छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2026-03717

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सत्यनारायण सोनकर, पिता–श्री गिरजानंद सोनकर,
पता–मकान नंबर–189, श्रीराम विहार कॉलोनी,
आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री अखिल द्वारकानी (मेसर्स अथर्व इन्वेस्टमेंट),
पता–श्याम बाजार, आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''श्रीराम विहार'' आरंग, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA150618000181

आदेश

(दिनाँक–15/10/2026)

आवेदक श्री सत्यनारायण सोनकर, पिता–श्री गिरजानंद सोनकर, पता–मकान नंबर–189, श्रीराम विहार कॉलोनी, आरंग, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक की शिकायत है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट श्रीराम विहार परियोजना को दिनाँक 15.06.2018 को स्वीकृति दी गई थी, जिसकी प्रस्तावित पूर्णता तिथि 31.02.2020 थी, जिसे बाद में दिनाँक 10.11.2021 तक बढ़ाया गया। वर्तमान में परियोजना का पंजीकरण तिथि समाप्त हो चुका है तथ किसी वैध विस्तार का प्रमाण उपलब्ध नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3 के अनुसार बिना वैध पंजीकरण के कोई भी विकास या बिक्री जारी नहीं रखी जा सकती। परियोजना का वेबपेज समाप्त हो चुका है और कार्यरत नहीं है, जो अधिनियम की धारा–11(1) एवं नियम–15 का उल्लंघन है, जिसके अनुसार निरंतर जानकारी का

खुलासा एवं पारदर्शिता अनिवार्य है। स्थल पर किया गया विकास, नगरपालिका, आरंग द्वारा स्वीकृत लेआउट योजना से भिन्न है। बिना अनुमति के परिवर्तन किये गये हैं, जो अधिनियम की धारा–14 का उल्लंघन है। ई.डब्ल्यू.एस. के प्लॉअ निर्धारित मानकों से अधिक दूरी पर स्थित हैं तथा उनके लिये सीधी पहुँच सड़क उपलब्ध नहीं है। यह योजना नियमों का उल्लंघन है और आवास नीति के अंतर्गत EWS आबंटन के उद्देश्य को विफल करता है। प्रमोटर द्वारा निम्नलिखित वादा की गई सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है :– पॉवर ब्लॉक सड़कें, स्वीमिंग पूल, क्लब हाऊस, ओपन पार्किंग, वृक्षारोपण एवं लैण्डस्केपिंग। यह अधिनियम की धारा–12 के अंतर्गत मिथ्या प्रतिपादन तथा धारा–18 के अंतर्गत अनुबंध उल्लंघन है।

आंतरिक सड़कें केवल 40 फीट चौड़ी है, जो प्लॉट घनत्व को देखते हुये अपर्याप्त है और योजना मानकों के अनुरूप नहीं है। निर्मित सड़के निम्न गुणवत्ता की है और कई स्थानों पर क्षतिग्रस्त है। बाउंड्रीवाल अधूरी है। यह सभी कमियाँ अधिनियम की धारा–11(4) के अंतर्गत निर्धारित विकास मानकों का उल्लंघन है।

प्रमोटर द्वारा बिना आवश्यक अनुमति एवं पंजीकरण प्राप्त किये गये फेस–02 का विकास प्रारंभ कर दिया गया है, जो रेरा अधिनियम की धारा–03 का सीधा उल्लंघन है। लेआउट एवं अवसंरचना में नगरपालिका की अनुमति के बिना परिवर्तन किये गये हैं। सड़क, चौड़ाई, पहुँच मार्ग तथा अन्य अवसंरचना मानकों का पालन नहीं किया गया है, जैसा कि नगरपालिका, आरंग द्वारा निर्धारित है।

प्रमोटर द्वारा उपभोक्ताओं से किये गये वादों को पूरा नहीं किया गया है, जिससे उन्हं आर्थिक हानि एवं कठिनाई का सामना करना पड़ा है। यह रेरा अधिनियम की धारा–18, 19 एवं धारा–71 के अंतर्गत दायित्व उत्पन्न करता है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। परियोजना की जांच एवं विस्तृत जांच पड़ताल की जाये। रेरा अधिनियम की धारा–59, 60 एवं धारा–61 के अंतर्गत दण्डात्मक कार्यवाही की जाये। प्रमोटर को सभी अवैध एवं बिना अनुमति के विकास कार्य तुरंत रोकने का निर्देश दिया जाये। सभी उल्लंघनों का सुधार कराया जाये तथा वादा की गई सुविधाएँ पूर्ण कराई जाए। प्रभावित आबंटितियों को उचित मुआवजा एवं राहज प्रदान की जाये। अवैध फेस–02 विकास के संबंध में भी उचित कार्रवाई की जाये।

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। प्रारंभ में अनावेदक, आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में लगाये गये सभी आरोपों को निराधार, काल्पनिक, भ्रामक और तथ्यों के विपरीत बताते हुये अस्वीकार किया जाता है और यह भी कि जब तक इन्हें स्पष्ट रूप से सत्य स्वीकार न किया जाये, तब तक इन्हें स्पष्ट रूप से अस्वीकार और विवादित माना जाये। शिकायत में कही गई कोई भी बात अनावेदक द्वारा स्पष्ट खंडन के अभाव में स्वीकार की गई न मानी जाए और अनावेदक, प्राधिकरण से इस जवाब के किसी भी भाग को जोड़ने, बदलने, संशोधित करने, प्रतिस्थापित करने या हटाने तथा वर्तमान कार्यवाही के किसी भी बाद के चरण में आवश्यक हो सकने वाले अतिरिक्त दस्तावेजों और सामग्री को अभिलेख में रखने की अनुमति चाहता है।

संपूर्ण शिकायत का निष्पक्ष और अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक की मुख्य शिकायत सेवाओं से प्रावधान, कारीगरी की गुणवत्ता, आंतरिक सड़कों की स्थिति, चारदीवारी और सुविधाओं के कथित अभाव से संबंधित है और ऐसी सभी शिकायतें, यदि कोई हो, तो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के अंतर्गत स्पष्ट रूप से आती है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) में स्पष्ट और अनिवार्य रूप से यह प्रावधान है कि यदि आबंटन प्राप्तकर्ता द्वारा कब्जे की तिथि से पांच वर्ष की अवधि के भीतर किसी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान में किसी अन्य दोष या प्रमोटर के किसी अन्य दायित्व की जानकारी प्रमोटर को दी जाती है, तो प्रमोटर का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसे दोष को बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के तीस दिनों के भीतर ठीक करें और यह केवल ऐसी स्थिति में ही संभव है, जब ''यदि प्रमोटर निर्धारित समय सीमा के भीतर ऐसे दोष को ठीक करने में विफल रहता है, तो पीड़ित आबंटिती अधिनियम के तहत् निर्धारित तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने का हकदार हो जाता है। अतः कथित दोष को प्रमोटर के संज्ञान में लाना और उसके बाद तीस दिनों की वैधानिक अवधि समाप्त हो जाने के बाद भी उसे ठीक न करना, किसी भी प्रकार की कार्रवाई के लिये एक अनिवार्य और अपरिवर्तनीय पूर्व शर्त है। आबंटन पाने वाले के हित में और उक्त तीस दिनों की अवधि एक मूल्यवान वैधानिक अधिकार है, जो स्वयं विधानमंडल द्वारा प्रमोटर को प्रदान किया गया है, ताकि अधिनियम की प्रक्रिया प्रारंभ होने से पहले किसी भी वास्तविक शिकायत का निवारण अपने स्वयं के खर्च पर और बिना किसी अतिरिक्त शुल्क की किया जा सके।

यह स्वीकार किया जाता है कि वर्तमान मामले में आवेदक द्वारा कभी भी, किसी भी समय, अनावेदक को कथित दोषों के बारे में न तो लिखित रूप में और न ही मौखिक रूप से सूचित किया गया है और यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा शिकायत के साथ अनावेदक को संबोधित एक भी नोटिस, पत्र, ई–मेल,

अभ्यावेदन या संचार संलग्न नहीं किया गया है, क्योंकि ऐसा कोई संचार कभी किया ही नहीं गया है। आवेदक द्वारा सीधे प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, जिससे उसने जानबूझकर अधिनियम में निहित वैधानिक तंत्र को दरकिनार कर दिया गया है और अनावेदक को स्पष्ट रूप से प्रदत्त वैधानिक सुधार के अवसर से वंचित कर दिया गया है। यह आचरण स्वयं इस तथ्य को दर्शाता है कि आवेदक का उद्देश्य किसी वास्तविक शिकायत का निवारण नहीं है, बल्कि अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये अनावेदक को परेशान करना है। यह कानून का एक स्थापित और सर्वमान्य सिद्धांत है, जिसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बार–बार दोहराया गया है कि जहाँ कोई कानून किसी विशेष कार्य को एक विशेष तरीके से करने का निर्देश देता है, तो उसे केवल उसी तरीके से किया जाना चाहिये और निष्पादन के अन्य सभी तरीके स्वतः ही निषिद्ध हो जाते हैं और यह भी सर्वमान्य है कि किसी पक्ष को शिकायत दर्ज करने मात्र से वह कारण नहीं दिया जा सकता, जो कानूनी योजना के अनुसार उत्पन्न नहीं हुआ है। अतः रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) में निहित अनिवार्य पूर्व शर्त का पूर्णतः उल्लंघन करते हुये प्रस्तुत की गई यह शिकायत निरर्थक, अपरिपक्व और अयोग्य है और केवल इसी आधार पर प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक को दिनाँक 02.05.2019 को विधिवत् निष्पादित और पंजीकृत विक्रय विलेख के बाद वर्तमान परियोजना के फेस–01 में स्थित भूखण्ड क्रमांक–189 का शांतिपूर्ण, खाली और भौतिक कब्जा सौंप दिया गया था, जिसके द्वारा आवेदक के पक्ष में लेन–देन अंतिम और अपरिवर्तनीय रूप से संपन्न हो गया था। इसके बाद आवेदक द्वारा तीन वर्षों से अधिक समय तक मौन और अस्पष्टता बनाये रखी है और उक्त अत्यधिक विलंब के लिये कोई स्पष्टीकरण दिये बिना, केवल वर्ष 2026 में प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। इसके अतिरिक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा लगातार प्रतिपादित यह एक स्थापित कानूनी स्थिति है कि जहाँ किसी वैधानिक मंच पर जाने के लिये कोई परिसीमा अवधि निर्धारित नहीं है, वहाँ पक्षकार को उचित अवधि के भीतर मंच पर जाना चाहिये और ऐसी उचित अवधि की गणना आमतौर पर परिसीमा अधिनियम, 1963 के तहत् निर्धारित तीन वर्ष की अवधि में सादृश्य बनाकर की जाती है। छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय द्वारा भी लगातार यह माना गया है कि जो पक्षकार अपने अधिकारियों के प्रति निष्क्रिय रहता है और अस्पष्ट और अत्यधिक विलंब के बाद किसी मंच पर जाता है, वह किसी भी विवेकाधीन या न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं रह जाता है और पुराने दावों को स्थापित अधिकारों के प्रतिकूल पुनर्जीवित करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिये। इसके अतिरिक्त यह कहावत कि ''कानून सतर्क लोगों की सहायता करता है, न कि उन लोगों की जो अपने अधिकारों के प्रति निष्क्रिय रहते हैं'', वर्तमान शिकायत पर पूरी तरह लागू होती है। आवेदक द्वारा कब्जा लेने के बाद तीन साल

से अधिक समय तक अस्पष्ट चुप्पी, जिसके दौरान इस अवधि के दौरान न तो उसने कोई नोटिस जारी किया गया और न ही कोई विरोध दर्ज कराया गया, जिससे यह प्रबल अनुमान लगाया जा सकता है कि वास्तव में कोई शिकायत मौजूद ही नहीं थी और यह शिकायत केवल बाहरी और अप्रत्यक्ष उद्देश्यों के लिये रची गई एक बाद की मनगढ़ंत कहानी है। इस आधार पर भी प्राधिकरण द्वारा इस शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

यह सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित एक स्थापित विधि है कि किसी पक्ष को एक ही समय में स्वीकृति और अस्वीकृति दोनों की अनुमति नहीं दी जा सकती और जो व्यक्ति किसी लेन–देन का लाभ स्वीकार करता है, वह बाद में उसी लेन–देन पर आपत्ति नहीं कर सकता, क्योंकि स्वीकृति देने वाला अस्वीकार नहीं करता। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह भी माना है कि जहाँ आबंटिती बिना किसी आपत्ति के कब्जा ले लेता है और हस्तांतरण निष्पादित करवा लेता है, वहाँ विनिर्देशों, सुविधाओं और निर्माण की गुणवत्ता से संबंधित बाद की शिकायतें छूट, विबंधन और स्वीकृति के सिद्धांतों द्वारा समाप्त हो जाती है और किसी पक्ष की मनमानी पर संपन्न लेन–देन को पुनः नहीं खोला जा सकता। इस आधार पर भी वर्तमान शिकायत प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक और अनावेदक के बीच संपूर्ण संबंध केवल उसी के अंतर्गत निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा नियंत्रित होता है, जिसमें भूखण्ड का क्षेत्रफल, विकास कार्य, विनिर्देश और अनावेदक द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं का पूर्ण विवरण दिया गया है। इसके अतिरिक्त सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि आवेदक द्वारा अपनी पूरी शिकायत में पंजीकृत विक्रय विलेख के किसी भी ऐसे खंड का उल्लेख नहीं किया गया है, जिसका उल्लंघन अनावेदक द्वारा कथित रूप से किया गया हो। यह चूक न तो अनजाने में हुई है और न ही आकस्मिक, बल्कि यह जानबूझकर और सोची समझी है, क्योंकि ऐसी कोई खंड मौजूद ही नहीं है। वह शिकायत जो कथित रूप से उल्लंघन किये गये संविदात्मक या वैधानिक दायित्व की पहचान करने में विफल रहती है, कानून की दृष्टि में कोई शिकायत नहीं है।

यह निर्विवाद रूप से स्थापित है कि जहाँ किसी अनुबंध की शर्तों की दस्तावेज के रूप में दर्ज किया गया है, वहाँ किसी भी मौखिक समझौते या कथन का कोई भी साक्ष्य और कोई भी बाह्य सामग्री, भारतीय साक्षी अधिनियम, 2023 की धारा–94 और 95 के अनुसार उसकी शर्तों का खंडन करने, उसमें परिवर्तन करने, जोड़ने या घटाने का उद्देश्य से स्वीकार्य नहीं है। अतः विवादित और अस्वीकृत ब्रोशर, जिसे अब आवेदक द्वारा उपयोग में लाने का प्रयास किया जा रहा है। भले ही उसे वास्तविक मान लिया जाये, उसे विधिवत् रूप से पक्षों के बीच निष्पादित

और पंजीकृत दस्तावेज में एक भी दायित्व जोड़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती। इस आधार पर भी, प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

शिकायत में उठाई गई प्रत्येक शिकायत, अर्थात् आंतरिक सड़कें, चारदीवारी, पेवर ब्लॉक, खुली पार्किंग, क्लब हाऊस, स्वीमिंग पूल, वृक्षारोपण और भूनिर्माण तथा EWS घटक, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–2(एन) के अंतर्गत परिभाषित साझा क्षेत्रों से संबंधित है, न कि आवेदक के अपने भूखण्ड में किसी अनन्य अधिकार या हित से। साझा क्षेत्रों से संबंधित अधिकार और शिकायतें सभी आबंटितियों के समूह में निहित है और आबंटितियों के संघ के माध्यम से उठाई जानी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(f), धारा–17 और धारा–19(11) के तहत् परिकल्पित और किसी अकेले असंतुष्ट आबंटनकर्ता के कहने पर नहीं, जो आबंटनकताओं के भारी बहुमत की स्पष्ट इच्छा और संतुष्टि के विपरीत और उल्लंघन में कार्य कर रहा हो।

अनावेदक द्वारा इस परियोजना के अधिकांश आबंटितियों द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित सहमति पत्र और संतुष्टि पत्र संलग्न किये गये हैं, जिनमें उक्त आबंटितियों के विकास कार्यों, आंतरिक सड़कों, चारदीवारी, वृक्षारोपण और भूनिर्माण तथा अनावेदक द्वारा प्रदान की गई अन्य सभी सुविधाओं के संबंध में स्पष्ट रूप से अपनी पूर्ण संतुष्टि व्यक्त की गई और अनावेदक द्वारा किये गये विकास कार्यों के लिये अपनी सहमति दी गई है। आबंटितियों के भारी बहुमत की दर्ज संतुष्टि के मद्देनजर, आवेदक की निराधार और स्वार्थी आवाज, जो किसी भी प्रकार के साक्ष्य से समर्थित नहीं है, को पूरी परियोजना और सभी आबंटितियों को बंधक बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

यह एक स्थापित सिद्धांत है कि किसी लोकलुभावन कार्यवाही, अर्थात् बिना किसी अधिकार, जनादेश या प्रतिनिधि क्षमता के आम लोगों की कथित आवेदक को उठाने वाली शिकायत, किसी वैधानिक नियामक के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है और केवल वही व्यक्ति ऐसी कार्यवाही कर सकता है, जिसे विशेष रूप से कानूनी क्षति हुई हो। इस आधार पर भी प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

वर्तमान परियोजना के फेस–01 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 04.03.2024 के पत्र के माध्यम से विधिवत् पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है और उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किये जाने पर, परियोजना एक चालू भू–संपदा परियोजना नहीं रह गई है।

कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि सभी आधिकारिक और वैधानिक कार्यों को सही और नियमित रूप से निष्पादित माना जाता है और किसी

सक्षम वैधानिक प्राधिकरण द्वारा अपने सार्वजनिक कर्तव्य के निर्वहन में जारी किया गया प्रमाण पत्र, उसकी वैधता, नियमितता और सामग्री की शुद्धता का प्रबल अनुमान रखता है, जिसे केवल ठोस, निर्णायक और निर्विवाद विपरीत साक्ष्य द्वारा ही खारिज किया जा सकता है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है और उसने पूर्णता प्रमाण पत्र पर भी आपत्ति नहीं उठाई गई है, इसलिये पूर्णता प्रमाण पत्र का प्रदान होना इस तथ्य का निर्णायक प्रमाण है कि वर्तमान परियोजना का फेस–01 स्वीकृत योजनाओं, अनुमोदनों, ले–आउट और विशिष्टताओं के अनुसार ही विकसित किया गया है और यह एक ही परिस्थिति शिकायत के संपूर्ण आधार को ध्वस्त कर देती है।

उपर्युक्त सभी तथ्यों, परिस्थितियों और दलीलों को देखते हुये यह शिकायत पूरी तरह से भ्रामक, समय से पहले, अयोग्य, परिसीमा से बाधित, छूट, विबंधन और सहमति से रहित है। बिना अधिकार क्षेत्र के प्रस्तुत की गई है, विवाद के मूल विषय के संबंध में अधिकार क्षेत्र से रहित मंच के समक्ष प्रस्तुत की गई है, एक मनगढ़ंत और अस्वीकृत दस्तावेज पर आधारित है, साक्ष्य के एक अंश से भी समर्थित नहीं है और प्राधिकरण की प्रक्रिया का घोर दुरूपयोग है और इसे अनुकरणीय लागतों के साथ खारिज किया जाना चाहिये।

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समय सीमा के भीतर है ?
3. क्या परियोजना के वर्तमान स्वीकृत ले–आउट/विकास अनुज्ञा एवं अन्य अभिलेखों के अनुरूप रेरा अभिलेखों/पोर्टल को अद्यतन किये जाने की आवश्यकता है ?
4. आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–12 के अंतर्गत मांगी गई क्षतिपूर्ति के संबंध में क्या कार्यवाही अपेक्षित है ?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** ''श्रीराम विहार'' आरंग, जिला–रायपुर प्राधिकरण में पंजीयन नंबर–PCGRERA150618000181 द्वारा पंजीकृत एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है व आवेदक भूखंड नंबर–189 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा–12 एवं धारा–14 का उल्लंघन किये जाने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद

की स्थिति है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा आवेदन दिनाँक 20.06.2026 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि संप्रवर्तक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 04.03.2024 को फेस–01 का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय सीमा तीन वर्ष के भीतर है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब तथा अभिलेखों का समग्र परीक्षण किया गया। आवेदक द्वारा परियोजना में उपलब्ध सुविधाओं, विकास कार्यों, पूर्णता प्रमाण पत्र, परियोजना के पंजीकृत अभिलेखों तथा अधिनियम की धारा–12 एवं धारा–17 के अंतर्गत विभिन्न आपत्तियाँ प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा उक्त आरोपों का खंडन करते हुये परियोजना के विकास कार्यों एवं उपलब्ध दस्तावेजों का उल्लेख किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा पक्षकारों के परस्पर विरोधी कथनों के स्थान पर उपलब्ध अभिलेखों एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत दस्तावेजों के आधार पर परियोजना की वर्तमान नियामकीय स्थिति का परीक्षण किया गया है।

अभिलेखों के अनुसार दिनाँक 04.03.2024 को फेस–01 के संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। उक्त प्रमाण पत्र के आधारभूत 6.419 हेक्टेयर क्षेत्रफल की स्वीकृति के पश्चात् परियोजना के संबंध में संशोधित ले–आउट/विकास अनुज्ञा के माध्यम से कुल 12.7840 हेक्टेयर क्षेत्रफल के संबंध में स्वीकृति प्राप्त की गई है। अतः रेरा अभिलेखों एवं पोर्टल पर परियोजना की वर्तमान स्थिति को वर्तमान प्रभावी स्वीकृत दस्तावेजों के अनुरूप अद्यतन किया जाना आवश्यक है।

उपरोक्त तथ्यों एवं अभिलेखों के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि वर्तमान प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की वैधता का पुननिर्णय किया जाना आवश्यक नहीं है। प्राधिकरण का परीक्षण परियोजना के रेरा अभिलखों को वर्तमान में प्रभावी स्वीकृत ले–आउट एवं विकास अनुज्ञा के अनुरूप अद्यतन करने तथा लंबित नियामकीय अनुपालनों को पूर्ण कराने तक सीमित है।

संशोधित ले–आउट/विकास अनुज्ञा की वैधता के संबंध में इस आदेश द्वारा कोई पृथक प्रतिकूल अथवा अनुकूल निष्कर्ष अभिलिखित नहीं किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में अनेक आबंटितियों द्वारा परियोजना के विकास कार्यों एवं उपलब्ध सुविधाओं के संबंध में संतुष्टि व्यक्त किये जाने का उल्लेख है।

उक्त दस्तावेजों को अभिलेखीय सामग्री के रूप में विचार में लिया गया है, तथापि इससे परियोजना के रेरा अभिलेखों को वर्तमान स्वीकृत दस्तावेजों के अनुरूप अद्यतन किये जाने की आवश्यकता समाप्त नहीं होती।

दिनाँक 04.03.2024 का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अभिलेख पर उपलब्ध है। वर्तमान कार्यवाही में उक्त प्रमाण पत्र की वैधता का पुनर्मूल्यांकन नहीं किया जा रहा है, साथ ही यह कि अभिलेखों के अनुसार संशोधित लेआउट संप्रवर्तक द्वारा विधिवत् स्वीकृत कराया गया है। अतः वर्तमान कार्यवाही में लेआउट संशोधन की वैधता पर कोई प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं दिया जा रहा है। तथापि उक्त संशोधन के परिणामस्वरूप मूल पंजीकृत परियोजना के अभिलेखों एवं अनुपालनों को अद्यतन किया जाना आवश्यक है।

उक्त तथ्यों एवं दावों के संबंध में आवेदक को अधिनियम की धारा–12 के अंतर्गत उपलब्ध विधिक उपचार हेतु अधिनियम की धारा–71 के अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की स्वतंत्रता रहेगी।

8. उपरोक्त समस्त तथ्यों एवं अभिलेखों के परीक्षण के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. आवेदक अधिनियम की धारा–12 के अधीन अधिनियम की धारा–71 के अंतर्गत प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

2. संप्रवर्तक द्वारा दिनाँक 04.03.2024 में प्रस्तुत पूर्णता प्रमाण पत्र तत्कालीन विकास अनुज्ञा दिनाँक 11.09.2013 स्वीकृत 6.419 हेक्टेयर क्षेत्रफल के लेआउट एवं विकास अनुज्ञा के आधार पर जारी किया गया था। तत्पश्चात् नवंबर, 2025 में संशोधित लेआउट एवं कुल 12.7840 हेक्टेयर क्षेत्रफल की विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई। चूँकि प्रस्तुत पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्ण लेआउट (संशोधन उपरांत) के रकबे 12.7840 हेक्टेयर की समाहित नहीं करती है। अतः संशोधित लेआउट एवं विकास अनुज्ञा के अनुरूप परियोजना के अभिलेखों एवं अनुपालनों को अद्यतन किये जाने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये छ.ग. रेरा पोर्टल पर पूर्व में किये गये पूर्णता प्रमाण पत्र सत्यापन की स्थिति को अनुपालन के प्रयोजन से पूर्ववत किया जाये। यह कार्रवाई केवल छ.ग. रेरा पोर्टल पर परियोजना की नियामकीय स्थिति के पुर्नसमायोजन हेतु होगी तथा इससे सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की वैधता पर कोई निर्णय अभिप्रेत नहीं होगा।

3. संप्रवर्तक को निर्देशित किया जाता है कि आदेश की प्राप्ति से 30 दिवस के भीतर संशोधित लेआउट, संशोधित विकास अनुज्ञा, क्षेत्रफल का विवरण, संशोधित स्वीकृत नक्शे तथा अन्य संबंधित दस्तावेज छ.ग. रेरा पोर्टल पर प्रस्तुत कर परियोजना के अभिलेखों को अद्यतन कराये।

4. संप्रवर्तक को निर्देशित किया जाता है कि मूल पंजीकृत परियोजना एवं फेस–02 के पंजीयन से संबंधित अभिलेखों, क्षेत्रफल, स्वीकृतियों एवं विकास कार्यों का विवरण प्रस्तुत करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा दोनों पंजीयनों के मध्य क्षेत्रफल अथवा विकास कार्यों के संभावित अतिव्यापन तथा संशोधित स्वीकृतियों के अनुरूप आवश्यक संशोधन/नियमितीकरण की आवश्यकता का परीक्षण किया जाये। आवश्यक होने पर संप्रवर्तक को लागू नियमों के अनुसार संशोधन हेतु पृथक से आवेदन प्रस्तुत करने के निर्देश दिया जाये।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष