



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02556

— समक्ष —

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

स्टार वैली बिल्डर्स इंडिया प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री बानेसिंह यादव,  
पता—वालफोर्ट सिटी के पीछे, डॉ. श्यामलाल मुखर्जी वार्ड,  
भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

## विरुद्ध

विनायक सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,  
द्वारा—अध्यक्ष  
पता—विनायक सिटी रेसीडेन्सियल सोसायटी,  
भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

## उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“विनायक सिटी”, भाठागांव, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA120319000939

आदेश

(दिनांक—11/11/2024)

आवेदक स्टार वैली बिल्डर्स इंडिया प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री बानेसिंह यादव, पता— वालफोर्ट सिटी के पीछे, डॉ. श्यामलाल मुखर्जी वार्ड, भाठागांव, 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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट के “विनायक सिटी आवासीय सहकारी समिति मर्यादित” के नाम से आबंटितियों का संघ है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—11(4)(ड) के अनुसार वर्ष 2022 के पूर्व बनाया गया है। प्रोजेक्ट का विकास और संनिर्माण पूरा होने के पश्चात् आवेदक सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन किया गया था तथा अधिकारियों के दल द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् सत्यापन एवं

स्थल निरीक्षण के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 13.10.2023 को जारी किया गया है। प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा सभी सुविधाओं का आवेदक द्वारा पूरी तरह विकास किया गया है। वर्ष 2022 में अनावेदक को आश्वस्त किया गया था कि प्रोजेक्ट के पूरा होने पर आवेदक द्वारा संबद्ध प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिये आवेदन किया गया था तथा उसे प्रोजेक्ट का निरीक्षण करने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 13.10.2023 को आवेदक को जारी किया गया है। विभिन्न इकाई मालिकों के साथ कई साधारण बैठकों में आवेदक प्रोजेक्ट के अन्य इकाई मालिकों सहित अनावेदक से रहवासियों की सोसायटी निर्माण के लिये तथा प्रोजेक्ट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु बार-बार अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ अर्थात् सोसायटी बनने के बावजूद अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रोजेक्ट का आधिपत्य नहीं प्राप्त कर रहा है और एक या दूसरे कारणों को अभिकथित करते हुये विलंब कर रहे हैं तथा बार-बार अनुचित भागों को स्वीकार करने के लिये आवेदक पर दबाव बना रहे हैं। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रोजेक्ट का रखरखाव कर रहा है और अनावेदक सोसायटी के जवाब से प्रतीत होता है कि वह प्रोजेक्ट का आधिपत्य लेने को इच्छुक नहीं है। आवेदक का कथन है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रमोटर आबंटितियों के संघ बनने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से मेंटनेंस शुल्क वसूली करने का अधिकार है। आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रोजेक्ट सौंपने के लिये तैयार है, जो बनाया जा चुका है। इस प्रकार आज दिनांक तक अनावेदक की तरफ से विलंब और लापरवाही के फलस्वरूप आवेदक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये आबद्ध है। प्रोजेक्ट 7.081 हेक्टेयर का होने से प्रोजेक्ट का उचित अनुरक्षण आवश्यक है, जिससे प्रोजेक्ट के सभी इकाई मालिकों का हित सुनिश्चित किया जा सके। परन्तु आवेदक को कई रहवासियों अर्थात् अनावेदक संघ के सदस्यों तथा आवेदक सदस्यों द्वारा मेंटनेंस भुगतान नहीं किया गया है। परिणामस्वरूप आवेदक भारी वित्तीय दबाव में है। क्योंकि कई रहवासीगण मेंटनेंस शुल्क नहीं दे रहे हैं। अनावेदक के सदस्यगण प्रारंभ में रहवासियों की सोसायटी बनाने में विलंब किये गये हैं, जो आवेदक के कई बार कहने पर बनाई गई और उसके पश्चात् अनावेदक की तरफ से घोर विलंब पश्चात् आवेदक द्वारा प्रक्रिया पूरी की गई है। रेरा अधिनियम की धारा-17 के अनुपालन में हस्तांतरण विलेख का प्रारूप विलेख अनावेदक को भेजा गया था, परंतु आवेदक के सभी प्रयत्नों का कुछ अर्थ नहीं निकला। क्योंकि अनावेदक बार-बार अपना विचार बदल रहा है तथा पुनः मांगे रख रहा है, जो स्वतः विरोधाभासी है। अनावेदक द्वारा एक या दूसरे बहाने से रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रोजेक्ट की सुपुदगी लेने के विधिक दायित्व को

निष्पादित करने में बार-बार विलंब किया गया है तथा ऐसे लापरवाही पूर्ण कृत्य के परिणामस्वरूप आवेदक तीव्र वित्तीय दबाव में है, जिसके लिये अनावेदक सोसायटी उत्तरदायी देय है। अनावेदक सदस्यगण सभी सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं तथा सुविधाओं का पिछले कई वर्षों से उपयोग करने के बावजूद रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार भाग के दायित्व को अनुपालन अभी तक नहीं किया जा रहा है, जिसके लिये अनावेदक उत्तरदायी है और उसका जान-बूझकर विलंब करने पर आवेदक के पास प्राधिकरण के समक्ष उपागम करने के सिवाय कोई दूसरा विकल्प नहीं है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों अनावेदक सदस्यों के साथ कई अवसरों तथा बैठकों में प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने का सोसायटी से निवेदन किया गया था, परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया तथा भाग के दायित्वों को लंबित रखा गया है, जिसके लिये अनावेदक का असद्भावपूर्ण आशय दर्शित होता है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी प्राप्त करने हेतु तथा हस्तांतरण विलेख का प्रारूप निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा मेंटनेंस शुल्कों का भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। समय सीमा के भीतर आबंटिती का संघ बनाने तथा सुपुर्दगी प्राप्त करने की दशा में असफल रहने के कारण आवेदक को प्रोजेक्ट का रखरखाव करने में छूट प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा क्षतिपूर्ति राशि रूपये 10 लाख प्रदान करने एवं माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित करने के पश्चात् रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रकरण में न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्दिष्ट किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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। प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा 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?

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।
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक स्टार वेली इंडिया प्रा. लि भू-संपदा प्रोजेक्ट "विनायक सिटी" का संप्रवर्तक है तथा अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के रहवासियों की सहकारी समिति का पदाधिकारी है। अधिनियम की धारा-31 के अधीन कोई व्यथित व्यक्ति यथा स्थिति 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 लिये, यथास्थिति प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के पास परिवाद फाईल कर सकेगा। इस उपधारा के प्रयोजन के लिये स्पष्टीकरण दिया गया है कि व्यक्ति के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक संगम भी है।

इस प्रकार कोई व्यक्ति संप्रवर्तक आबंटिती के विरुद्ध परिवाद प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है। किंतु रहवासियों के संगम के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किये जाने का कोई स्पष्ट उल्लेख अधिनियम में नहीं है। किंतु अधिनियम की धारा-17 का उद्धरण निम्नानुसार 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 स्थानीय 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 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।" तथा अधिनियम की धारा-11(4)क का

उद्धरण निम्नानुसार है:— (क) इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन ऐसी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए अथवा आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों का अथवा आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किए जाने तक विक्रय करार के अनुसार, यथास्थिति, आबंटितियों के प्रति या आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगा।

परंतु अवसंरचानात्मक त्रुटि या किसी अन्य त्रुटि के संबंध में संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व ऐसी अवधि के लिए, जो धारा-14 की उपधारा-(3) में निर्दिष्ट है, आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों की हस्तांतरण विलेख को निष्पादित कर दिए जाने के पश्चात् भी, बना रहेगा।”

इसके अधीन संप्रवर्तक को सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण आबंटितियों के संगम को किया जाना संप्रवर्तक के लिये अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है। प्रस्तुत आवेदन पत्र संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों के संगम को हस्तांतरित किये जाने के संदर्भ में ही है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि अधिनियम की धारा-11(4)(क) एवं 17 के अंतर्गत प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन पत्र पर सुनवाई एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:—** चूँकि अभी तक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण एवं स्वामित्व का हस्तांतरण सामान्य क्षेत्र के संदर्भ में रहवासी की सहकारी समिती को नहीं हुआ है, अतः वाद कारण जीवित एवं निरंतर बना हुआ है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन पर कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:—** प्रकरण में अनावेदक को पक्ष प्रस्तुतीकरण के लिये समुचित अवसर प्रदान किया गया दिनांक 18.09.2024 को बाद नोटिस तामिली में अनावेदक पक्ष अनुपस्थित रहा। पुनः सुनवाई तिथि 25.09.2024 को अनुपस्थित रहा। तत्पश्चात् पुनः सुनवाई दिनांक 07.10.2024 को अनावेदक के अनुपस्थित रहने पर पुनः रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस से अंतिम अवसर प्रदान करते हुए अनावेदक को आहूत किया गया। श्रवण तिथि 16.10.2024 को अनुपस्थित रहने पर अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई तथा आवेदक का तर्क सुना गया, जिसमें आवेदक के तथ्यों को दोहराया गया।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा सभी सुविधाओं का आवेदक द्वारा पूरी तरह विकास किया गया है, तत्पश्चात् सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 13.10.2023 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, आबंटितियों का संगम सहकारी समिती के रूप में पंजीबद्ध हो चुका है, अतः धारा 17 के अधीन प्रोजेक्ट का हस्तांतरण अनावेदक द्वारा प्राप्त किया जाए।

प्राधिकरण का अभिमत है कि समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई आपत्ति अथवा जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक रहवासियों की विधि द्वारा पंजीकृत सहकारी समिति है। आवेदक द्वारा दिनांक 13.10.2023 को प्रोजेक्ट के लिये कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है अतः धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट का हस्तांतरण संप्रवर्तक एवं अनावेदक का संयुक्त रूप से दायित्व एवं कर्तव्य है।

7. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - अनावेदक 60 दिवस के भीतर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अंतर्गत प्रोजेक्ट हस्तांतरण ग्रहण करें एवं आवेदक हस्तांतरण करें एवं सदस्यगण अनुरक्षण प्रभार का विधि अनुसार भुगतान करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य