



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03517

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती लिपसिता मोहंती, पति—श्री प्रियव्रत मोहंती,  
पता—फ्लैट नं.—103, प्रथम तल, मौर्या बी,  
साम्राज्य रेसीडेन्सी, खमतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स,  
द्वारा—पार्टनर श्रीमती मनजीत कौर चावला,
- (2) श्री वासुदेव पटेल,  
द्वारा—पार्टनर मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स  
पार्टनर एवं डायरेक्टर—मेसर्स पाटीदार डेव्हलपर्स इंडिया प्रा.लि. कंपनी,  
पता—आधारशिला ग्रुप टी-3, रहेजा टॉवर,  
फाफाडीह चौक, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“साम्राज्य रेसीडेन्सी”, खमतराई, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000727

आदेश

(दिनांक—13 / 05 / 2026)

आवेदिका श्रीमती लिपसिता मोहंती, पति—श्री प्रियव्रत मोहंती, निवासी—फ्लैट नं.—103, प्रथम तल, मौर्या बी, साम्राज्य रेसीडेन्सी, खमतराई, 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।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका रायपुर के खमतराई स्थित “साम्राज्य रेसीडेन्सी” नामक आवासीय परिसर की वास्तविक निवासी है और मौर्या बी स्थित प्रथम मंजिल के फ्लैट संख्या—103 की पंजीकृत स्वामी है। दिनांक

05.12.2022 को उनके पक्ष में विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण द्वारा प्लैट का स्वामित्व विधिवत् हस्तांतरित कर दिया गया था। आवेदिका वर्तमान में उक्त प्लैट में रह रही है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका की खिड़की के ठीक सामने का क्षेत्र नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित स्वीकृत परियोजना ले-आउट में एक खुले स्थान के रूप में नामित और दर्शाया गया था। उक्त तथ्य दिनांक 05.12.2022 को आवेदिका के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख और अन्य पंजीकृत दस्तावेजों में स्पष्ट रूप से दर्ज है। अभिलेख के अनुसार स्वीकृत परियोजना ले-आउट और आवेदिका के पंजीकृत विक्रय विलेख में स्पष्ट उल्लेख के बावजूद उनकी खिड़की के ठीक सामने का क्षेत्र खुला रहना था। वहाँ एक चबूतरा बगीचा बनाया गया है, जिसकी ऊँचाई आवेदिका की खिड़की से सटी हुई है। इस ऊँचाई के कारण आवेदिका का प्लैट चबूतरे पर खड़े लोगों के सीधे संपर्क में है, जिससे निजता का घोर उल्लंघन होता है और परिसर में शांतिपूर्ण ढंग से रहने में बाधा उत्पन्न होती है। इसके अतिरिक्त उक्त चबूतरे के नीचे की जगह को आगंतुकों की पार्किंग में बदल दिया गया है, जो स्वीकृत योजना और विक्रय विलेख में दर्ज शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। स्वीकृत योजना में इस क्षेत्र को खुला रखने की परिकल्पना की गई थी। वर्तमान परिवर्तन उन दस्तावेजों के अनुरूप नहीं है।

आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि उपर्युक्त पोडियम गार्डन का उपयोग केवल एक सामुदायिक उद्यान के रूप में नहीं किया जा रहा है, बल्कि इसे निजी समारोहों और पार्टियों के लिये व्यावसायिक आधार पर तीसरे पक्ष को किराये पर दिया जा रहा है। उक्त बुकिंग चिंताजनक और आयोजक सप्ताह में लगभग चार से पांच बार नियमित रूप से अत्यधिक ध्वनि पर एम्पलीफाईड साउंड सिस्टम और लाउडस्पीकर का उपयोग करते हैं। इस प्रकार के एम्पलीफाईड संगीत और पब्लिक एड्रेस सिस्टम आमतौर पर देर रात तक और उस समय भी चलाए जाते हैं, जब निवासियों को आराम करने का अधिकार होता है। उपरोक्त कारणों से आवेदिका को लगातार और बार-बार असुविधा का सामना करना पड़ रहा है, जिसके परिणामस्वरूप लगातार शोरगुल, नींद की कमी, बैठक कक्ष, बालकनी या खिड़की क्षेत्र का सामान्य आवासीय उद्देश्यों के लिये उपयोग करने में असमर्थता, घर से काम करने और अध्ययन में बाधा और घर के नाबलिंग और बुजुर्ग सदस्यों को बार-बार भावनात्मक तनाव और असुविधा हो रही है। इसके अतिरिक्त पार्टियों के लिये पोडियम के व्यावसायिक उपयोग के कारण अक्सर आवेदिका की खिड़कियों के ठीक पास गैर-निवासी आमंत्रितों का जमावड़ा हो जाता है, जिससे ऊँचे पोडियम के कारण निजता का उल्लंघन और भी बढ़ जाता है। यह बार-बार होने वाली घटनाएँ न तो आकस्मिक हैं और न ही छिटपुट,

बल्कि व्यावसायिक उपयोग और शोरगुल की एक निरंतर प्रक्रिया का हिस्सा है, जो आवेदिका के मकान में शांतिपूर्ण जीवन का आनंद लेने में गंभीर रूप से बाधा डालती है। अनावेदक के उपर्युक्त कृत्य अवैध और विधिवत रूप से अस्वीकार्य है। पोडियम गार्डन का निर्माण और स्वीकृत खुले स्थान को एक ऊंचे ढांचे में परिवर्तित करना अवैध है और व्यावसायिक क्षेत्र स्वीकृत ले-आउट से स्पष्ट रूप से विचलित है और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 और 19 सहित प्रमोटर के दायित्व का उल्लंघन करता है, जबकि परियोजना विधिवत रेंरा पंजीकृत है। आवासीय साझा क्षेत्र का व्यावसायिक उपयोग और उससे उत्पन्न निरंतर ध्वनि प्रदूषण उपद्रव की श्रेणी में आता है और भारतीय न्याय संहिता, 2023 के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत दंडनीय है। इसके अतिरिक्त ऐसे कृत्य आवेदिका के निजता और निवास के शांतिपूर्ण उपयोग के अधिकार का उल्लंघन करते हैं, जो भारत के संविधान के अनुच्छेद-21 के तहत जीवन के अधिकार का हिस्सा है और ध्वनि प्रदूषण (विनियमन और नियंत्रण) नियम, 2000 का भी उल्लंघन करते हैं। इसलिये आवेदिका सक्षम प्राधिकारियों और न्यायालयों के समक्ष अनाधिकृत निर्माण को हटाने, व्यावसायिक उपयोग को बंद करने, ध्वनि प्रदूषण के विरुद्ध निषेधाज्ञा और मुआवजे सहित उचित राहत प्राप्त करने के कानूनी रूप से हकदार है। उक्त परियोजना साम्राज्य रेसीडेन्सी रेंरा के समक्ष पंजीयन क्रमांक-PCGRERA280818000727 के रूप में पंजीकृत है और समस्या के संबंध में पूर्व सूचना अनावेदकगण को भेजी जा चुकी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा समस्या के समाधान के लिये कोई कार्रवाई नहीं की गई है, इसलिये आवेदिका द्वारा अपनी समस्याओं के समाधान के लिये माननीय प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। अनावेदकगण आज दिनांक तक आबंटितियों के संघ के पक्ष में उक्त परियोजना का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और सौंपने में विफल रहा है, जैसा कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के तहत अनिवार्य है। इस प्रकार के वैध हस्तांतरण के अभाव में परियोजना के रखरखाव का दायित्व प्रमोटर के रूप में अनावेदक पर ही बना रहता है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका के प्लैट के सामने भूतल पर बगीचा उपलब्ध कराये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि आवेदिका के प्लैट के सामने अवैध रूप से निर्मित पोडियम गार्डन को ध्वस्त कर दे, क्योंकि उक्त पोडियम गार्डन में बच्चों द्वारा क्रिकेट खेलने और दिवाली या अन्य त्योहारों के दौरान होने वाले विभिन्न समारोहों के कारण ध्वनि प्रदूषण हो रहा है और वहाँ लोगों के जमावड़े से प्रदूषण बढ़ रहा है। इसके अतिरिक्त उक्त पोडियम गार्डन से प्रकाश भी आवेदिका के मकान पर परावर्तित होता है। अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि आवेदिका को रूपये 50,000/- की

राशि प्रतिपूर्ति/जुर्माना किया जाये। आवेदिका द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

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 प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है। अनावेदकगण द्वारा शिकायत में लगाये गये सभी आरोपों, संकेतों और कथनों का स्पष्ट रूप से खंडन किया गया है। यह शिकायत प्रारंभिक चरण में खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि इसमें महत्वपूर्ण तथ्यों को घोर रूप से छुपाया गया है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर दिनांक 20.12.2022 को दोनों पक्षों के मध्य निष्पादित “कब्जा प्रमाण पत्र” को छिपाया गया है। आवेदिका द्वारा समकालीन कब्जे के दस्तावेजों को छुपाते हुये चुनिंदा रूप से विक्रय विलेख दाखिल करके माननीय प्राधिकरण के समक्ष अनुचित तरीके से याचिका प्रस्तुत की गई है, जो उसके दावे को पूरी तरह से खारिज कर देते है। यह शिकायत एस्टोपेल, वेवर और एक्वीसेंस के कानूनी सिद्धांतों के तहत पूरी तरह से वर्जित है। मौर्य बी में फ्लैट नंबर-103 का कब्जा लेते समय, आवेदिका द्वारा कब्जा प्रमाण पत्र पर हस्ताक्षर किये गये और खण्ड-2 में स्पष्ट रूप से सहमति व्यक्त की गई, जिसमें कहा गया है “आपने उक्त फ्लैट देखा है और संतुष्ट हैं तथा इस संबंध में आपकी कोई शिकायत नहीं है।” इसके अतिरिक्त खण्ड-3 के तहत आवेदिका द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया “आपने उक्त फ्लैट और उक्त भवन के साथ-साथ उक्त परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का निरीक्षण किया गया है और उनसे संतुष्ट है।” वर्ष 2022 में बिना किसी विरोध के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का निरीक्षण और स्वीकृति प्राप्त करने के बाद आवेदिका वर्ष 2026में पोडियम गार्डन के अस्तित्व या संरचना को चुनौती देने से कानूनी रूप से वर्जित है। आवेदिका द्वारा परियोजना की सुविधाओं के संबंध में मुकदमा करने के अपने अधिकार का पूर्णतः त्याग कर दिया गया है। कब्जा प्रमाण पत्र आवेदिका को निम्नलिखित वचनबद्ध करता है— “इन परिस्थितियों में, आप भविष्य में विनिर्देशों और सुविधाओं के संबंध में कोई विवाद नहीं उठाएँगी ..” उक्त परियोजना “साम्राज्य रेसीडेन्सी” के उक्त फ्लैट में उपलब्ध कराई गई सुविधा “पोडियम गार्डन एक दृश्यमान सुविधा है, जिसे कब्जा लेते समय स्वीकार किया गया था। शांतिपूर्ण और खाली कब्जा लेने के वर्षों बाद इस सुविधा पर विवाद उठाना कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग और उनके लिखित वचन का सीधा उल्लंघन है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत में उठाये गये मुख्य मुद्दों पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। आवेदिका की

प्राथमिक शिकायतें कथित “निजता का उल्लंघन”, “लगातार शोरगुल”, “ध्वनि प्रदूषण” और “आवासीय साझा क्षेत्र का व्यावसायिक उपयोग” से संबंधित हैं। आवेदिका द्वारा भारतीय न्याय संहिता, 2023 के तहत दंडात्मक दायित्वों, भारत के संविधान के अनुच्छेद-21 के तहत जीवन के मौलिक अधिकार के उल्लंघन और ध्वनि प्रदूषण (विनियमन और नियंत्रण) नियम, 2000 का स्पष्ट रूप से हवाला दिया गया है। भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एक विशेष वैधानिक निकाय है, जिसे भू-संपदा परियोजना के पूरा होने और अपार्टमेंट की बिक्री में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिये बनाया गया है; यह न तो कोई दीवानी न्यायालय है, जो अनुचित उपद्रव के विरुद्ध निषेधाज्ञा जारी कर सके, न ही यह कोई संवैधानिक न्यायालय है और न ही कोई आपराधिक मजिस्ट्रेट है, जो बीएनएस उल्लंघनों या संवैधानिक अधिकारों पर निर्णय ले सके।

यह विवाद मूल रूप से सार्वजनिक क्षेत्रों के दैनिक प्रबंधन, उपयोग और प्रशासन से संबंधित है, जो प्रमोटर के वैधानिक दायित्वों के दायरे से स्पष्ट रूप से बाहर है, विशेष रूप से वर्तमान परिस्थितियों के देखते हुये। माननीय प्राधिकरण के संज्ञान में यह लाया गया है कि आबंटितियों के संघ/सोसायटी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुपालन में विधिवत् गठित किया जा चुका है। हाँलाकि अपने ज्ञात कारणों से उक्त सोसायटी द्वारा जान-बूझकर परियोजना और उसके सार्वजनिक क्षेत्रों का आधिकारिक हस्तांतरण अनावेदकगण से लेने में देरी की गई है, उपेक्षा की है और विफल रही है, जबकि अनावेदकगण इसे निष्पादित करने के लिये पूरी तरह से तैयार और इच्छुक थे। आवेदिका की मुख्य शिकायत इस आरोप के इर्द-गिर्द केन्द्रित है कि पोटियम का उपयोग निजी समारोहों और पार्टियों के लिये किया जा रहा है, जिससे कथित तौर पर शोर और अशांति उत्पन्न होती है। यह दृढ़तापूर्वक निवेदन किया जाता है कि ऐसे सामाजिक समारोहों का नियमन, सार्वजनिक क्षेत्रों के उपयोग का प्राधिकरण और आवासीय परिसरों के भीतर शोर के स्तर का नियंत्रण पूरी तरह से आंतरिक नागरिक प्रशासन के मामले हैं। अनावेदकगण, जिन्होंने पहले ही सोसायटी के गठन में सहयोग दिया गया है, निवासियों के दैनिक नागरिक आचरण और बाहरी आमत्रितों के व्यवहार के लिये परोक्ष रूप से उत्तरदायी नहीं ठहराये जा सकते। आवेदिका, प्रमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-11 और 18 के वैधानिक उल्लंघन के रूप में पड़ोस में होने वाली उपद्रव संबंधी स्थानीय, आंतरिक प्रशासनिक विवाद को दुर्भावनापूर्ण ढंग से छिपाने का प्रयास कर रहा है। सोसायटी स्तर के प्रबंधन मुद्दे को डेहलपर के विरुद्ध नियामक शिकायत में बदलने का ऐसा प्रयास अत्यंत अनुचित, निराधार और कानूनी रूप से अस्थिर है। इसके अतिरिक्त यह बताना महत्वपूर्ण है कि विचाराधीन पोटियम सार्वजनिक क्षेत्रों और सुविधाओं का अभिन्न अंग है।

परियोजना के सभी आबंटितियों का इस स्थान का उपयोग करने और आनंद लेने का समान और वैध अधिकार है। अनावेदकगण, फ्लैट मालिकों के साझा स्थानों का उपयोग अनुमत सामाजिक समारोहों के लिये करने के निहित अधिकारों में गैरकानूनी रूप से हस्तक्षेप या प्रतिबंध नहीं लगा सकते और न ही लगाएंगे। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण इस निराधार और मनगढ़ंत आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन करते हैं कि उक्त पोडियम को व्यावसायिक आधार पर किराये पर दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त साझा क्षेत्र के संबंध में कभी भी कोई व्यावसायिक लेन-देन नहीं किया गया है, न ही उन्होंने इसे कभी तीसरे पक्ष को किराये पर दिया गया है या इसके उपयोग के लिये कोई किराया, शुल्क या व्यावसायिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है।

यह शिकायत सीधे तौर पर खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि इसमें आवश्यक और उचित पक्षों को शामिल न करने की गंभीर और अपूरणीय खामी है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत इस निराधार आधार पर खड़ी की गई है कि साझा मंच क्षेत्र को व्यावसायिक कार्यक्रमों और निजी पार्टियों के लिये तीसरे पक्षों को किराये पर दिया जा रहा है, जिससे कथित तौर पर शोरगुल की समस्या उत्पन्न होती है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा जान-बूझकर उन वास्तविक व्यक्तियों, कार्यक्रम आयोजकों, सह-निवासियों या तदर्थ आवासीय समिति/संघ को पक्षकार नहीं बनाया गया है, जो कथित तौर पर इस प्रकार के उपयोग की अनुमति दे रहे हैं, आयोजन कर रहे हैं या उसमें भाग ले रहे हैं। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि शोरगुल बंद करने, सभाओं पर प्रतिबंध लगाने या साझा सुविधा पर रोक लगाने के संबंध में कोई भी प्रभावी बाध्यकारी या प्रतिकूल आदेश उन पक्षों को सुनवाई का अवसर दिये बिना पारित नहीं किया जा सकता है, जिन पर वास्तव में उपद्रव करने का आरोप है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण मंच उद्यान को कथित तौर पर किराये पर देने में किसी भी प्रकार की संलिप्तता से स्पष्ट और दृढ़ता से इंकार करते हैं। अनावेदक पक्ष द्वारा कार्यभार सौंपने के बाद अपनी भूमिका पूरी तरह समाप्त कर दी गई है, इस स्थान से संबंधित किसी भी व्यावसायिक लेन-देन में कभी शामिल नहीं हुये हैं और उक्त साझा क्षेत्र को किसी भी तीसरे पक्ष को व्यावसायिक कार्यो या निजी पार्टियों के लिये कभी भी किराये पर नहीं दिया गया है। इस संबंध में अनावेदक पक्ष के विरुद्ध लगाये गये आरोप पूरी तरह से झूठे, निराधार और इस माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये दुर्भावनापूर्ण रूप से गढ़े गये हैं। इसके अतिरिक्त इस माननीय प्राधिकरण के ध्यान में यह लाना अत्यंत महत्वपूर्ण है कि इन निराधार आरोपों को प्रमाणित करने वाला कोई भी प्रमाण रिकार्ड में मौजूद नहीं है। आवेदिका किसी भी व्यावसायिक कार्यक्रम, पार्टी या शोरगुल की घटना के घटित होने का प्रमाण देने वाला एक भी सबूत— जैसे कि तस्वीरें, बुकिंग रसीदें, शोर से संबंधित पुलिस

शिकायतें या स्थानीय नगर प्रशासन को नोटिस प्रस्तुत करने में पूरी तरह विफल रहा है। शिकायत पूरी तरह से निराधार और मनगढ़ंत दावों पर आधारित है, जिसका कोई भी साक्ष्य आधार नहीं है, इसलिये इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

यह शिकायत विलंब, लापरवाही और परिसीमा कानून के कानूनी सिद्धांतों के आधार पर पूरी तरह से खारिज हो जाती है, इसलिये इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। यह निर्विवाद रूप से प्रमाणित है कि फ्लैट क्रमांक-103 के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 05.12.2022 को निष्पादित किया गया था और आवेदिका द्वारा दिनांक 20.12.2022 को औपचारिक रूप से "कब्जा प्रमाण पत्र" स्वीकार किया गया था। पोडियम गार्डन का ढाँचागत उन्नयन, जो वर्तमान विवाद का मूल है, कोई अचानक विकास नहीं है; यह एक स्थित पूर्व मौजूद भौतिक संरचना है, जो आवेदिका द्वारा कब्जा लेने के समय पूरी तरह से निर्मित, दृश्यमान और कार्यरत थी। किसी भी कथित संरचनात्मक विचलन या निजता के उल्लंघन से संबंधित कार्रवाई के कारण, यदि कोई हो, तो दिसम्बर, 2022 में आवेदिका द्वारा परिसर का निरीक्षण करने और उस पर भौतिक कब्जा लेने के तिथि से उत्पन्न हुआ। यद्यपि रेरा अधिनियम एक विशेष कानून है, परिसीमा अधिनियम, 1963 के मूलभूत सिद्धांत यह सुनिश्चित करने के लिये लागू होते हैं कि दावे उचित और वैधानिक समय सीमा के भीतर उठाये जाये—जिसे नागरिक शिकायतों, उपद्रव के अपकृत्य दावों और मुआवजे की मांगों के लिये सार्वभौमिक रूप से तीन वर्ष के रूप में मान्यता प्राप्त है। मानक तीन वर्ष की परिसीमा अवधि से काफी आगे वर्ष 2026 में यह शिकायत दर्ज करने से दावा कानूनी रूप से समय बाधित, पुराना और अप्रवर्तनीय हो जाता है। आवेदिका तीन वर्षों से अधिक समय से उक्त फ्लैट में लगातार और निर्बाध रूप से निवास कर रहा है और उसने चबूतरे की ऊँचाई के संबंध में एक बार भी विरोध नहीं किया गया है। यह कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि सतर्कता बरतने वालों की सहायता कानून नहीं करता, न कि उन लोगों की जो अपने अधिकारों के प्रति उदासीन रहते हैं। आवेदिका का तीन साल की नींद से अचानक जागना शिकायत में पूरी तरह से अस्पष्ट बना हुआ है। अत्यधिक जान-बूझकर और घातक देरी से यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि शिकायत अधिकारों का वास्तविक उल्लंघन नहीं है, बल्कि एक मनगढ़ंत कहानी है। यह स्पष्ट है कि समय सीमा समाप्त होने के बाद प्रस्तुत की गई शिकायत एक सोची-समझी दबाव बनाने की रणनीति है, जो दुर्भावनापूर्ण इरादे से और अनावेदक पक्षों को परेशान करने, उनकी कंपनी की साख को धूमिल करने और अवैध रूप से रुपये 50,000/- का अनुचित जुर्माना वसूलने के एकमात्र गुप्त मकसद से प्रस्तुत की गई है। पोडियम गार्डन को ध्वस्त करने की मांग पूरी तरह से भ्रामक, अत्यधिक

असंगत और कानूनी रूप से निराधार है। आवेदिका शोर और प्रकाश परावर्तन के व्यक्तिगत और व्यक्तिपरक दावों के आधार पर एक पूर्ण रूप से निर्मित सार्वजनिक सुविधा को ध्वस्त करने की मांग नहीं कर सकती है, जो आवासीय परिसर के व्यापक हित में है। विध्वंस एक कठोर दीवानी उपाय है, जिसे संक्षिप्त कार्यवाही में नहीं दिया जा सकता है, विशेष यूप से तब जब आवेदिका द्वारा भवन के ले-आउट, ऊँचाई और आसपास की संरचनाओं की पूरी जानकारी के साथ कब्जा लिया गया था। यह शिकायत कार्रवाई के कारणों के गलत संयोजन का एक स्पष्ट उदाहरण है। आवेदिका द्वारा अस्पष्ट रूप से असंबंधित मुद्दों को एक साथ जोड़ दिया गया है। धारा-17 के तहत आबंटितियों के संघ के लिये हस्तांतरण विलेख के कथित निष्पादन से लेकर बच्चों द्वारा पोडियम पर क्रिकेट खेलने से संबंधित व्यक्तिगत शिकायतों तक। दिवाली जैसे त्योहारों के दौरान सार्वजनिक उद्यान क्षेत्र में बच्चों का खेलना एक सामान्य आवासीय गतिविधि है और किसी भी कानूनी आधार पर इसे प्रमोटर द्वारा रेरा अधिनियम के तहत वैधानिक उल्लंघन नहीं माना जा सकता है, जिसके लिये संरचना को ध्वस्त करना आवश्यक हो। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में माननीय प्राधिकरण द्वारा इस शिकायत को प्रारंभिक अवस्था में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

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 स्वीकृत तथ्य है कि साम्राज्य रेसीडेंसी एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत है, जिसमें आवेदिका फ्लैट नंबर-103 पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा क्रय करते हुए अधिवासी है एवं आबंटिती है तथा अनावेदक पक्ष उपर्युक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि स्वीकृत परियोजना ले-आउट और आवेदिका के पंजीकृत विक्रय विलेख के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए अनावेदक द्वारा आवेदिका के भवन के सामने पोडियम गार्डन का निर्माण किया गया है, जिससे आवेदिका को गंभीर समस्या का सामना करना पड़ रहा है एवं अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, जिसके विरुद्ध आवेदिका द्वारा

प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। उक्त आवेदन का प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है। जिससे स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधानों को लेकर विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य दिनांक 20.12.2022 को प्राप्त किया गया है एवं प्राधिकरण के समक्ष परिवाद दिनांक 11.02.2026 को प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार परिवाद प्रस्तुत करने में भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन कोई अत्यधिक विलंब नहीं हुआ है। अधिनियम में धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत करने हेतु कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं की गई है। अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट का स्वामित्व प्रबंधन एवं प्रशासन रहवासियों के प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत समिती को हस्तांतरण अनावेदक पक्ष द्वारा अभी तक नहीं किया गया है। प्रस्तुत परिवाद प्रबंधन के संबंध में भी है कि प्रश्नगत गार्डन का उपयोग वाणिज्यिक दृष्टिकोण से किया जा रहा है, जिससे आवेदिका को समस्या उत्पन्न हो रही है, जबकि स्वीकृत एवं अनुमोदित अभिन्यास एवं विकास अनुज्ञा में इसका उपयोग गार्डन के रूप में है, वाणिज्यिक उपयोग नहीं है। चूँकि अधिनियम की धारा-17 के अधीन हस्तांतरण नहीं हुआ है एवं समस्या का कारण तत्कालिक प्रकृति का है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य है और इसे कालसीमा के अंतर्गत निरस्त किया जाना उचित नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक को भू-तल पर गार्डन उपलब्ध कराने का निदेश दिया जाए, पोडियम गार्डन को हटाया जाए। क्षतिपूर्ति/शास्ति अनावेदक के विरुद्ध अधिरोपित की जाए।

आवेदिका का तर्क एवं कथन है कि एवं अनुमोदित स्वीकृत अभिन्यास में आवेदिका के खिड़की के ठीक सामने खुला स्थान दर्शाया गया है। जिस पर पोडियम गार्डन का निर्माण अनावेदक द्वारा किया गया है। जबकि गार्डन का निर्माण भू-तल पर किया जाना चाहिए। इसका उल्लंघन करते हुए चबूतरे पर पोडियम गार्डन का निर्माण किया गया है एवं नीचे की जगह आगंतुको के पार्किंग बदल दी गई है। यह अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन है। उक्त पोडियम गार्डन का वाणिज्यिक उपयोग करते हुए आये दिन कार्यक्रम आयोजित किया जाता है जिसे आवेदिका के निजिता एवं सुविधा में समस्या उत्पन्न होती है, जो कि अधिनियम की धारा-11 के अधीन दायित्वों के पालन का उल्लंघन है।

अनावेदक द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा जान-बूझकर दिनांक 20.12.2022 को दोनों पक्षों के मध्य निष्पादित "कब्जा

प्रमाण पत्र” को छिपाया गया है। आवेदिका द्वारा समकालीन कब्जे के दस्तावेजों को छुपाते हुये चुनिंदा रूप से विक्रय विलेख दाखिल करके माननीय प्राधिकरण के समक्ष अनुचित तरीके से याचिका प्रस्तुत की गई है, जो उसके दावे को पूरी तरह से खारिज कर देते है। यह शिकायत एस्टोपेल, वेवर और एक्वीसेंस के कानूनी सिद्धांतों के तहत पूरी तरह से वर्जित है। मौर्य बी में प्लैट नंबर-103 का कब्जा लेते समय, आवेदिका द्वारा कब्जा प्रमाण पत्र पर हस्ताक्षर किये गये और खण्ड-2 में स्पष्ट रूप से सहमति व्यक्त की गई, जिसमें कहा गया है “आपने उक्त प्लैट देखा है और संतुष्ट हैं तथा इस संबंध में आपकी कोई शिकायत नहीं है।” इसके अतिरिक्त खण्ड-3 के तहत आवेदिका द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया “आपने उक्त प्लैट और उक्त भवन के साथ-साथ उक्त परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का निरीक्षण किया गया है और उनसे संतुष्ट है।” वर्ष 2022 में बिना किसी विरोध के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का निरीक्षण और स्वीकृति प्राप्त करने के बाद आवेदिका वर्ष 2026में पोडियम गार्डन के अस्तित्व या संरचना को चुनौती देने से कानूनी रूप से वर्जित है। आवेदिका द्वारा परियोजना की सुविधाओं के संबंध में मुकदमा करने के अपने अधिकार का पूर्णतः त्याग कर दिया गया है। कब्जा प्रमाण पत्र आवेदिका को निम्नलिखित वचनबद्ध करता है— “इन परिस्थितियों में, आप भविष्य में विनिर्देशों और सुविधाओं के संबंध में कोई विवाद नहीं उठाएँगी ..” उक्त परियोजना “साम्राज्य रेसीडेन्सी” के उक्त प्लैट में उपलब्ध कराई गई सुविधा “पोडियम गार्डन एक दृश्यमान सुविधा है, जिसे कब्जा लेते समय स्वीकार किया गया था। शांतिपूर्ण और खाली कब्जा लेने के वर्षों बाद इस सुविधा पर विवाद उठाना कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग और उनके लिखित वचन का सीधा उल्लंघन है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत में उठाये गये मुख्य मुद्दों पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। आवेदिका की प्राथमिक शिकायतें कथित “निजता का उल्लंघन”, “लगातार शोरगुल”, “ध्वनि प्रदूषण” और “आवासीय साझा क्षेत्र का व्यावसायिक उपयोग” से संबंधित है। आवेदिका द्वारा भारतीय न्याय संहिता, 2023 के तहत दंडात्मक दायित्वों, भारत के संविधान के अनुच्छेद-21 के तहत जीवन के मौलिक अधिकार के उल्लंघन और ध्वनि प्रदूषण (विनियमन और नियंत्रण) नियम, 2000 का स्पष्ट रूप से हवाला दिया गया है। भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एक विशेष वैधानिक निकाय है, जिसे भू-संपदा परियोजना के पूरा होने और अपार्टमेंट की बिक्री में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिये बनाया गया है; यह न तो कोई दीवानी न्यायालय है, जो अनुचित उपद्रव के विरुद्ध निषेधाज्ञा जारी कर सके, न ही यह कोई संवैधानिक न्यायालय है और न ही कोई आपराधिक मजिस्ट्रेट है, जो बीएनएस उल्लंघनों या संवैधानिक अधिकारों पर निर्णय ले सके।

यह विवाद मूल रूप से सार्वजनिक क्षेत्रों के दैनिक प्रबंधन, उपयोग और प्रशासन से संबंधित है, जो प्रमोटर के वैधानिक दायित्वों के दायरे से स्पष्ट रूप से बाहर है, विशेष रूप से वर्तमान परिस्थितियों के देखते हुये। माननीय प्राधिकरण के संज्ञान में यह लाया गया है कि आबंटितियों के संघ/सोसायटी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुपालन में विधिवत् गठित किया जा चुका है। हाँलाकि अपने ज्ञात कारणों से उक्त सोसायटी द्वारा जान-बूझकर परियोजना और उसके सार्वजनिक क्षेत्रों का आधिकारिक हस्तांतरण अनावेदकगण से लेने में देरी की गई है, उपेक्षा की है और विफल रही है, जबकि अनावेदकगण इसे निष्पादित करने के लिये पूरी तरह से तैयार और इच्छुक थे। आवेदिका की मुख्य शिकायत इस आरोप के इर्द-गिर्द केन्द्रित है कि पोडियम का उपयोग निजी समारोहों और पार्टियों के लिये किया जा रहा है, जिससे कथित तौर पर शोर और अशांति उत्पन्न होती है। यह दृढ़तापूर्वक निवेदन किया जाता है कि ऐसे सामाजिक समारोहों का नियमन, सार्वजनिक क्षेत्रों के उपयोग का प्राधिकरण और आवासीय परिसरों के भीतर शोर के स्तर का नियंत्रण पूरी तरह से आंतरिक नागरिक प्रशासन के मामले हैं। अनावेदकगण, जिन्होंने पहले ही सोसायटी के गठन में सहयोग दिया गया है, निवासियों के दैनिक नागरिक आचरण और बाहरी आमत्रितों के व्यवहार के लिये परोक्ष रूप से उत्तरदायी नहीं ठहराये जा सकते। आवेदिका, प्रमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-11 और 18 के वैधानिक उल्लंघन के रूप में पड़ोस में होने वाली उपद्रव संबंधी स्थानीय, आंतरिक प्रशासनिक विवाद को दुर्भावनापूर्ण ढंग से छिपाने का प्रयास कर रहा है। सोसायटी स्तर के प्रबंधन मुद्दे को डेव्हलपर के विरुद्ध नियामक शिकायत में बदलने का ऐसा प्रयास अत्यंत अनुचित, निराधार और कानूनी रूप से अस्थिर है। इसके अतिरिक्त यह बताना महत्वपूर्ण है कि विचाराधीन पोडियम सार्वजनिक क्षेत्रों और सुविधाओं का अभिन्न अंग है। परियोजना के सभी आबंटितियों का इस स्थान का उपयोग करने और आनंद लेने का समान और वैध अधिकार है। अनावेदकगण, फ्लैट मालिकों के साझा स्थानों का उपयोग अनुमत सामाजिक समारोहों के लिये करने के निहित अधिकारों में गैरकानूनी रूप से हस्तक्षेप या प्रतिबंध नहीं लगा सकते और न ही लगाएंगे। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण इस निराधार और मनगढ़ंत आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन करते हैं कि उक्त पोडियम को व्यावसायिक आधार पर किराये पर दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त साझा क्षेत्र के संबंध में कभी भी कोई व्यावसायिक लेन-देन नहीं किया गया है, न ही उन्होंने इसे कभी तीसरे पक्ष को किराये पर दिया गया है या इसके उपयोग के लिये कोई किराया, शुल्क या व्यावसायिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है।

यह शिकायत सीधे तौर पर खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि इसमें आवश्यक और उचित पक्षों को शामिल न करने की गंभीर और अपूरणीय खामी है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत इस निराधार आधार पर खड़ी की गई है कि साझा मंच क्षेत्र को व्यावसायिक कार्यक्रमों और निजी पार्टियों के लिये तीसरे पक्षों को किराये पर दिया जा रहा है, जिससे कथित तौर पर शोरगुल की समस्या उत्पन्न होती है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा जान-बूझकर उन वास्तविक व्यक्तियों, कार्यक्रम आयोजकों, सह-निवासियों या तदर्थ आवासीय समिति/संघ को पक्षकार नहीं बनाया गया है, जो कथित तौर पर इस प्रकार के उपयोग की अनुमति दे रहे हैं, आयोजन कर रहे हैं या उसमें भाग ले रहे हैं। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि शोरगुल बंद करने, सभाओं पर प्रतिबंध लगाने या साझा सुविधा पर रोक लगाने के संबंध में कोई भी प्रभावी बाध्यकारी या प्रतिकूल आदेश उन पक्षों को सुनवाई का अवसर दिये बिना पारित नहीं किया जा सकता है, जिन पर वास्तव में उपद्रव करने का आरोप है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण मंच उद्यान को कथित तौर पर किराये पर देने में किसी भी प्रकार की संलिप्तता से स्पष्ट और दृढ़ता से इंकार करते हैं। अनावेदक पक्ष द्वारा कार्यभार सौंपने के बाद अपनी भूमिका पूरी तरह समाप्त कर दी गई है, इस स्थान से संबंधित किसी भी व्यावसायिक लेन-देन में कभी शामिल नहीं हुये हैं और उक्त साझा क्षेत्र को किसी भी तीसरे पक्ष को व्यवसायिक कार्यों या निजी पार्टियों के लिये कभी भी किराये पर नहीं दिया गया है। इस संबंध में अनावेदक पक्ष के विरुद्ध लगाये गये आरोप पूरी तरह से झूठे, निराधार और इस माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये दुर्भावनापूर्ण रूप से गढ़े गये हैं। इसके अतिरिक्त इस माननीय प्राधिकरण के ध्यान में यह लाना अत्यंत महत्वपूर्ण है कि इन निराधार आरोपों को प्रमाणित करने वाला कोई भी प्रमाण रिकार्ड में मौजूद नहीं है। आवेदिका किसी भी व्यावसायिक कार्यक्रम, पार्टी या शोरगुल की घटना के घटित होने का प्रमाण देने वाला एक भी सबूत— जैसे कि तस्वीरें, बुकिंग रसीदें, शोर से संबंधित पुलिस शिकायतें या स्थानीय नगर प्रशासन को नोटिस प्रस्तुत करने में पूरी तरह विफल रहा है। शिकायत पूरी तरह से निराधार और मनगढ़ंत दावों पर आधारित है, जिसका कोई भी साक्ष्य आधार नहीं है, इसलिये इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक का कब्जा प्रमाण पत्र में उल्लेखित शर्तों के आधार पर आवेदन निरस्त करने का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के विरुद्ध कोई निर्माण या उसके उल्लंघन में निर्माण को इसलिए विधिपूर्ण ठहराया नहीं जा सकता कि आवेदिका द्वारा कब्जा प्रमाण पत्र में हस्ताक्षर किया गया है। न ही अधिनियम के अधीन शिकायत प्रस्तुत करने से

आवेदिका को विरत किया जा सकता है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत पालनीय है:-

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019)** 5 SCC 725, Hon’ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

‘6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder.

किंतु अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि आवेदिका की प्राथमित शिकायतें कथित “निजता का उल्लंघन”, “लगातार शोरगुल”, “ध्वनि प्रदूषण” और “आवासीय साझा क्षेत्र का व्यावसायिक उपयोग” से संबंधित है। आवेदिका द्वारा भारतीय न्याय संहिता, 2023 के तहत दंडात्मक दायित्वों, भारत के संविधान के अनुच्छेद-21 के तहत जीवन के मौलिक अधिकार के उल्लंघन और ध्वनि प्रदूषण (विनियमन और नियंत्रण) नियम, 2000 का स्पष्ट रूप से हवाला दिया गया है। भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एक विशेष वैधानिक निकाय है, जिसे भू-संपदा परियोजना के पूरा होने और अपार्टमेंट की बिक्री में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिये बनाया गया है; यह न तो कोई दीवानी न्यायालय है, जो अनुचित उपद्रव के विरुद्ध निषेधाज्ञा जारी कर सके, न ही यह कोई संवैधानिक न्यायालय है और न ही कोई आपराधिक मजिस्ट्रेट है, जो बीएनएस उल्लंघनों या संवैधानिक अधिकारों पर निर्णय ले सके।

अतः आवेदिका सक्षम फोरम में परिवाद/कार्यवाही प्रस्तुत कर सकती है। आवेदिका को प्राधिकरण द्वारा मात्र यह अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, चूंकि अनावेदक द्वारा भू-तल पर गार्डन का निर्माण नहीं करते हुए पोडियम गार्डन का निर्माण किया गया है एवं भू-सतह को पार्किंग के रूप में परिवर्तित किया गया है, जो कि स्पष्ट रूप से अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन है। अतः आवेदिका उचित क्षतिपूर्ति हेतु अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकती है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष