छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 472 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2024-02607**

आवेदक : मेट्रो ग्रीन्स रेसीडेन्ट को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी, द्वारा–अध्यक्ष, पता–भवन्स स्कूल के सामने बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** श्री कौशलेन्द्र शर्मा, पिता–श्री रामजीवन शर्मा, पता–मकान क्रमांक–194, मेट्रो ग्रीन्स, भवन्स स्कूल के सामने, बरोंडा,जिला–रायपुर

प्रोजेक्ट – ''मेट्रो ग्रीन्स'', पता–बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/01/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा अधिवक्ता श्री आदित्य भवनानी उपस्थित। – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला उपस्थित। मेट्रो ग्रीन्स रेसीडेंट को–ऑपरेटिव सोसायटी द्वारा–अध्यक्ष के माध्यम से अनावेदक के विरूद्ध भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 की नियम–35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है एवं प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक के पक्ष में लंबित अनुरक्षण प्रभार 43,569/– रूपये मय ब्याज तथा क्षतिपूर्ति राशि 50,000/– रूपये आवेदक को दिलाई जाए। आवेदक भू–संपदा परियोजना में आवास क्रमांक–194 के रहवासी के रूप में आबंटिती है। आवेदन पर अनावेदक द्वारा प्रांरभिक आपत्ति की गई कि आवेदन पत्र वर्तमान में संधारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का संबंध नहीं है। परिवाद आबंटिती के संघ द्वारा प्रोजेक्ट के एक ही आबंटिती के विरूद्ध किया गया है। जबकि आवेदक प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है। अतः प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि यह विवाद प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य नहीं है। अनावेदक द्वारा यह भी आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि समान विषय–वस्तु पर समान पक्षकारों के बीच एक अन्य विवाद प्रकरण क्रमांक–64/07/2024 रजिस्ट्रार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	को–ऑपरेटिव सोसायटी के समक्ष चल रहा है, जो कि माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. के रिट पिटीशन याचिका क्रमांक–3245/2024 में दिए गए निर्देश अनुसार संस्थित किया गया है। समान विषय–वस्तु पर समान पक्षकारों के मध्य वाद की बहुलता नहीं हो सकती है। अतः 1,00,000/– रूपये की कास्ट लगाते हुए आवेदक का आवेदन प्रांरभिक स्तर पर निरस्त किया जाए। प्रकरण में आवेदक द्वारा आपत्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया, कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अधीन अनुरक्षण प्रभार वसूल किये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आपत्ति का यह भी जवाब प्रस्तुत किया गया कि रजिस्ट्रार को–ऑपरेटिव सोसायटी द्वारा एवं उनके सदस्य सोसायटी के प्रबंधन व स्वचालन के संदर्भ में विचारण किया जा सकता है, जबकि भू–संपदा से संबंधित एवं भू–संपदा के अनुरक्षण व रेरा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन अनुपालन नहीं किये जाने भू–संपदा के संदर्भ में निष्पादित अनुबंध से संबंधित मुद्दों पर श्रवण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–88 के अधीन रेरा अधिनियम के प्रावधान अन्य विधि के अधीन उपलब्ध उपचार के अतिरिक्त है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–89 के अधीन रेरा अधिनियम को अन्य विधि के प्रावधानों पर वरीयता प्रदान की गई है। अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दिए गए निदेश की गलत व्याख्या की गई है। वास्तविक स्थिति यह है, कि माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन रिट पीटिशन क्रमांक–3245/2024 अनावेदक द्वारा वापस ली गई एवं रजिस्ट्रार, को–ऑपरेटिव के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। किंतु उससे आवेदक का प्राधिकरण के समक्ष वाद प्रस्तुत करने का अधिकार प्रभावित नहीं होता है। अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के प्रावधानों का पालन नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदन प्रस्तुत करने एवं आवेदन को प्राधिकरण द्वारा श्रवण किये जाने व निराकृत करने का पूर्ण क्षेत्राधिकार है। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का आपत्ति पर तर्क सुना गया। आपत्ति पर तर्क सुनने, आपत्ति एवं आपत्ति के जवाब का अध्ययन करने पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विचारणीय बिंदु निर्धारित किये जाते हैः– 1. क्या आवेदक को अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार है?क्या प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है? 2. क्या रजिस्ट्रार को–ऑपरेटिव सोसायटी के समक्ष इन्हीं पक्षकारों के मध्य समान विषय–वस्तु पर वाद लंबित रहते हुए क्या आवेदन पत्र पर क्या प्राधिकरण द्वारा सुनवाई किया जाना उचित है? 1. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा –31 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना–(1)कोई	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 472 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2024-02607**

आवेदक : मेट्रो ग्रीन्स रेसीडेन्ट को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी, द्वारा–अध्यक्ष, पता–भवन्स स्कूल के सामने बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** श्री कौशलेन्द्र शर्मा, पिता–श्री रामजीवन शर्मा, पता–मकान क्रमांक–194, मेट्रो ग्रीन्स, भवन्स स्कूल के सामने, बरोंडा,जिला–रायपुर प्रोजेक्ट – ''मेट्रो ग्रीन्स'', पता–बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध 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 फाईल 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। उक्त धारा में स्पष्ट रूप से स्पष्टीकरण में व्यक्ति के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। का उल्लेख किया गया है। आवेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट मेट्रो ग्रीन के रहवासियों का विधि द्वारा गठित सहकारी समिती है। अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा हॉउस क्रमांक–194 का भूस्वामी के रूप में आबंटिती है। अधिनियम की उक्त धारा में यह स्पष्ट किया गया है, कि संप्रवर्तक आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। यह आवश्यक नहीं है, कि आबंटिती एवं प्रमोटर के मध्य ही परिवाद की विषय वस्तु हो सकती है। प्राधिकरण के लिए यह विचारणीय है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अधीन अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। आबंटिती द्वारा अधिनियम के अधीन कौन से प्रावधान अथवा नियम अथवा विनियमन का उल्लंघन आवेदक (सोसायटी) के विरूद्ध किया गया है अथवा किया जा सकता है, जिसके लिये	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण के समक्ष आबंटितियों की सहकारी समिती द्वारा आबंटिती के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया जाए। अधिनियम के प्रावधानों का निवर्चन करना प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं है, किंतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन का अधिनियम के प्रकाश में निराकरण करना प्राधिकरण का दायित्व है। भू–संपदा प्रोजेक्ट में विकास कार्य का दायित्व संप्रवर्तक का होता है, प्रतिफल का लेन–देन संबंधी संव्यवहार संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य होता है। स्पष्ट है, कि सामान्य रूप से विकास कार्य एवं प्रतिफल लेन–देन संबंधी आधिपत्य एवं निर्माण संबंधी परिवाद का मुद्दा आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य ही हो सकता है। किंतु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम–2016 की धारा–31 के परंतुक में विशिष्ट रूप से प्रावधानित किया गया है। जिसमें व्यथित व्यक्ति के रूप में आबंटितियों का संगम को अधिनियमिती द्वारा सम्मिलित किया गया है। अतः निश्चित रूप से आबंटितियों के सहकारी समिती को आबंटिती के विरूद्ध आवेदन प्रस्तुत करने की पात्रता है, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम–2016 की धारा–19(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भू–खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाएं, करने का उत्तरदायीं होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा। अधिनियम की धारा–17 कर उद्धरण निम्नानुसार हैः– ''हक का अंतरण–(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको 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। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–17 के अधीन अनुरक्षण एवं सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण एक अनिवार्य एवं अज्ञापक प्रावधान है। इससे स्पष्ट है, कि अनुरक्षण का दायित्व आबंटितियों के सहकारी समिती को हस्तांतरित होने पर आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित अनुबंध के समस्त दायित्व एवं कर्तव्य व सुखाचार संप्रवर्तक से आबंटितियों की सहकारी समिती को हस्तांतरित हो जाता है। अतः जो दायित्व अनुरक्षण के संबंध में संप्रवर्तक के प्रति आबंटिती का होता है। वह दायित्व एवं कर्तव्य अनुरक्षण दायित्व आबंटितियों की सहकारी समिती को हस्तांतरित होने पर समिती की ओर आबंटिती के लिए एवं आबंटिती की तरफ से शिफ्ट हो जाता है और यदि आबंटिती द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) का उल्लंघन किया जाता है, उस स्थिति में आबंटिती की सहकारी समिती आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने एवं प्राधिकरण को श्रवण करने का पूर्ण क्षेत्राधिकार है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनुरक्षण प्रभार एवं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सामान्य क्षेत्र में संदर्भ में किसी भी शर्त नियम विनियमन का उल्लंघन होने पर आबंटितियों की सहकारी समिती द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। 2. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक का यह तर्क है, कि पंजीयक सहकारी समिति को सोसायटी की उपविधि, प्रबंधन, प्रचालन, सदस्य एवं प्रबंधन के मध्य मुद्दे संबंधी विवादों पर अधिकार है, किंतु भू–संपदा के संबंध में निष्पादित अनुबंध, अनुरक्षण प्रभार, सामान्य क्षेत्र के प्रबंधन, विनियमन, के संदर्भ में प्राधिकरण को ही आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा। किंतु प्रस्तुत प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय छ.ग., बिलासपुर द्वारा रिट पीटिशन क्रमांक–3245/2024 में पारित निर्णय दिनाँक 01.07.2024 निम्नानुसार हैः– 10.1 That,the Hon'ble Court may kindly be pleased to call for the records of the case from the concerned respondents. 10.2 That, this Hon'ble Court may kindly be pleased to set aside the order dated 15.03.2024(Annexure-P/1) issued by the respondendent. 10.3That, this Hon'ble Court may kindly be pleased to issue an appropriate writ to the respondent authorities to conduct fair and proper enquiry relating to arbitrary increase and illegal recovery of maintenance charge and to take swift actions for welfare of the society. 10.4That, this Hon'ble Court may kindly be pleased to issue an appropriate writ to the respondent authorities to revoke imposition and recovery of maintenance charge on area basis for being discriminatory and further direct them to fix a reasonable amount for every house equally. 10.5Any other relief which this Hon'ble Court may deem fit and proper in the facts and circumstances of the case be also granted, with cost.	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. Learned State counsel raises an objections that petitioners are having alternate remedy under Section 64 of Corporative Societies Act,1960 (hereinafter referred as the "Act of 1960")- 3 Learned counsel for petitioners submits that petitioners are the members of Registered Corporative Society registered in the name and style of Metro Greens Residents Corporative Society Maryadit, Baronda, Raipur. He contended that there are about 224 residential plot and accommodation in the society out of which only 21 are of big size. Initially the maintenance charge fixed by society was very less which was increased time to time and now. It has been increased to 1.70 per square feet. Earlier, the amount towards maintenance charges was fixed for plot/accommodation as Rs. 800 per house/plot which was subsequently, without any procedure of law, has been fixed at the rate of per square feet. Fixing rate per square feet was agitated by petitioners and have also submitted an application before Registrar, Corporative Society who, in turn, directed Deputy Registrar to conduct an enquiry. The enquiry was conducted in which statement of petitioners and other members of society was also recorded however, thereafter Deputy Registrar. Corporrative Society, Raipur, instead of deciding the issue, has observed that the issue may be settled in a meeting between members of society or else they may approach appropriate forum under Section 64 of the Act of 1960. It is contended by learned counsel for petitioner that if dispute raised by petitioner, ought not to have been considered in its form, which is presented before the Registrar, at that time only, they could have been directed to file appropriate proceeding under Section 64 of the Act of 1960 instead of	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	initiating other proceeding of enquiry etc., therefore, in view of the objection raise by learned State counsel, he may be permitted to file appropriate proceedings under Section 64 of the Act of 1960 and at the same time, it be directed to conclude the proceedings at the earliest without any further delay. 4. Considering the submission made by counsel for respective parties as also the nature of grievance raised in this writ petition, this writ petition is disposed of permitting petitioners to approach appropriate authority under Section 64 of the Act of 1960. 5. In the event petitioners file proceedings under Section 64 of the Act of 1960, the concerned authority shall consider and decide the same expeditiously, without any further delay, in accordance with law, keeping in mind that petitioners have already approached Registrar a year ago.'' चूँकि यह विषय वस्तु माननीय उच्च न्यायालय के निदेश पर अनावेदक द्वारा सहकारिता अधिनियम, 1960 की धारा–64 के अधीन उप पंजीयक सहकारी समिती के समक्ष विचारण हेतु प्रस्तुत किया गया है, जिसमें सुनवाई जारी है। अतः समान विषय पर वाद बहुलता नहीं होने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा आवेदन पर विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। किंतु सुनवाई के दौरान उभय पक्ष द्वारा यह सहमति व्यक्त की गई कि भू–संपदा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण एक अनिवार्य आवश्यक प्रक्रिया है, अनुरक्षण बिना प्रभार लिए कोई भी निकाय सक्षम एवं समर्थ नहीं हो सकता है। अनुरक्षण निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है, अतः अंतरिम रूप से प्राधिकरण द्वारा अनुबंध में उल्लेखित दर पर अर्थात्	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 472 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2024-02607**

आवेदक : मेट्रो ग्रीन्स रेसीडेन्ट को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी, द्वारा–अध्यक्ष, पता–भवन्स स्कूल के सामने बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** श्री कौशलेन्द्र शर्मा, पिता–श्री रामजीवन शर्मा, पता–मकान क्रमांक–194, मेट्रो ग्रीन्स, भवन्स स्कूल के सामने, बरोंडा,जिला–रायपुर

प्रोजेक्ट – ''मेट्रो ग्रीन्स'', पता–बरोंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पुराने दर पर रजिस्ट्रार, को–ऑपरेटिव, उप–पंजीयक सोसायटी के प्रकरण में निर्णय होते तक अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुरक्षण प्रभार देय होगा तथा उप–पंजीयक सहकारी समिती के निर्णय अनुसार यह अनुरक्षण प्रभार निर्धारित तिथी जो उक्त न्यायालय द्वारा निर्धारित की जाए, यथा विधि, यथा निर्णय परिवर्तित किया जाएगा। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रांरभिक आपत्ति आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए आवेदन निराकृत किया जाता है तथा अनावेदक को यह आदेश दिया जाता है कि को–ऑपरेटिव उप–पंजीयक सोसायटी के प्रकरण में निर्णय होते तक अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुरक्षण प्रभार देय होगा तथा उप पंजीयक सहकारी समिति के निर्णय अनुसार यह अनुरक्षण प्रभार निर्धारित तिथी जो उक्त न्यायालय द्वारा निर्धारित की जाए, यथा विधि, यथा निर्णय परिवर्तित किया जाएगा। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	