



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02850

— समक्ष —

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

श्रीमती तृप्ति देवांगन, पति—श्री गोपाल कृष्ण देवांगन,
पता—सी-401, ऑरेंज काउन्टी,
पुलिस स्टेशन मोवा के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

संकल्प एसोसिएट्स,
पता—बी-02, ग्राउण्ड फ्लोर,
क्रिस्टल टॉवर, तेलीबांधा,
जी.ई.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री विराट वर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ऑरेंज काउन्टी”, मोवा, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000579

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2025)

आवेदिका श्रीमती तृप्ति देवांगन, पति—श्री गोपाल कृष्ण देवांगन, पता—सी-401, ऑरेंज काउन्टी, पुलिस स्टेशन मोवा के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा भू-संपदा विकास के कारबार में लगा है और विधानसभा रोड, सड्डू, जिला—रायपुर (छ.ग.) में ऑरेंज काउन्टी नाम से आवासीय परियोजना विकसित किया गया है। आवेदिका द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट नं.—सी-401 बुक किया गया था कि फ्लैट खरीदी के अभिन्न अंग के रूप में कार पार्किंग किया जायेगा। बुकिंग के समय अनावेदक विशिष्ट रूप से घोषित किया गया और आश्वस्त किया गया था कि कार पार्किंग स्थल फ्लैट खरीदी के अभिन्न एवं अविभाज्य अंग के रूप में दिया जायेगा। कार पार्किंग को वैकल्पिक सुविधा के

- रूप में विपणन या विक्रय नहीं किया गया था, परन्तु इसे आवासीय इकाई के आज्ञापक एवं आवश्यक घटक के रूप में प्रस्तुत किया गया था, जिसके बिना प्लैट
- अपूर्ण होगा तथा आधानुक आवासीय उपयोग के लिये उपयुक्त नहीं होगा।
 - मूल्य एवं उपयोगिता में सारभूत कमी होगी।
 - नगरीय व्यवस्था में आशायित आवासीय उद्देश्य हेतु अनुपयुक्त होगा।

उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध विशिष्ट रूप से कार पार्किंग स्थल के लिये प्रावधान को प्लैट खरीदी के भाग एवं अंश के रूप में समाहित करता है। आवेदक को प्रत्यक्ष रूप से आश्वस्त किया गया था कि :-

- उचित अनुक्रम में पार्किंग स्थल आबंटित किया जायेगा।
- पार्किंग स्थल का ब्यौरा पंजीयन के समय विक्रय विलेख में उल्लेखित किया जायेगा।
- पार्किंग संपत्ति संव्यवहार का अभिन्न घटक होगा।
- सहमत विक्रय विलेख के अतिरिक्त पार्किंग के लिये कोई पृथक शुल्क उद्ग्रहित नहीं किया जायेगा।

आवेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल का पूर्ण भुगतान कर दिया गया है। यथा अनावेदक द्वारा मांग की गई जिसमें स्पष्ट रूप से समाहित है:-

- प्लैट की आधारिक कीमत।
- विकास शुल्क।
- पार्किंग शुल्क।
- सभी अन्य सांविधिक एवं आनुषंगिक शुल्क।

कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 49,60,000/- भुगतान किया गया, जिसे अनावेदक द्वारा पूरी जानकारी के साथ स्वीकार किया गया था, कि इसमें प्लैट के अभिन्न भाग के रूप में कार पार्किंग स्थल की कीमत शामिल थी। दिनांक 30.03.2022 को अनावेदक द्वारा "सुपुर्दगी एवं कोई बकाया नहीं पत्र" जारी किया गया था, जिसमें कई मदों के लिये भुगतान प्राप्ति को विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अभिस्वीकृति किया गया था, जिसमें समाहित है :-

- संधारण शुल्क।
- सोसायटी निर्माण।
- इलेक्ट्रीसिटी हाईसाईड।
- आजीवन क्लब सदस्यता।
- सिंगल कार पार्किंग।
- जल शुल्क।
- शोधन राशि।

यह दस्तावेज अनावेदक द्वारा निर्णायक लिखित स्वीकृति गठित करते हैं, कि कार पार्किंग के लिये भुगतान प्राप्त किया गया था और संपत्ति संव्यवहार का

अभिन्न भाग है। कार पार्किंग के लिये भुगतन प्राप्ति की अभिस्वीकृति एवं प्लैट खरीदी के भाग के रूप में प्रस्तुत करने के बावजूद अनावेदक :-

- आवेदिका को कोई विशिष्ट कार पार्किंग स्थल आबंटित करने में असफल हुआ है।
- निष्पादित विक्रय विलेख में पार्किंग स्थल का ब्यौरा उल्लेखित नहीं किया गया था।
- रेरा के अंतर्गत यथा अपेक्षित पार्किंग स्थल के लिये पृथक पंजीयन निष्पादित नहीं किया गया।
- पार्किंग सुविधा प्रदान करने में पूरी तरह असफल हुआ था, जिसके लिये भुगतान कर दिया गया था एवं अभिस्वीकृति किया गया था।
- अपूर्ण संपत्ति को सुपुर्द किया गया, जो सहमत विशिष्टियों के समरूप नहीं है।

अनावेदक का आचरण गठित करता है :-

(क) विक्रय अनुबंध का आधारभूत भंग :-

- वचनबद्ध एवं पार्किंग स्थल के लिये भुगतान किये जाने के पश्चात् सुपुर्दगी न किया जाना।
- यथा आश्वस्त पार्किंग स्थल को पंजीकरण करने में असफलता।
- अपूर्ण संपत्ति की सुपुर्दगी जो अनुबंध के समरूप नहीं है।

अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क) एवं धारा-11(4)(च) का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 एवं 18 का भी उल्लंघन किया गया है।

आधुनिक नागरीय जीवन में कार पार्किंग एक विलासिता की वस्तु नहीं है, अपितु आवश्यक अपेक्षा है। आज के संदर्भ में बिना विहित पार्किंग स्थल के आवासीय प्लैट :-

- आधारभूत रूप से अपूर्ण है तथा सहमत विशिष्टियों के अनुसार नहीं है।
 - बाजार मूल्य एवं व्यावहारिक उपयोगिता में सारभूत कमी हुई है।
 - आवेदिका और परिवार को तीन दैनिक कठिनाई का होना।
 - आधुनिक नगरीय व्यवस्था में आशयित आवासीय प्रयोजनार्थ के लिये अनुपयुक्त।
 - आवासीय संपत्तियों के मानक अपेक्षाओं के समरूप न होना।
- आवेदिका द्वारा अनावेदक से उपागम करके समस्या का सौहार्दपूर्ण हल निकालने हेतु लगातार गंभीर प्रयत्न किया गया है, यह मांग करते हुये :-
- आश्वस्त पार्किंग स्थल का तुरंत नियत किया जाना।
 - आवेदिका के पक्ष में पार्किंग स्थल का समुचित पंजीयन।
 - पार्किंग ब्यौरा को समाहित करते हुये शुद्धिकरण विलेख का निष्पादन।
 - शिकायत का कोई अन्य युक्तियुक्त हल।

तथापि अनावेदक पूरी तरह असफल रहा है और विधि संगत शिकायत को दूर करने से अस्वीकार कर दिया गया था, जिससे आवेदिका के पास प्राधिकरण के माध्यम से विधिक उपचार प्राप्त करने के सिवाय कोई दूसरा विकल्प नहीं बचा है।

वाद कारण उद्भूत हुआ है और लगातार जारी है :-

- जब कार पार्किंग के लिये अनावेदक द्वारा भुगतान स्वीकार कर लिया गया था।
- जब पार्किंग का वचन देते हुये विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था।
- जब बिना पार्किंग प्रावधान के विक्रय विलेख निष्पादित किया गया।
- जब पार्किंग भुगतान अभिस्वीकृति करके कोई बकाया नहीं पत्र दिया गया।
- जब मांग के बावजूद अनावेदक पार्किंग आबंटित/पंजीकृत करने में असफल हुआ था।
- वाद कारण जारी है और नया वाद कारण उद्भूत होता है, जब अनावेदक द्वारा वचनबद्ध सुविधा को प्रदान करने में असफल होता है।

अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। विक्रय विलेख/मूल अनुबंध के अनुसार उचित विहित कार पार्किंग स्थल का तत्काल आबंटन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आबंटित पार्किंग स्थल का भौतिक आधिपत्य आवेदिका को सुपुर्द करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका को हुई मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 30,00,000/- प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका द्वारा वाद व्यय हेतु रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने 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।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में आवेदिका द्वारा परिवाद में किये गये प्रत्येक कथन, अभिकथन, दावा, निर्वचन, निवेदन और विधिक अभिकथन एतद् द्वारा विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित होने पश्चात् वर्ती विचार पर आधारित होने तथा किसी प्रभावीवाद कारण की कमी होने से प्रारंभ में ही खारिज किये जाने का दायी है। विक्रय विलेख फरवरी, 2022 को निष्पादित एवं पंजीकृत किया गया तथा आधिपत्य को कार पार्किंग के सम्यक आबंटन के साथ सुपुर्द किया गया था। 03 वर्ष के पश्चात् शिकायत को उठाना न केवल विधिक रूप से अग्राह्य है, अपितु प्रक्रिया के दुरुपयोग के समतुल्य है। आवेदक द्वारा अपने व्यवहार मौमानुकूलता और कार पार्किंग के आबंटन के संबंध में किसी शिकायत का अभिकथन करने से अभिव्यंजन के कारण विबंधित है। क्योंकि उसने बिना किसी विरोध किये अपने प्लैट का आधिपत्य एवं एक कार पार्किंग स्थल को

स्वीकार किया गया है तथा पिछले कई वर्षों से कोई शिकायत भी नहीं किया गया था। परिवाद असद्भावपूर्ण है एवं प्रत्यक्ष रूप से खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक सभी संविदात्मक, विधिक एवं सांविधिक दायित्यों का अनुपालन कर दिया गया है। विक्रय-विलेख के समय आवेदिका को कार पार्किंग स्थल विधिवत् आबंटित किया गया था और उसे सुपुर्दगी में आवेदिका अभिस्वीकृत किया गया था तथा स्वतः फरवरी, 2022 में कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र जारी किया गया था। अधिनियम की धारा-18 के अंतर्गत परिवाद संधारणीय नहीं है। क्योंकि आधिपत्य की सुपुर्दगी में कोई विलंब अथवा असफलता नहीं रही है। इकाई को सभी तरह से पूर्ण करके एवं अनुबंध के अनुसार सुपुर्द किया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-3 के विषयवस्तु के संबंध में दूसरी आपत्तियों को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना यह निवेदन किया गया जाता है कि "ऑरेंज काउंटी" प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक- PCGRERA170718000579 के साथ प्राधिकरण में विधिवत् पंजीकृत है, इसलिये प्राधिकरण को उक्त प्रोजेक्ट से उद्भूत शिकायतों को सुनने के लिये आवश्यक क्षेत्राधिकार प्राप्त है। ऐस अधिकारिता होने के बावजूद वर्तमान परिवाद विधि या तथ्यों में संधारणीय न होने, परिसीमा द्वारा बाधित होने, वाद कारण से रहित होने एवं सार रहित होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि यह कहना असत्य है कि पार्किंग को फ्लैट खरीदी के अभिन्नय या अविभाज्य भाग के रूप में प्रस्तुत किया गया था। विक्रय अनुबंध दिनांक 16.03.2020 स्पष्ट रूप से खण्ड-35 में विहित करता है कि संप्रवर्तक द्वारा पार्किंग उपलब्धता एवं स्वविवेक के अनुसार पृथक से आबंटित किया जायेगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि ऐसा कोई प्रतिरूपण नहीं किया गया था और यह तथ्य विक्रय अनुबंध एवं विक्रय विलेख की शर्तों से स्पष्ट है, जो पहले से अभिलेख में है। आवेदिका को ठोस सबूत से साबित करना है। पार्किंग सुविधा एवं उपयोग के लिये आबंटित किया गया था, न कि फ्लैट से अविच्छेद्य के रूप में विक्रय या संव्यवहार किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि सत्य तथ्य यह है कि विक्रय अनुबंध घटक के समूह के रूप में कार पार्किंग को अभिपुष्ट करने वाला कोई खण्ड समाहित नहीं करता है। खण्ड-35 विशिष्ट रूप से पार्किंग को शासित करता है, परन्तु यह पृथक

रूप से आबंटित किया जायेगा और हक के माध्यम से अभिहस्तांतरित नहीं किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iv) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रान्त धारणा पर आधारित एवं प्रभावी रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 49,60,000/- आवासीय प्लैट नं.-सी-401 के विक्रय के लिये आत्यन्तिक रूप से प्राप्त किया गया था। कार पार्किंग के लिये कोई भिन्न या मदवार मांग कभी नहीं की गई और न ही उसके लिये कोई पृथक भुगतान ही प्राप्त किया गया था। पक्षकारों के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख कार पार्किंग स्थल के विक्रय या हस्तांतरण के लिये कोई घटक या द्विविभाजन परिलक्षित नहीं करता है। यह कथन कि विक्रय प्रतिफल में पार्किंग शुल्क सम्मिलित है, भ्रामक है एवं संविदात्मक दस्तावेजों के प्रतिकूल है। अनावेदक स्पष्ट रूप से अभिकथन करता है कि कोई पार्किंग स्थल विक्रय नहीं किया गया था और एक कार पार्किंग स्थल उपयोग एवं सुविधा के लिये आवेदिका के पक्ष में कोई सांपन्निक अथवा पंजीयन योग्य हित उत्पन्न किये बगैर आबंटित किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(v) की विषयवस्तु इस सीमा तक अस्वीकार है कि वह सुपुर्दगी एवं कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र से उद्भूत किसी प्रभावी विधिक या सांपन्निक अधिकार को अनुमति करने की याचना करता है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि उक्त दस्तावेज केवल यह अभिस्वीकृति करता है कि आवेदिका को एक पार्किंग स्थल विक्रय विलेख कि पंजीयन एवं निष्पादन के समय सुपुर्दगी औपचारिकताओं के भाग के रूप में उसके व्यक्तिगत उपयोग एवं सुविधा के लिये आबंटित किया गया था। उक्त प्रमाण पत्र अचल संपत्ति में किसी हित के हस्तांतरण, विक्रय अथवा अंतरण के रूप में प्रवर्तित नहीं होता है और नहीं हो सकता है। तथापि अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि यह दस्तावेज जिसे स्वतः आवेदिका द्वारा संलग्न किया गया है, जिस पर स्वैच्छिक रूप से निर्भरता की गई थी वैध है एवं तथ्य का आबद्धकारी साक्ष्य है कि कार पार्किंग निश्चय ही सुपुर्दगी के समय उसे आबंटित किया गया था। उक्त आबंटन को स्वीकार करके एवं कृत्य करके आवेदिका अब किसी प्रतिकूल दावा अभिकथन करने से विबंधित है। इसके अतिरिक्त दस्तावेज इस तथ्य को सुदृढ़ करता है कि कोई पृथक राशि या प्रतिफल कभी भी अनावेदक द्वारा नहीं मांगी गई थी अथवा आवेदिका द्वारा नहीं दी गई थी। विशेष रूप से कार पार्किंग के लिये "कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र" की भाषा स्पष्ट रूप से परिलक्षित करती है कि कोई राशि बकाया नहीं है और प्राप्त की गई सभी राशि आधिपत्य के समय सुपुर्दगी के लिये था। प्रमाण पत्र को विक्रय अनुबंध या विक्रय विलेख के साथ पढ़ा जाना चाहिये, जिसमें किसी में भी कार पार्किंग स्थल को विक्रय करने या अंतरित करने को तात्परित

कोई खण्ड शामिल नहीं है। आबंटन स्वरूप में पूरा तरह प्रशासनिक है तथा आवेदिका के पक्ष में कोई हक, स्वामित्व या पंजीयन योग्य हित प्रदत्त नहीं करता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vi) की विषयवस्तु प्रभावी रूप से अस्वीकार किया गया है। यह दोहराया जाता है कि फ्लैट का आधिपत्य सुपुर्द करते समय एक कार पार्किंग स्थल आवेदिका को विधिवत् आबंटित किया गया था और उसके द्वारा सुपुर्दगी और “कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र” में स्पष्ट रूप से अभिस्वीकृति किया गया था। विक्रय अनुबंध या विक्रय विलेख का कोई भंग नहीं है। इसके विपरीत आवेदिका का अभिकथन पूरी तरह भ्रामक है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vii) की विषयवस्तु प्रभावी रूप से अस्वीकार किया गया है। विक्रय अनुबंध या रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का कोई भंग नहीं है, जिसमें धारा-11, 13 या 18 शामिल है, परन्तु जो इतने तक ही सीमित नहीं है। अनावेदक द्वारा अनुबंध और विधि के अंतर्गत अपने सभी दायित्वों को पूर्ण कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा पार्किंग आबंटन सहित आधिपत्य को पूर्व ही स्वीकार कर चुका है तथा चार वर्षों से अधिक के लिये बिना विरोध के उसका शांतिपूर्ण आधिपत्य उपयोग कर चुका है। परिवाद पश्चात्त्वर्ती विचार है, जो असद्भावपूर्ण आशय से प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii) की विषयवस्तु असरशः अस्वीकार किया गया है। आवेदिका को उपयोग के लिये एक पार्किंग स्थल पूर्व में प्रदान कर दिया गया था और उसे बिना आपत्ति के अभिस्वीकृत किया गया था, जिसे दिया जा चुका है और स्वीकार कर दिया गया है, के संबंध में अतिरिक्त अधिकारों या क्षतिपूर्ति का दावा करने का प्रयत्न प्रक्रिया का स्पष्ट दुरुपयोग है और अनुकरणीय लागतों सहित खारिज करने का दायी है। परिवाद न केवल सारहीन है, अपितु अनुचित रूप से धनी होने का अच्छा प्रकरण है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ix) की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदिका फ्लैट का आधिपत्य लेने के पश्चात् पार्किंग आबंटन के संबंध में कोई लिखित, औपचारिक या मौखिक शिकायत अभ्यावेदन कभी नहीं दिया गया था। आधिपत्य के बाद पार्किंग के संबंध में कोई असंतोष उठाते हुये या सुधार की मांग करते हुये किसी समय आवेदिका अनावेदक के पास कभी आगम नहीं किया गया था, इसलिये परिवाद में उठायी गई समस्या बिना समकालीन विरोध या मांग के पश्चात्त्वर्ती और विलंबित है तथा विचारण के योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(x) की विषयवस्तु प्रभावी रूप से अस्वीकार किया गया है। कोई सतत् वाद कारण नहीं है। वाद कारण यदि कोई

हो, विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन तथा पार्किंग आबंटन सहित आधिपत्य सुपुर्दगी के साथ समाप्त हो जाता है। लगभग चार वर्षों तक कोई परिवाद या अभिकथन नहीं किया गया था, इसलिये वर्तमान दावा स्पष्ट रूप से परिसीमा द्वारा बाधित है। आवेदिका निस्तारित संव्यवहार को पुर्नजीवित करने का प्रयत्न कर रही है, जो विधि में अनुज्ञेय है एवं संविदा के अंतिमता के सिद्धांत के विरुद्ध है।

आवेदिका द्वारा उठाये गये आधारों की विषयवस्तु पूरी तरह अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि कार पार्किंग फ्लैट का आधिपत्य सुपुर्दगी के समय आवेदिका को विधिवत् आबंटित किया गया था यथा “कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र” में अभिस्वीकृत किया गया था। पार्किंग के लिये कोई अतिरिक्त भुगतान की कभी मांग नहीं की गई या प्राप्त नहीं किया गया। संविदा का कोई भंग नहीं है, कोई अपूर्ण सुपुर्दगी नहीं और रेरा अधिनियम, 2016 के किसी प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं। अनुचित रूप से धनी होने का आरोप आधारहीन है तथा भ्रान्त धारणा पर आधारित है। परिवाद पूरी तरह सारहीन है, बनावटी है और अवांछित प्रतिकर एवं अनुतोष प्राप्त करने के लिये पश्चात्वर्ती विचार से प्रस्तुत किया गया है, लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

कार पार्किंग स्थल के आबंटन की मांग हेतु प्रार्थना पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित है एवं निरर्थक है। इस तथ्य को दृष्टिगत रखते हुये कि कार पार्किंग स्थल पूर्व ही आधिपत्य के समय आवेदिका को विधिवत् आबंटित किया गया था यथा सुपुर्दगी एवं कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र से स्पष्ट है, जिसे स्वतः आवेदिका द्वारा संलग्न किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने सभी दायित्वों को पूरा कर दिया गया है और आबंटित करने को कोई शेष नहीं है।

अनावेदक द्वारा अनुतोष के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका किसी क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है। रूपये 3,00,000/- का दावा मनमाना, असारभूत तथा बिना किसी विधिक आधार के है। आवेदिका की सेवा में कोई कमी नहीं, कोई मानसिक उत्पीड़न नहीं या कोई हानि कारित नहीं हुई थी, जो चार वर्षों से अधिक समय से पार्किंग सहित फ्लैट के शांतिपूर्वक आधिपत्य में है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि प्रारूप-एम के सीमित क्षेत्र के अंतर्गत क्षतिपूर्ति का अनुतोष प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर नहीं आता है, जो केवल अधिनियम की धारा-31 असहपठित धारा-18 के अंतर्गत अनुतोष से संबंधित है। रूपये 1,00,000/- वाद कारण व्यय का दावा निरर्थक एवं आधारहीन है। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा सारहीन एवं विलंबित परिवाद में प्रतिरक्षा करने को मजबूर किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रक्रिया के दुरुपयोग के लिये आवेदिका से लागत दावा करने के अपने अधिकार को आरक्षित करता है।

आवेदिका अंतरिम अनुतोष प्रदान करने हेतु सुस्थापित तीन आवश्यक घटकों को स्थापित करने में असफल हुआ है। अर्थात् (1) अपने पक्ष में प्रथम

दृष्ट्या प्रकरण, (2) सुविधा संतुलन और (3) अपूरणीय क्षति। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि उसके विरुद्ध अंतरिम अनुतोष जारी करने हेतु कोई तथ्यात्मक या विधिक आधार नहीं है। आवेदक को पूर्व से आबंटित कार पार्किंग स्थल में कोई पर व्यक्ति का अधिकार सृजित नहीं किया गया है या नहीं किया जा रहा है, इसलिये अंतरिम अनुतोष को देने हेतु कोई आशंका या अत्यावश्यकता नहीं है। अंतरिम प्रार्थना सार रहित है और सीधे खारिज किये जाने योग्य है।

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?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, 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 "ऑरेंज सिटी" विधानसभा रोड, सड्ढू, रायपुर एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका संप्रवर्तक अनावेदक संकल्प एसोसिएट है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA170718000579 से पंजीकृत है। उक्त प्रोजेक्ट में आवेदिका फ्लैट नंबर-सी-401 लागत 49,60,000/- रूपये में क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा फ्लैट-401 के लिए किए गए भुगतान में कार पार्किंग स्थल सम्मिलित है, किंतु अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान करते समय कार पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं कराया गया है एवं अनुबंध की शर्त का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(ए), अधिनियम की धारा-11(4)(एफ), अधिनियम की धारा-13 एवं धारा-18 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद के तथ्यों को अस्वीकार किया गया है। इससे स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध की शर्त एवं भुगतान को लेकर विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है व विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा आवेदन दिनांक 04.07.2025 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है एवं भू-संपदा का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन दिनांक 07.02.2022 को किया गया है।

अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई है कि प्रस्तुत आवेदन पत्र भारतीय परिसीमा, 1963 की सामान्य समय-सीमा के 03 वर्ष के पश्चात् प्रस्तुत की गई है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाधित है।

प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया गया कि निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख कहीं भी कार पार्किंग का उल्लेख नहीं है एवं नियम द्वारा आज्ञापक प्रावधान के तहत विहित अनुबंध प्रारूप में पार्किंग उपलब्ध किए जाने का उल्लेख है, जबकि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध की कंडिका-33 में भुगतान किए जाने पर प्रथम आया प्रथम पाया के सिद्धांत पर कार पार्किंग स्थल उपलब्ध कराए जाने का प्रावधान किया गया है। अनावेदक द्वारा कार पार्किंग आबंटन पत्र जो कि दिनांक 23.04.2022 को जारी होना कथन किया गया है एवं जिसके मिलने से आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान स्पष्ट रूप से इंकार किया गया है, अतः आवेदन पत्र प्राधिकरण के विचारण हेतु समय-सीमा के भीतर है, क्योंकि कार पार्किंग स्थल अनावेदक द्वारा आबंटित किया जाना स्वीकार्य किया जा रहा है, किंतु उक्त कार पार्किंग स्थल आवेदिका द्वारा उनको उपलब्ध होने से इंकार किया जा रहा है व आबंटन लेटर मिलने से भी इंकार किया जा रहा है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा? के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को आवेदिका को कवर्ड कार पार्किंग स्थल उपलब्ध कराए जाने एवं आधिपत्य प्रदान करने का निदेश प्रदान करें। उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध की कंडिका-35 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

Car parking covered/open for each flat shall be allotted by seller on fee as determined by the seller in the future anywhere within the campus on first cum first serve basis by the builders/society as per the law in force. Number of vehicles of flats owners will not exceed as per the norms laid. It is also agreed that the buyer/s shall not enclosed, cover, fence or otherwise chain the car parking areas, which obstruct/restrict the movement. The Seller can develop the Indoor landscape with in stilt unutilized area for beatification.

उक्त अनुबंध में कार पार्किंग कवर्ड/ओपन का उल्लेख है। मात्र कवर्ड कार पार्किंग का कोई उल्लेख नहीं है, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत हैंडओव्हर एंड नो ड्यूस लेटर के अनुसार कंडिका-05 में वन कार पार्किंग का उल्लेख करते हुए स्पष्ट किया गया है, कि कोई राशि आवेदिका पक्ष द्वारा अनावेदक के पक्ष में लिया जाना शेष नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 23.04.2022 के अनुसार कार पार्किंग स्थल जी-16 पर फ्लैट नंबर-401 के लिए आबंटित किया गया।

अतः आवेदिका के पक्ष में परिवाद का केवल यह बिंदु रह जाता है कि आबंटन अनुसार कार पार्किंग स्थल का भौतिक आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदिका को उपलब्ध कराया जाए। चूँकि आबंटन स्वतः अनावेदक द्वारा जारी किया गया है, अतः आवेदिका को उक्त आबंटित कार पार्किंग स्थल का आधिपत्य अनावेदक द्वारा भौतिक रूप से प्रदान किए जाने में कोई बाधा नहीं होनी चाहिए।

8. अस्तु विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदक, आवेदिका को 30 दिवस के भीतर फ्लैट नंबर-401 के लिए आवेदिका द्वारा कार पार्किंग आबंटन पत्र दिनांक 23.04.2022 के अनुसार जी-16 का भौतिक आधिपत्य प्रदर्शित ले आउट जो कि आदेश का अभिन्न अंग है, के अनुसार प्रदान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष