परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। सामान्य क्षेत्र में सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था के लिये श्री फेस की मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक द्वारा विद्युत ऑडिट करवाया जाए एवं आबंटितियों को भी श्री फेस

की सुविधा सहित विद्युत कनेक्शन प्रदान करने हेतु विद्युत ऑडिट अनुसार आवश्यक लोड का ट्रांसफार्मर अपग्रेड किया जाए।

सामान्य क्षेत्र में नियमितीकरण के फलस्वरूप परिवर्तित दृश्य में पार्किंग में हुई विपरीत प्रभाव के लिये क्षतिपूर्ति की माँग आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है। प्रस्तुत आवेदन में न तो आवेदक द्वारा कोई क्षतिपूर्ति की कोई याचना की गई है और न ही क्षतिपूर्ति का कोई आदेश इस प्रकरण में पारित किया जा सकता है।

5. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक, आवेदक को सोसायटी के उपयोग हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र 45 दिवस के भीतर हस्तांतरित करें, सौर ऊर्जा संयंत्र से प्राप्त विद्युत का उपयोग नियमानुसार ग्रिड में देते हुए इसका उपयोग सामान्य क्षेत्र के लिये किया जाए, अधिक सौर विद्युत उत्पादन होने पर सोसायटी द्वारा हस्तांतरण पश्चात् इसे रहवासियों के विद्युत देयक में समायोजित सोसायटी के विधिक निर्णय अनुसार किया जा सकेगा
2. अनावेदक, प्रोजेक्ट के लिये विद्युत लोड की गणना हेतु विद्युत ऑडिट 45 दिवस के भीतर कराये एवं आवश्यकतानुसार ट्रांसफार्मर की क्षमता अपग्रेड करें। ताकि सामान्य क्षेत्र में एवं रहवासियों को थ्री फेस विद्युत की निर्बाध सुविधा प्राप्त हो सके।
3. अनावेदक झूला घर की व्यवस्था 45 दिवस के भीतर करें।
4. अनावेदक टैरेस में आये हुए क्रेक को 45 दिवस के भीतर ठीक कराए।
5. अनावेदक क्लब हॉउस का हस्तांतरण 45 दिवस के भीतर आवेदक सोसायटी को करें।
6. अनावेदक 60 दिवस के भीतर कॉलोनी हस्तांतरण संबंधी समस्त कार्यवाही पूर्ण कर आवेदक को प्रश्नाधीन कॉलोनी का विधिवत् आधिपत्य सौंपें। आवेदक पक्ष प्रश्नाधीन कॉलोनी का आधिपत्य प्राप्त करे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष