



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03238

— समक्ष —

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

श्री भूपेन्द्र कुमार कश्यप, पिता—श्री बंशीलाल कश्यप,  
पता—प्लॉट नं.—96, एडमायर ग्रीन फेस—01,  
पुराना धमतरी रोड, सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) एडमायर ग्रीन फेस—01,  
द्वारा—प्रमोटर मेसर्स एडमायर इन्फ्रा जोन प्रा.लि.,
- (2) मेसर्स एडमायर इन्फ्रा जोन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री दिलीप आहूजा,  
पता—ब्लॉक—ए, पुजारी चेम्बर,  
पचपेड़ी नाका, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री दिलीप पाहूजा, पिता—श्री नारायण दास पाहूजा,  
पता—बी—7, आर.एस. पार्क, छ.ग. कॉलेज के सामने,  
बैरन बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“एडमायर ग्रीन फेस—01”, सेजबहार, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA24122001171

आदेश

(दिनांक—23 / 03 / 2026)

आवेदक श्री भूपेन्द्र कुमार कश्यप, पिता—श्री बंशीलाल कश्यप, पता—प्लॉट नं.—96, एडमायर ग्रीन फेस—01, पुराना धमतरी रोड, सेजबहार, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा एडमायर ग्रीन फेस—01, ग्राम—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के प्लॉट नं.—96, रकबा—1033.34 वर्गफीट की भूमि दिनांक 26.08.2021 को मेसर्स एडमायर इन्फ्राजोन प्रा.लि. से रुपये 11,36,674/- में क्रय की गई। अनावेदकगण द्वारा भूमि क्रय के समय उक्त आवासीय क्षेत्र पर आवश्यक मूलभूत

सुविधाओं में नाली निर्माण, स्ट्रीट लाईट, विद्युत कनेक्शन, कवर्ड कैम्पस, पीने के पीने की व्यवस्था एवं अतिरिक्त सुविधाओं में 02 उद्यान, ओपन जिम, भव्य प्रवेश द्वार, उद्यान क्षेत्र में मंदिर, जॉगिंग ट्रैक, योगा डेक तथा किड्स प्ले एरिया के लिये आश्वस्त किया गया था, जो कि परियोजना के ब्रोशर में भी उल्लेखित है, जिसकी जानकारी अनावेदकगण द्वारा रेरा के पोर्टल में भी उपलब्ध कराई गई है, जिसके लिये तत्कालिक समय पर किसी भी प्रकार का मेंटनेंस चार्ज नहीं लेने की बात अनावेदकगण द्वारा कही गई। उसके पश्चात् आवेदक द्वारा अप्रैल, 2022 में मकान निर्माण प्रारंभ किा गया, जिसमें अनावेदकगण द्वारा बिजली एवं पानी की व्यवस्था देने हेतु रूपये 1500/- प्रतिमाह नगद देने की बात कही गई। परन्तु अनावेदकगण द्वारा मात्र 02 माह तक ही बिजली एवं पानी की व्यवस्था की गई। 02 माह पश्चात् केवल पानी की सप्लाई की व्यवस्था जारी रही, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा बिजली की व्यवस्था बार-बार बाधित की जा रही थी, जिसके फलस्वरूप आवेदक बिजली विभाग से अस्थायी विद्युत कनेक्शन का उपयोग में भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के दो माह पश्चात् से आज दिनांक तक करते आ रहे हैं। साथ ही 04 किलोवाट के विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 18,000/- प्रति किलोवाट की दर से कुल रूपये 72,000/- की नगद ही देने की मांग की गई, जिसे आवेदक द्वारा नगद में भुगतान किया गया, परन्तु उसकी पावती मांगने पर बाद में पावती बनाकर देने का वचन दिया गया और आज भी इस भुगतान की पावती आवेदक को अप्राप्त है। उस समय आवेदक एक और भूखण्डधारी श्रीमती श्रीमती कविता गर्ग द्वारा भवन निर्माण का कार्य किया जा रहा था, जिनको भी विद्युत कनेक्शन हेतु उक्त बताये गये दर के अनुसार नगद की ही मांग की गई थी, जिसका उनके द्वारा भुगतान किया गया था, उसके बाद अनावेदकगण द्वारा आवेदक को केवल पानी की व्यवस्था दी जाती रही, जिस हेतु आवेदक द्वारा अनावेदकगण को कहा गया कि वह रूपये 1500/- प्रतिमाह का भुगतान नहीं कर सकता। आवेदक द्वारा केवल वास्तविक सुविधा का ही भुगतान हो पायेगा, जिसमें अनावेदकगण क्षीण होकर बीच-बीच में पानी की सप्लाई की व्यवस्था बंद कर रहा था। अनावेदकगण का व्यक्तिगत कानूनी विवाद के चलते जून, 2023 से लगभग फरवरी, 2024 तक संपर्क में नहीं था, जिसके चलते आवेदक सोसायटी में बिजली विच्छेद व सुरक्षाकर्मी की अनुपस्थिति जैसी समस्याओं का सामना करना पड़ा, उस समय में वहाँ निवासरत परिवारों द्वारा राशि संग्रहण करके अनावेदकगण के कर्मचारी श्री निलेश साहू को नगद दिया गया था, जिसमें उस समय रूपये 10,000/- की राशि दिनांक 25.07.2023 को आवेदक द्वारा दी गई थी, ताकि बिजली न कटे और पीने की पानी की उपलब्धता मिलती रहे, उक्त राशि की भी पावती आवेदक को नहीं दी गई। आवेदक द्वारा दिनांक 17.03.2023 से नवनिर्मित आवास में निवास करते आ रहा है, जिसमें अनावेदकगण द्वारा प्रारंभ में पाईप के

माध्यम से पीने के पानी की सप्लाई एवं सुरक्षाकर्मी की व्यवस्था की जा रही थी, जिस हेतु आवेदक द्वारा समय-समय पर कॉमन एरिया भुगतान के रूप में क्रमशः रूपये 10,000/- नगद अनावेदकगण के कर्मचारी श्री पाण्डेय जी को रूपये 10,000/- नगद अनावेदकगण श्री दिलीप पाहूजा को रूपये 5,000/- ऑनलाईन दो बार बिल्डर के कर्मचारी श्री राहुल तिवारी को तथा रूपये 5,000/- बिल्डर दिलीप पाहूजा को कुल मिलाकर रूपये 45,000/- किया गया। उक्त परियोजना में भूखण्ड लेते समय अनावेदकगण द्वारा यह आश्वस्त किया गया था कि उक्त कॉलोनी में पानी व्यवस्था हेतु ओवरहेड टैंक निर्माण, स्ट्रीट लाईट की सुविधा प्रदान करने, उक्त परियोजना में परिसर की सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी उपलब्ध कराएगा, परन्तु आज दिनांक तक उक्त परियोजना में न ही ओवरहेड टैंक निर्माण किया गया है, न तो स्ट्रीट लाईट लगाई गई है और न ही सुरक्षा की व्यापक ठोस व्यवस्था की गई है, जिसके कारण परिसर में अंधेरा रहता है और चोरी तथा अन्य किसी दुर्घटना का भय बना हुआ है। उक्त परियोजना में कचरा फेकने, डम्प करने की कोई व्यवस्था नहीं की गई है और न ही साफ-सफाई की व्यवस्था है और न ही बरसात के पानी की निकासी की व्यवस्था की गई है, जिससे भविष्य में यह पानी मकानों को नुकसान पहुँचायेगा। अनावेदकगण द्वारा रेरा के पोर्टल में नवीनतमक त्रैमासिक अपडेट रिपोर्ट में सी.सी. रोड निर्माण एवं फुटपाथ को 85 प्रतिशत, पानी सप्लाई को 70 प्रतिशत, परिसर के सीवरेज सिस्टम को 85 प्रतिशत बरसाती पानी के निकासी हेतु नाली का निर्माण 70 प्रतिशत गार्डन एवं वृक्षारोपण कार्य को 50 प्रतिशत, स्ट्रीट लाईट को 50 प्रतिशत, ओपन पार्किंग को 50 प्रतिशत तथा बाउंड्रीवाल को 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने की जानकारी दी गई है, जो कि गलत है और ऐसा करके अनावेदकगण द्वारा परिसर के निवासियों एवं रेरा की कार्यप्रणाली को धोखा दिया गया है।

वर्तमान समय तक अनावेदकगण द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाएँ पूर्ण नहीं की गई है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कॉमन एरिया, मेंटनेंस की राशि भवन निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने से लेकर अब तक रूपये 1500 प्रतिमाह के आधार पर नगद देने हेतु बार-बार दबाव डाला जा रहा है। इस संबंध में आवेदक द्वारा वास्तविक सुविधा हेतु ही मेंटनेंस चार्ज बैंक खाते के माध्यम से देने हेतु कहा गया, जिस हेतु बैंक खाता नंबर तथा चेक द्वारा भुगतान करने हेतु खाते की जानकारी वास्तविक सुविधा अनुत्तार राशि सहित मांगी जाती रही, परन्तु अनावेदकगण अपनी बात पर अड़ा रहा। पाईप के माध्यम से पानी सप्लाई एवं सुरक्षाकर्मी के अतिरिक्त बाकी अन्य सुविधायें अनावेदकगण द्वारा पूरी नहीं की जा रही थी, जिसके लिये आवेदक द्वारा अनावेदकगण को समय-समय पर स्मरण कराया गया, परन्तु अनावेदक अपनी व्यक्तिगत समस्याओं का हवाला देकर उक्त सुविधाओं को पूरा करने का कार्य टालता रहा, जिसके कारण अनावेदकगण से कई

बार तनाव की स्थिति बनी रही। आवेदक एवं परिसर के अन्य निवासी भी अनावेदकगण के व्यवहार से तंग हो चुक थे, जिसके फलस्वरूप आवेदक के पड़ोसी श्रीमती कविता गर्ग द्वारा रेरा में शिकायत की गई थी। आवेदक द्वारा कॉमन मेंटनेंस के किये गये भुगतान की पावती तथा मेंटनेंस की राशि का ब्यौरा अनावेदकगण से बार-बार मांगे जाने पर भी नहीं मिल रहा था, जिसके फलस्वरूप आवेदक, अनावेदकगण को कोई भी नगद भुगतान नहीं करने का विचार किया गया तथा अनावेदक से ऑनलाईन भुगतान करने हेतु खाते की जानकारी तथा मेंटनेंस राशि का विस्तृत ब्यौरा मांगा गया। आवेदक द्वारा यह जानकारी बार-बार मांगे जाने पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक से चिड़ होकर दिनांक 14.11.2025 से किसी प्रकार के नोटिस अथवा मौखिक सूचना दिये बगैर पानी की सप्लाई बंद कर दिया गया, जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा टैंकर के माध्यम से पानी मंगवाया जा रहा है। इन परिस्थितियों में लगातार टैंकर बुलवाने के कारण अनावश्यक आर्थिक व्यय हो रहा है। समय पर टैंकर नहीं मिलने के कारण मकान के दैनिक कार्यों में भी समस्या आ रही है। इस प्रकार आवेदक का परिवार आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना से गुजर रहे हैं। अनावेदकगण द्वारा पानी जैसी मूलभूत आवश्यकता को बंद करके अपने आप को श्रेष्ठ साबित कर रहा है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण को समस्त नगद भुगतान जो कि कॉमन मेंटनेंस राशि के रूप में दिये गये हैं। 04 किलोवाट के स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु दिये गये हैं, अनावेदकगण उसकी पावती विस्तृत विवरण सहित प्रदान करे। अनावेदकगण को यह निर्देशित किया जावे कि आवेदक को 04 किलोवाट की क्षमता वाला विद्युत मीटर प्रदान किया जावे। संपूर्ण कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट स्थापित किया जाये। पानी हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध करावे। परिसर की सुरक्षा हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे दो सुरक्षाकर्त्ती पूर्ण समय उक्त परिसर पर सुरक्षा की दृष्टि से निगरानी रखे। उक्त परियोजना में पानी का ओवरहेड टैंक एवं सीवरेज पाईप की उत्तम व्यवस्था के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे। अनावेदकगण द्वारा इकरारशुदा सुविधा उपलब्ध कराने में असमर्थ रहे, जिससे हुई क्षतिपूर्ति राशि रूपये दो लाख प्रदान किये जाने हेतु निर्देशित किया जावे।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-01 में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार किया गया है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा एडमायर ग्रीन फेस-01, ग्राम-सेजबहार, जिला-रायपुर के प्लॉट नं.-96, रकबा-1033.34 वर्गफीट की भूमि दिनांक 26.08.2021 को मेसर्स एडमायर इन्फ्राजोन प्रा.लि. से रूपये 11,36,674/- में क्रय की गई। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा भूमि क्रय के समय उक्त आवासीय क्षेत्र पर आवश्यक मूलभूत सुविधाओं में नाली निर्माण, स्ट्रीट लाईट, विद्युत कनेक्शन, कवर्ड कैम्पस, पीने के पीने की व्यवस्था एवं अतिरिक्त सुविधाओं में 02 उद्यान, ओपन जिम, भव्य प्रवेश द्वार, उद्यान क्षेत्र में मंदिर, जॉगिंग ट्रैक, योगा डेक तथा किड्स प्ले एरिया के लिये आश्वस्त किया गया था। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जो परियोजना के ब्रोशर में भी उल्लेखित है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसकी जानकीर अनावेदक द्वारा रेरा के पोर्टल में भी उपलब्ध कराई गई है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसके लिये तत्कालीन समय पर किसी भी प्रकार का मेंटनेंस चार्ज नहीं लेने की बात अनावेदक द्वारा कहीं गई। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा अप्रैल, 2022 से मकान निर्माण प्रारंभ किया गया, जिसमें अनावेदकगण द्वारा बिजली एवं पानी की व्यवस्था देने हेतु रूपये 1500/- प्रतिमाह नगद देने की बात कही गई। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा मात्र 02 माह तक ही बिजली एवं पानी की व्यवस्था की गई। 02 माह पश्चात् केवल पानी की सप्लाई की व्यवस्था जारी रही, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा बिजली की व्यवस्था बार-बार बाधित की जा रही थी। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसके फलस्वरूप आवेदक बिजली विभाग से अस्थायी विद्युत कनेक्शन लेना पड़ा, जो कि स्थायी विद्युत कनेक्शन से महंगा पड़ रहा है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अस्थायी विद्युत कनेक्शन का उपयोग में भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के दो माह पश्चात् से आज दिनांक तक करते आ रहे हैं। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि साथ ही 04 किलोवाट के विद्युत कनेक्शन हेतु रूपये 18,000/- प्रति किलोवाट की दर से कुल रूपये 72,000/- की नगद ही देने की मांग की गई। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा नगद में भुगतान किया गया, परन्तु उसकी पावती मांगने पर बाद में पावती बनाकर देने का वचन दिया गया। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आज भी इस भुगतान की पावती मुझे अप्राप्त है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उस समय ही एक और भूखण्डधारी श्रीमती कविता गर्ग द्वारा भवन निर्माण का कार्य किया जा रहा था, जिनको भी विद्युत कनेक्शन हेतु उक्त बताये गये दर कके अनुसार नगद

की ही मांग की गई थी। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसका उनके द्वारा भुगतान किया गया था। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उसके बाद अनावेदकगण द्वारा आवेदक को केवल पानी की व्यवस्था दी जाती रही और जिस हेतु आवेदक द्वारा अनावेदकगण को कहा गया कि वह रुपये 1500/- प्रतिमाह का भुगतान नहीं कर सकता। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा केवल वास्तविक सुविधा का ही भुगतान हो पायेगा। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसमें अनावेदकगण क्षीण होकर बीच बीच में पानी की सप्लाई की व्यवस्था बंद कर रहा था। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि चूँकि अनावेदकगण का व्यक्तिगत कानूनी विवाद के चलते जून, 2023 से लगभग फरवरी, 2024 तक संपर्क में नहीं था, जिसके चलते आवेदक सोसायटी में बिजली विच्छेद व सुरक्षाकर्मी की अनुपस्थिति जैसी समस्याओं का सामना करना पड़ा तथा यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उस समय में वहाँ निवासरत परिवारों द्वारा राशि संग्रहण करके अनावेदकगण के कर्मचारी श्री निलेश साहू को नगद दिया गया था, जिसमें उस समय रुपये 10,000/- की राशि दिनांक 25.07.2023 को आवेदक द्वारा दी गई थी, ताकि बिजली न कटे और पीने की पानी की उपलब्धता मिलती रहे।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-02 में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उक्त राशि की भी पावती आवेदक को नहीं दी गई। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा दिनांक 17.03.2023 से नवनिर्मित आवास में निवास करते आ रहा है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिसमें अनावेदकगण द्वारा प्रारंभ में पाईप के माध्यम से पीने के पानी की सप्लाई एवं सुरक्षाकर्मी की व्यवस्था की जा रही थी। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि जिस हेतु आवेदक द्वारा समय-समय पर कॉमन एरिया भुगतान के रूप में क्रमशः रुपये 10,000/- नगद अनावेदकगण के कर्मचारी श्री पाण्डेय जी को रुपये 10,000/- नगद अनावेदकगण श्री दिलीप पाहूजा को रुपये 5,000/- ऑनलाईन दो बार बिल्डर के कर्मचारी श्री राहुल तिवारी को तथा रुपये 5,000/- बिल्डर दिलीप पाहूजा को कुल मिलाकर रुपये 45,000/- किया गया।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-03 में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक को अवगत कराना चाहता है कि उक्त परियोजना में भूखण्ड लेते समय अनावेदकगण द्वारा यह आश्वस्त किया गया था कि उक्त कॉलोनी में पानी व्यवस्था हेतु ओवरहेड टैंक निर्माण, स्ट्रीट लाईट की सुविधा प्रदान करने, यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उक्त परियोजना में परिसर की सुरक्षा हेतु सुरक्षाकर्मी उपलब्ध कराएगा। यहाँ यह भी विशेष रूप से

अस्वीकार है कि परन्तु आज दिनांक तक उक्त परियोजना में न ही ओवरहेड टैंक निर्माण किया गया है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि न तो स्ट्रीट लाईट लगाई गई है और न ही सुरक्षा की व्यापक ठोस व्यवस्था की गई है, जिसके कारण परिसर में अंधेरा रहता है और चोरी तथा अन्य किसी दुर्घटना का भय बना हुआ है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उक्त परियोजना में कचरा फेकने, डम्प करने की कोई व्यवस्था नहीं की गई है और न ही साफ-सफाई की व्यवस्था है और न ही बरसात के पानी की निकासी की व्यवस्था की गई है, जिससे भविष्य में यह पानी मकानों को नुकसान पहुँचायेगा। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा रेरा के पोर्टल में नवीनतमक त्रैमासिक अपडेट रिपोर्ट में सी.सी. रोड निर्माण एवं फुटपाथ को 85 प्रतिशत, पानी सप्लाई को 70 प्रतिशत, परिसर के सीवरेज सिस्टम को 85 प्रतिशत बरसाती पानी के निकासी हेतु नाली का निर्माण 70 प्रतिशत गार्डन एवं वृक्षारोपण कार्य को 50 प्रतिशत, स्ट्रीट लाईट को 50 प्रतिशत, ओपन पार्किंग को 50 प्रतिशत तथा बाउंड्रीवाल को 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने की जानकारी दी गई है, जो कि गलत है और ऐसा करके अनावेदकगण द्वारा परिसर के निवासियों एवं रेरा की कार्यप्रणाली को धोखा दिया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-04 में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि वर्तमान समय तक अनावेदकगण द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाएँ पूर्ण नहीं की गई है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कॉमन एरिया, मेंटनेंस की राशि भवन निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने से लेकर अब तक रूपये 1500 प्रतिमाह के आधार पर नगद देने हेतु बार-बार दबाव डाला जा रहा है। इस संबंध में आवेदक द्वारा वास्तविक सुविधा हेतु ही मेंटनेंस चार्ज बैंक खाते के माध्यम से देने हेतु कहा गया, जिस हेतु बैंक खाता नंबर तथा चेक द्वारा भुगतान करने हेतु खाते की जानकारी वास्तविक सुविधा अनुत्तार राशि सहित मांगी जाती रही, परन्तु अनावेदकगण अपनी बात पर अड़ा रहा। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि पाईप के माध्यम से पानी सप्लाई एवं सुरक्षाकर्मी के अतिरिक्त बाकी अन्य सुविधायें अनावेदकगण द्वारा पूरी नहीं की जा रही थी, जिसके लिये आवेदक द्वारा अनावेदकगण को समय-समय पर स्मरण कराया गया, परन्तु अनावेदक अपनी व्यक्तिगत समस्याओं का हवाला देकर उक्त सुविधाओं को पूरा करने का कार्य टालता रहा, जिसके कारण अनावेदकगण से कई बार तनाव की स्थिति बनी रही। आवेदक एवं परिसर के अन्य निवासी भी अनावेदकगण के व्यवहार से तंग हो चुके थे, जिसके फलस्वरूप आवेदक के पड़ोसी श्रीमती कविता गर्ग द्वारा रेरा में शिकायत की गई थी। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा कॉमन मेंटनेंस के किये गये भुगतान की पावती तथा मेंटनेंस की राशि का ब्यौरा

अनावेदकगण से बार-बार मांगे जाने पर भी नहीं मिल रहा था, जिसके फलस्वरूप आवेदक, अनावेदकगण को कोई भी नगद भुगतान नहीं करने का विचार किया गया तथा अनावेदक से ऑनलाईन भुगतान करने हेतु खाते की जानकारी तथा मेंटनेंस राशि का विस्तृत ब्यौरा मांगा गया। आवेदक द्वारा यह जानकारी बार-बार मांगे जाने पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक से चिड़ होकर दिनांक 14.11.2025 से किसी प्रकार के नोटिस अथवा मौखिक सूचना दिये बगैर पानी की सप्लाई बंद कर दिया गया, जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा टैंकर के माध्यम से पानी मंगवाया जा रहा है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-04 में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि इन परिस्थितियों में लगातार टैंकर बुलवाने के कारण अनावश्यक आर्थिक व्यय हो रहा है। समय पर टैंकर नहीं मिलने के कारण मकान के दैनिक कार्यों में भी समस्या आ रही है। इस प्रकार आवेदक का पिरवार आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना से गुजर रहे हैं। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा पानी जैसी मूलभूत आवश्यकता को बंद करके अपने आप को श्रेष्ठ साबित कर रहा है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की अनुतोष कंडिका में वर्णित तथ्य भ्रामक, असत्य एवं काल्पनिक एवं विधि विरुद्ध होने के कारण पूर्णतः एवं स्पष्टतः अस्वीकार है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण को समस्त नगद भुगतान जो कि कॉमन मेंटनेंस राशि के रूप में दिये गये है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि 04 किलोवाट के स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु दिये गये हैं, अनावेदकगण उसकी पावती विस्तृत विवरण सहित प्रदान करे। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण को यह निर्देशित किया जावे कि आवेदक को 04 किलोवाट की क्षमता वाला विद्युत मीटर प्रदान किया जावे। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे कि संपूर्ण कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट स्थापित किया जाये। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि पानी हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध करावे। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि परिसर की सुरक्षा हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे दो सुरक्षाकर्ती पूर्ण समय उक्त परिसर पर सुरक्षा की दृष्टि से निगरानी रखे। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि उक्त परियोजना में पानी का ओवरहेड टैंक एवं सीवरेज पाईप की उत्तम व्यवस्था के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा इकरारशुदा सुविधा उपलब्ध कराने में असमर्थ रहे, जिससे हुई क्षतिपूर्ति राशि रूपये दो लाख प्रदान किये जाने हेतु निर्देशित किया जावे।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पूर्णतः एवं अस्पष्ट भ्रामक, असत्य, काल्पनिक आधारों एवं विधि के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत बिना किसी प्रमाणित दस्तावेजों के प्रस्तुत किये जाने से प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण प्रथम दृष्टया सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा दिनांक 26.08.2021 को पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन कर अनावेदकगण के उक्त प्रोजेक्ट में प्लॉट नं.796 का स्वामित्व एवं आधिपत्य किया गया। तत्समय वैश्विक महामारी कोविड-19 के संक्रमण के कारण उक्त प्रोजेक्ट का कार्य स्थगित था, जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा वर्ष 2022 अप्रैल माह में अनावेदक से मौखिक अनुमति प्राप्त कर भवन निर्माण का कार्य प्रारंभ किया गया। चूँकि आवेदक किराये के मकान में निवासरत होने से प्रतिमाह किराये का भुगतान के कारण आवेदक को आर्थिक विषमताओं का सामना करना पड़ रहा था। अनावेदक द्वारा आवेदक की परिस्थिति को ध्यान में रखते हुये एवं मनुष्यता का परिचय देते आवेदक को भवन निर्माण का कार्य प्रारंभ करने की अनुमति दी थी। वैश्विक महामारी कोविड-19 के संक्रमण के कारण उक्त प्रोजेक्ट प्रारंभ होते ही निर्माण स्थगित शासन, प्रशासन द्वारा स्थगित कर दिया गया, जिसके पश्चात् प्राधिकरण द्वारा समस्त निर्माणाधीन प्रोजेक्टों को निर्माण कार्य समापन हेतु उचित वृद्धि दी गई थी, जिसके पश्चात् से अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य नियमित तथा विधिसम्मत रूप से किया जा रहा है। वर्तमान में अनावेदक के उक्त प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने में प्राधिकरण द्वारा वर्ष मई, 2026 तक का समय प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में अनावेदकगण को बतौर विद्युत मीटर हेतु रूपये 72,000/- बतौर कॉमन एरिया रखरखाव शुल्क रूपये 45,000/- जो कि प्रतिमाह 1500/- की दर से देय है, को भुगतान किये जाने का कथन किया गया है, परन्तु कोई भी प्रमाणित दस्तावेज अथवा पावती उक्त भुगतान के संबंध में उक्त प्रकरण के साथ संलग्न नहीं किया गया है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा झूठे, मनगढ़ंत एवं फर्जी आधारों पर उक्त आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि विधि के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं होने से प्रथम दृष्टया सव्यय निरस्त योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में निवासरत सभी निवासियों के सुविधा हेतु सुरक्षाकर्मी, स्ट्रीट लाईट, स्वच्छ पेयजल, समस्त घरों में जल की उपलब्धता का पूर्ण व्यवस्था किया गया है, परंतु आवेदक एवं अन्य निवासियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है, जिससे अनावेदक को आर्थिक समस्याएँ उत्पन्न होती है। कॉमन एरिया के विद्युत बिल का भुगतान करने में असमर्थता होने पर विद्युत विभाग द्वारा बिजली बंद कर दी जाती है, जिससे मकानों में जल की सुविधा, स्ट्रीट लाईट आदि की सेवाएँ बाधित होती, अनावेदकगण द्वारा

किसी भी अवसर पर स्वयं कोई भ सुविधा निवासियों के लिये बाधित नहीं की गई है। आवेदक द्वारा आवेदन में अनावेदक के कर्मचारी को नगद भुगतान किये जाने का कथन किया गया है, जो कि पूर्ण रूप से मनगढ़ंत है, चूँकि आवेदक द्वारा किसी अन्य अनाधिकृत व्यक्ति को भुगतान कर उसे अनावेदकगण का कर्मचारी घोषित किया जा रहा है, जो कि स्पष्ट रूप से आवेदक की छल करने की दुरमांशा को दर्शाता है। आवेदक द्वारा आवेदन में आवेदक द्वारा यह कथन किया गया है कि अनावेदकगण के विरुद्ध आवेदक की पड़ोसी द्वारा भी प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया था, परन्तु उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा कोई प्रमाणित दस्तावेज अथवा निर्णय की प्रति प्रस्तुत नहीं किया गया है, चूँकि वास्तविकता यह है कि उक्त प्रकरण में अनावेदक प्राधिकरण में उपस्थित होकर राजीनामा किया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 26.08.2021 को निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-05 के कंडिका क्रमांक-03 में यह स्पष्ट रूप से वर्णित है कि समस्त क्रेताओं को रखरखाव शुल्क की अदायगी नियमित रूप से करना अनिवार्य है अथवा विक्रेता/एसोसिएशन उचित जुर्माना अधिरोपित करेगा, जिसका भुगतान क्रेता द्वारा किया जावेगा। परन्तु आवेदक द्वारा आज दिनांक तक बतौर रखरखाव शुल्क कोई भी भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी किसी भी निवासी को कोई भी आश्वासन नहीं दिया गया था कि उक्त प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सभी सुविधायें कार्य पूर्ण होने के पूर्व रूप से प्रदान की जावेगी। आवेदक द्वारा निरंतर निवेदन करने पर अनावेदक द्वारा भवन निर्माण की अनुमति प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य के पूर्ण होने के पूर्व ही दिया गया, जिसके पश्चात् आवेदक उक्त प्रोजेक्ट में निवास कर रहे हैं, परन्तु अनावेदक द्वारा यह स्पष्ट रूप से जानकारी दी गई थी कि उक्त प्रोजेक्ट मई, 2026 तक पूर्ण होगी, जिसके पश्चात् प्रोजेक्ट के ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधायें अनावेदक द्वारा प्रदान की जाएगी, जिसके पेटे अनावेदकगण रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में यह कथन किया गया है कि अनावेदकगण के ब्रोशर में वर्णित सुविधायें उपलब्ध नहीं होने के कारण क्षतिपूर्ति प्रदान किया जावे, परन्तु वास्तविकता यह है कि आवेदक द्वारा नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है, जिस कारण बार-बार विद्युत विभाग द्वारा बिजली बाधित कर दी जाती है, जिससे अनावेदकगण के प्रोजेक्ट को भीषण आर्थिक नुकसान का सामना करना पड़ता है, ऐसी स्थिति में अनावेदकगण, आवेदक से क्षतिपूर्ति की राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया गया 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 आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक 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 :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि कतिपय मूलभूत सुविधा विद्युत मीटर प्राप्त नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है तथा यह ऑनगोईंग भू-संपदा प्रोजेक्ट अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि:-
  1. उनके द्वारा अनावेदकगण को समस्त नगद भुगतान जो कि कॉमन मेंटनेंस राशि के रूप में दिये गये हैं। 04 किलोवाट के स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु दिये गये हैं, अनावेदकगण उसकी पावती विस्तृत विवरण सहित प्रदान करे।

सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि आवेदक द्वारा 20,000/- रुपये की राशि अनावेदक के कर्मचारी को दिया गया है, फोनपे के माध्यम से दिया जाना बताया गया है किंतु फोनपे का प्रिंट आउट मात्र 10,000/- रुपये की रसीद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि की पावती लेने का दायित्व आवेदक का है, इस संबंध में प्राधिकरण को आवेदक द्वारा दायित्वाधीन किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। विक्रय अनुबंध पत्र जो कि उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है, कंडिका निर्बंधन (शर्त) 01 (1.2)(चार) भूखंड के कुल मूल्य के पैरा-11 इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली भूखंड ही नहीं बल्कि आंतरिक विकास प्रभार बाहरी विकास प्रभार करों भूखंड के विद्युतीय कनेक्टिविटी ओवर हेड अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएँ सुख-सुविधाएँ तथा विशिष्टताएँ प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हे भूखंड तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

अनुबंध की उक्त कंडिका से स्पष्ट है, कि बाह्य विद्युतीकरण अधोसंरचना स्थापित करने का प्रभार अनावेदक पक्ष द्वारा पहले ही लिया जा चुका है, अतः स्वीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट के खपत के अनुरूप छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी के असेसमेंट पर बाह्य विद्युत अधोसंरचना की उपब्धता अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में किया जाए।

2. अनावेदकगण को यह निर्देशित किया जावे कि आवेदक को 04 किलोवाट की क्षमता वाला विद्युत मीटर प्रदान किया जावे।

विद्युत मीटर निजी कनेक्शन होता है, जो विद्युत वितरण कंपनी से आवेदक को स्वतः प्राप्त किया जाना होगा। इस संबंध में विद्युत मीटर प्रदान किए जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

3. संपूर्ण कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट स्थापित किया जाये।

स्ट्रीट लाईट एक मूलभूत सुविधा है, अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष ग्राह्य योग्य है।

4. पानी हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि पर्याप्त जल की दैनिक आवश्यकता एवं पानी हेतु स्वच्छ जल उपलब्ध करावे। ?

पेयजल एवं निस्तारी जल मूलभूत आवश्यकता है तथा इस संबंध में वांछित अनुतोष ग्राह्य योग्य है।

5. परिसर की सुरक्षा हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे दो सुरक्षाकर्मी पूर्ण समय उक्त परिसर पर सुरक्षा की दृष्टि से निगरानी रखे।

चूँकि अनावेदकगण द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में सिक्वोर्ड कैम्पस विथ बाउंड्रीवॉल लिखा हुआ है, सुरक्षाकर्मी की उपलब्धता के संबंध में कोई वचन नहीं है। अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष विचारण योग्य नहीं है।

6. उक्त परियोजना में पानी का ओवरहेड टैंक एवं सीवरेज पाईप की उत्तम व्यवस्था के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे।

समुचित पेयजल व्यवस्था हेतु वांछित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जा रहा है।

7. अनावेदकगण द्वारा इकरारशुदा सुविधा उपलब्ध कराने में असमर्थ रहे, जिससे हुई क्षतिपूर्ति राशि रूपये दो लाख प्रदान किये जाने हेतु निर्देशित किया जावे।

आवेदक द्वारा स्पष्ट रूप से यह स्थापित नहीं किया गया है, कि आवेदक को किस प्रकार क्या क्षति हुई है? अतः क्षति के संबंध में कोई विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अधिनियम की धारा-71 के अधीन क्षति पूर्ति के संबंध में अधिकारिता प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी को है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट में बाह्य विद्युतीकरण की अधोसंरचना उपलब्ध कराए।
  2. अनावेदक 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट में संपूर्ण कॉलोनी में स्ट्रीट लाईट की सुविधा उपलब्ध करावें।
  3. अनावेदक 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट में पेय एवं निस्तारी जल दैनिक आवश्यकता हेतु उपलब्ध करावे।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष