



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02522

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

प्रोजेक्ट चौहान ग्रीन वैली,
द्वारा—प्रमोटर श्री अजय चौहान,
निवासी—ग्राउंड फ्लोर, चौहान एस्टेट,
जी.ई.रोड, सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

चौहान ग्रीन वैली रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी,
द्वारा—अध्यक्ष श्री दिलीप सहगल,
निवासी—चौहान ग्रीन वैली टैम्पल एवं क्लब हाउस,
जुनवानी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अमित सरकार, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री समीर साठे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“चौहान ग्रीन वैली”, भिलाई, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA250518000014

आदेश

(दिनांक—30 / 08 / 2024)

आवेदक प्रोजेक्ट चौहान ग्रीन वैली, द्वारा—प्रमोटर श्री अजय चौहान, निवासी—ग्राउंड फ्लोर, चौहान एस्टेट, जी.ई.रोड, सुपेला, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “चौहान ग्रीन वैली” भिलाई, जिला—दुर्ग का प्रमोटर है तथा अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों का संघ है, जिसका गठन वर्ष 2023 में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—11(4)(ई) के तहत किया गया है, जिसका रजिस्ट्रेशन क्रमांक—122201852208 है। आवेदक द्वारा वर्ष 2009, 2010, 2011 एवं 2012 में नियमानुसार अनुमतियाँ प्राप्त कर प्रोजेक्ट का विकास किया गया है तथा आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विभिन्न अपार्टमेंट्स एवं बंगलों का भवन पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष

2012–2017 तक प्राप्त कर लिया गया है। आवेदक द्वारा मुख्य प्रवेश द्वार, आंतरिक रोड, लैण्डस्केप गार्डन, ड्रेनेज सिस्टम, बाउंड्रीवाल, वाटर सप्लाई, स्ट्रीट लाईट, सेप्टिक टैंक, लिफ्ट्स फायर फाईटिंग सिस्टम, बाह्य विद्युतीकरण, मंदिर एवं कॉलोनी के भीतर गार्डन के सुख सुविधा एवं बच्चों, वृद्धजनों के लिये खुला जिम, कम्युनिटी हाल आदि का निर्माण पूर्ण कर चुका है। आवेदक के प्रोजेक्ट में अधिकांश अपार्टमेंट्स में फ्लैट एवं बंगलों का आबंटितियों द्वारा बुकिंग करा ली गई है और प्रोजेक्ट में निवास भी किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(डी) अनुसार आबंटितियों के संघ का गठन हो जाने तक रखरखाव का कार्य करना आवेदक का दायित्व है। परन्तु आबंटितियों के संघ का गठन पश्चात् रखरखाव का दायित्व आबंटितियों का है।

आवेदक द्वारा रहवासी संघ द्वारा रखरखाव का दायित्व सौंपे जाने हेतु पत्र दिनांक 20.09.2023, 10.11.2023, 15.12.2023 एवं 05.02.2024 के माध्यम से संघ को रखरखाव का दायित्व सौंपने का प्रयास भी किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 04.04.2024 के माध्यम से उक्त दायित्व ग्रहण करने से इंकार किया गया और लेख किया गया है कि समिति के पदाधिकारियों के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा किये जा रहे रखरखाव से सभी पूर्णतया: संतुष्ट है एवं ग्रीन वैली का रखरखाव एवं संचालन आवेदक द्वारा किया जावे। आवेदक के अनुसार विगत 12 वर्षों से कॉलोनी का रखरखाव का कार्य लगातार किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा बिना किसी वैध कारण के रखरखाव का दायित्व प्राप्त नहीं किये जाने की वजह से आवेदक को आर्थिक नुकसान उठाना पड़ रहा है। अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये छत्तीसगढ़ शासन द्वारा छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम-11 के उपनियम-7 में संशोधन करते हुये यह प्रावधानित किया जाता है कि रहवासी कल्याण संघ का गठन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के तीन माह के भीतर अथवा 50 प्रतिशत इकाईयों के विक्रय होने पर करना होगा और संघ का गठन तक प्रमोटर कॉलोनी के रखरखाव हेतु उत्तरदायी होगा। यदि प्रोजेक्ट की 50 प्रतिशत से अधिक यूनिट्स का विक्रय कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व हो जाता है, तो विक्रय के तीन माह के भीतर रहवासी संघ का गठन करवाते हुये रखरखाव का दायित्व संघ को सौंपने हेतु प्रमोटर उत्तरदायी है। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार पत्राचार करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा रखरखाव का दायित्व एवं संचालन का दायित्व लेने से इंकार कर दिया गया है। अधिनियम की धारा-19(6)(7) एवं 19(9) अंतर्गत भी आबंटितियों का यह कर्तव्य है कि वह निममित रखरखाव शुल्क का भुगतान करते हुये संघ का गठन में प्रतिभागी बने। अर्थात् आबंटितियों के संघ का यह दायित्व है कि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रमोटर द्वारा सौंपे जाने पर प्रोजेक्ट के रखरखाव

के कार्य संबंधी उत्तरदायित्व को ग्रहण करें। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। अनावेदक को प्रोजेक्ट "चौहान ग्रीन वैली" के रखरखाव एवं संचालन के कार्य संबंधी उत्तरदायित्व को ग्रहण करे।

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 लेख किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक/रहवासी संघ को रखरखाव एवं संचालन का दायित्व सौंपे जाने हेतु पत्र दिनांक 20.09.2023, 10.11.2023, 15.12.2023 एवं 05.02.2024 के माध्यम अनावेदक/रहवासी संघ को रखरखाव का दायित्व सौंपने का निवेदन किया गया है। अनावेदक/रहवासी संघ द्वारा पत्र दिनांक 04.04.2024 के माध्यम से उक्त दायित्व ग्रहण करने से इंकार किया गया है। क्योंकि अनावेदक/रहवासी संघ समिति के पदाधिकारियों के निर्णयानुसार आवेदिका के द्वारा किये जा रहे रखरखाव एवं संचालन कार्य से अनावेदक/रहवासी संघ समिति पूर्णतया: संतुष्ट है। अनावेदक/रहवासी संघ यह घोषणा करता है कि यह मामला जिसके संबंध में शिकायत किया गया है, किसी विधि के न्यायालय या अन्य किसी प्राधिकरण या अन्य किसी अधिकरण/अधिकरणों के समक्ष विचाराधीन नहीं है। अतः अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदक के प्रोजेक्ट "चौहान ग्रीन वैली" के रखरखाव एवं संचालन से संबंधित कार्य से अनावेदक/रहवासी संघ समिति पूर्णतया: संतुष्ट है एवं चौहान ग्रीन वैली का रखरखाव एवं संचालन आवेदक द्वारा ही किया जावे।
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 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 उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट चौहान ग्रीन वैली का प्रमोटर है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संगम का बहसियत अध्यक्ष प्रतिनिधि है, दोनों के मध्य आबंटितियों के संगम एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आवेदक

द्वारा धारा-31 नियम-35 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट के रखरखाव के हस्तांतरण के लिये अनावेदक को दायित्वाधीन किये जाने की याचना करते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया है, किंतु अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा किये जा रहे रखरखाव से संतुष्टि व्यक्त कर रखरखाव का दायित्व लेने से इंकार किया जा रहा है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम के प्रावधान के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** यद्यपि यह प्रोजेक्ट वर्ष 2012-2017 में पूर्ण प्रोजेक्ट है और संप्रवर्तक द्वारा दिनांक 03.04.2017 को सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, किंतु अधिनियम की धारा-17 के अधीन यह प्रोजेक्ट रहवासियों के संगम को विधिवत् हस्तांतरित नहीं हुआ है और संप्रवर्तक द्वारा हस्तांतरण के लिये याचना करते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अधिनियम के प्रावधान के अनुसार संप्रवर्तक को रहवासियों के संगम को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किया जाना है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** यह प्रोजेक्ट पूर्ण प्रोजेक्ट है, आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण एवं रखरखाव अधिनियम की धारा-11 के अधीन कर्तव्य पालन के रूप में किया जा रहा है, आवेदक पूर्ण प्रोजेक्ट को रखरखाव एवं संचालन के दृष्टिकोण से रहवासियों के संगम को हस्तांतरित करना चाहता है, किंतु अनावेदक द्वारा हस्तांतरण के दायित्व ग्रहण करने से अस्वीकार किया जा रहा है क्योंकि अनावेदक का मत है कि आवेदक द्वारा किये जा रहे रखरखाव से वह पूर्णता संतुष्ट है।

अधिनियम की धारा-11 (4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। अधिनियम के प्रावधान 11(4)(ड.) के अनुसार लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनायेगा। अधिनियम के प्रावधान (11)(4)(च) के अनुसार “आबंटिती के पक्ष में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की, इस अधिनियम की धारा-17 के अधीन यथा उपबंधित आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित, एक रजिस्ट्रीकृत हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा।”

उपर्युक्त प्रावधान संप्रवर्तक के लिये आज्ञापक है, जिसका पालन करने हेतु संप्रवर्तक तत्पर है।

अधिनियम की धारा-19(9) के अधीन “प्रत्येक आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा लेने के पश्चात् आबंटितियों का एक संगम या सोसायटी या सहकारी सोसायटी या उनका एक परिसंघ बनाए जाने के प्रति सहभागी होगा।”

इस प्रकार स्पष्ट है कि रहवासियों के संगम को अनुरक्षण का दायित्व लेना अधिनियम के अधीन एक आज्ञापक प्रावधान है।

अधिनियम की धारा-17 प्रावधान है “हक का अंतरण-(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांक 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 सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। (2) संबंधी प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने और उप-धारा(1)के निबन्धनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा।”

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट का हस्तांतरण आज्ञापक दायित्व है, जो आबंटिती के संगम एवं संप्रवर्तक दोनों पर समान रूप से प्रभावशील है। अतः अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदक के रखरखाव से वह संतुष्ट है इसलिये दायित्व ग्रहण नहीं करना चाहता। संतुष्टि दायित्व निवर्हन से बचने का उपाय नहीं हो सकता है। अस्तु आवेदक का आवेदन ग्राह्य योग्य है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदक अधिनियम की धारा-11 (4)(च) एवं अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट का हस्तांतरण अनावेदक को तीन माह के भीतर सुनिश्चित करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य