



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02782

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सूरज सुभाष चन्द्र जैन, पिता—श्री सुभाष चन्द्र जैन,
पता—विला नं.—08, लाल गंगा, रिगालिया,
धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) लालगंगा बिल्डर्स प्रा.लि.,
द्वारा—संचालकगण
- (2) श्री अशोक कुमार जैन, पिता—श्री हुकुम चंद पटवा,
- (3) श्रीमती शकुंतला जैन, पति—श्री हुकुम चंद पटवा,
- (4) श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री हुकुम चंद पटवा,
पता—छठवाँ तल, लालगंगा बिजनेस पार्क,
पचपेड़ीनाका के पास, धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री मोइनुद्दीन कुरैशी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“लालगंगा रिगालिया” टिकरापारा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180718000605

आदेश

(दिनांक—13/08/2025)

आवेदक श्री सूरज सुभाष चन्द्र जैन, पिता—श्री सुभाष चन्द्र जैन, पता—विला नं.—08, लाल गंगा, रिगालिया, धमतरी रोड, 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। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण के तत्कालीन समय में बनाये जा रहे आवासीय प्रोजेक्ट “लालगंगा रिगालिया” के प्रचार प्रसार करने के दौरान संपर्क में आया। अनावेदकगण द्वारा स्थल पर दिखाये एवं बताये गये आवासीय निर्माण तथा ब्रोशर में दिये गये विवरण और वादों के प्रभाव में दिनांक 26.11.2021 को बैनामा पंजीयन के माध्यम से प्रतिफल की राशि 67,33,509/- का भुगतान कर एक बंगला क्रय

किया गया। इस आवासीय भवन को अनावेदकगण द्वारा अपनी प्रचारित योजना में "विला" नाम से उद्बोधित किया गया है। अनावेदकगण के निर्माण में विशिष्टता और गुणवत्ता में कमी के कारण आवेदक के आवास में छत और दीवारों से पानी का रिसाव होने लगा। इस रिसाव के चलते दीवारों का प्लास्टर टूटकर गिरने लगा। कई बार निवेदन के पश्चात् सुधार कार्य पूरा नहीं किया गया। इस पानी रिसाव के चलते आवेदक के लाखों रूपये के फर्नीचर का नुकसान हुआ है।

अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट "लालगंगा रिगालिया" हेतु सर्वसाधारण को उकसावे से आकर्षित करने की नियत से ब्रोशर में अनेकों आकर्षण उत्पन्न करने वाली सुविधाओं को दिखाया गया। किन्तु यहाँ के रहवासियों को आज दिनांक तक इतने वर्ष बीत जाने के पश्चात् भी ब्रोशर में दिखाई गई सुविधाओं को वंचित रखा गया है। इतना ही नहीं अनावेदकगण द्वारा इस योजना के बाबत् प्राधिकरण की वेबसाईट में जो रहवासियों के लिये मंदिर और पार्टी हाल का चित्र प्रदर्शित कराया गया है। वह पूरी तरह झूठा होकर आज भी स्थल पर मौजूद ही नहीं है। अनावेदकगण की योजना के विषय में रहवासियों को आकर्षित करने हेतु जो भी सुलभ सुविधाओं का प्रस्ताव देकर विज्ञापित ब्रोशर सौंपा गया था, उसके और प्राधिकरण की वेबसाईट पर प्रदर्शित व विज्ञापित सुविधाओं और आकर्षणों से पूरी तरह से विपरीत है। स्थल में कई साधन एवं सुविधाओं की अपर्याप्तता व अभाव का सामना करते हुये आवेदक तथा अन्य निवासी अपने रहवास हेतु मजबूर है। उक्त समस्याओं को निवारण न करते हुये आज तक अनावेदकगण द्वारा तालमटोल किया जा रहा है, जो भू-संपदा (विनिमयन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत संज्ञान योग्य होकर दंडनीय है।

अनावेदकगण द्वारा आवासीय परिसर में वहाँ के रहवासी समुदाय को पार्किंग, स्वीमिंग पूल, जीम, गार्डन, गारबेज शूट व एस.टी.पी. का सिस्टम इत्यादि सुविधाओं को देने का विश्वास दिलाया गया था, परन्तु आज तक उक्त सेवा व सुविधाओं को पूरा नहीं किया गया है:- पार्टी हाल नहीं बनाया गया है, एल.पी.जी. गैस पाईप लाईन नहीं है, स्वीमिंग पूल निम्न स्तर के निर्माण के कारण पूरी तरह क्षत विक्षत होकर उपयोग लायक नहीं है, रहवासियों की संख्या की तुलना में अपर्याप्त स्थान एवं सामग्रियों के साथ है, जिसके चलते मात्र दो तीन लोग भी एक साथ व्यायाम नहीं कर सकते हैं। कार वाश एरिया पूरी तर निर्मित न होकर चालू हालत में नहीं है, अग्निशमन यंत्र केवल खानापूरति के लिये संस्थापित किया गया है, जो निष्क्रिय है। समस्त रहवासियों के जान माल की कीमत पर अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक अग्निशामक व्यवस्था को भी सक्रिय नहीं करवाया गया है, जिसके पम्प, पेनल/सर्किट आदि बिना विद्युत संयोजन के रखे गये हैं। इसकी कार्यप्रणाली के विषय में भी यहाँ के रहवासी पूरी तरह अनभिज्ञ है। अनावेदक द्वारा दिखाने के लिये यह संस्थापित अग्निशामक व्यवस्था किसी आकस्मिक घटना हो जाने पर रहवासियों के लिये जान लेवा और संकटमय साबित हो सकती है। सी.

सी.टी.वी कैमरे निम्न गुणवत्ता के होकर परिसर के वृहद क्षेत्र की तुलना में कम संख्या में लगाये गये हैं, जिनके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के लिये कोई भी पृथक व्यवस्था अनावेदक द्वारा प्रारंभ से नहीं की गई है। परिसर की साफ-सफाई एवं रखरखाव हेतु कर्मचारियों एवं अन्य कर्मकारों के लिये शौचालय, प्रसाधन की पर्याप्त व्यवस्था नहीं है, गार्डन एरिया में प्रारंभ से लाईट व्यवस्था निम्न स्तर की होकर वहाँ सायंकाल भ्रमण करने वाले लोगो व खेलकूद करने वालों बच्चों के लिये अपर्याप्त एवं अत्यंत मध्यम प्रकाश की थी, जिसे लाखों रूपये खर्च कर रहवासियों द्वारा लगाया गया। योजना परिसर में अनावेदक द्वारा मंदिर निर्माण नहीं कराया गया है, रूपये 2,00,000/- की मेंटनेंस राशि नगद में सभी सदस्यों से प्राप्त कर इसकी कोई पक्की रसीद नहीं दी गई, केवल मौखिक आश्वासन देकर सभी समस्याओं को अनावेदकगण अनदेखा करते रहे हैं, मेंटनेंस करने में पूरी तरह से लापरवाही बरती जा रही है। अनावेदक द्वारा विधिवत् रूप से परिसर के रखरखाव हेतु सोसायटी को उपरोक्त के साथ सभी आवश्यक कार्य पूर्ण कर सुपुर्द किया जाना था। परन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 12.04.2022 को इस विषय का एकतरफा नोटिस चस्पा करते हुये रखरखाव/संधारण करने से इंकार कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त रिक्त आवासीय फ्लैट में हो रहे साधारण संधारण खर्च का वहिन आवेदक सहित अन्य को करना पड़ रहा है। साथ ही सिंकिंग फण्ड को भी प्रदान नहीं किया गया है। गारबेज शूट व एस.टी.पी का सिस्टम भी इमारतों में सिर्फ खानापूति हेतु लगवाया गया है, जो आज भी संचालित अवस्था में नहीं है। मकानों और फ्लैट्स के बाहरी हिस्सों के रंग का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। फिनिशिंग भी नहीं किया गया है। रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम कार्यरत नहीं है, जिससे पानी का जमाव नीचे पार्किंग में रहता है, जिस कारण निवासियों को मच्छरों का प्रकोप झेलना पड़ता है। आवेदक उपरोक्त समस्याओं को लेकर अनावेदकगण से कई बार निवेदन किया गया, परन्तु प्रत्येक बार वह आश्वासन दिया गया, कोई कार्य नहीं कराया गया। अनावेदकगण द्वारा उक्त बंगले को विक्रय किये जाने हेतु उनके द्वारा निर्धारित आर्थिक लाभ सहित बाजार मूल्य/प्रतिफल प्राप्त कर लिये जाने के पश्चात् भी त्रुटि सहित आवासीय भवन व प्रोजेक्ट परिसर में सामुदायिक सेवा व अन्य सुविधाओं के उपरांत कार्यों को अधूरा छोड़े रखने का विधिविरुद्ध कार्य किया गया है। अनावेदकगण के उपरोक्त वर्णित विधि विरुद्ध कृत्य, व्यापारिक कदाचार, सेवा में निम्नता और आवेदक के प्रति दायित्व की विमुखता के कारण परिवाद को प्रस्तुत करने की आवश्यकता उत्पन्न हुई है। उपरोक्त समस्याओं को लेकर अनावेदकगण से कई बार प्रत्यक्ष रूप से उसके मौखिक वायदे के बावजूद समस्याओं के निराकरण/निवारण में किये जा रहे टालमटोल को देख आवेदक द्वारा दिनांक 23.02.2024 को पंजीकृत डाक से अनावेदक के भलीभाँति विवरण को सम्यक् रूप से दर्शित कर प्रेषित किया गया, इसके पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। इसके पश्चात् पुनः आवेदक द्वारा दिनांक 14.05.2024

को अनावेदकगण के एक लिखित पत्र पंजीकृत डका से प्रेषित किया गया। इसके बावजूद अनावेदकगण द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि आवेदक को मकान क्रय करने के पूर्व स्थल पर दर्शाये गये आवासीय निर्माण तथा ब्रोशर में विज्ञापित विवरण और प्रदत्त की जाने वाली सुविधाओं के संबंध में किये गये वायदों के विरुद्ध आवासीय परिसर व प्रोजेक्ट स्थल में आवेदन की कंडिका-04 की उपकंडिका-05 में वर्णित समस्याओं का निवारण करने तथा अनुपलब्ध सेवाओं को स्थापित कर बहाल करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय रुपये 30,000/- दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया है।

2. 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है। वर्तमान परिवाद विधिया तथ्य में संधारणीय नहीं है। यह भ्रामक, असारभूत तथा गुमराहकारी अभिकथनों पर आधारित है तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्राधिकरण में निहित न्याय निर्णायक प्रक्रिया का स्पष्ट दुरुपयोग संगठित करता है। परिवाद अनावेदकगण को तंग करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक को देय संधारण शुल्क का भुगतान न करने तथा उनका भुगतान आबंटितियों के संघ को करने के बावजूद अधिनियम के अंतर्गत सांविधिक ढाँचा का प्रत्यक्ष उल्लंघन करके सुपुर्दगी के पश्चात् अनुरक्षण एवं प्रशासन का भार प्रमोटर के ऊपर डालने के प्रयत्न का अच्छा उदाहरण है। प्रश्नगत "लालगंगा रेगालिया" सभी तरह से पूर्णरूप से तैयार है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसमें सभी स्वीकृत नक्शों ले-आउट विशिष्टियों और प्रभावी इमारत नियमों का अनुपालन प्रमाणित किया गया है। प्रभावी नगरीय विधि के अंतर्गत ऐसे प्रमाण पत्र का दिया जाना निर्णायक रूप से स्थापित करता है कि प्रमोटर का विकास दायित्व विधि की दृष्टि में पूर्ण किया गया एवं निर्वहन किया गया था। अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के समादेश से आबद्ध होकर अनावेदकगण पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के पश्चात् आवश्यक नक्शों, दस्तावेजों, सामान्य क्षेत्रों एवं उत्तरदायित्वों को आबंटितियों के संघ को विधिवत् सुपुर्द कर दिया गया था। संघ कैलेण्डर वर्ष 2021-2022 से प्रोजेक्ट का संधारण एवं संचालन का पूर्ण एवं स्वतंत्र नियंत्रण ले लिया था। इसमें संधारण शुल्कों का संग्रहण, सेवा स्टॉफ का नियोजक तथा सभी आवश्यक सुविधाओं की त्रुटि सम्मिलित है। अनावेदकगण किसी आबंटिती से उस समय के पश्चात् अनुरक्षण शुल्क को संग्रहित करना बंद कर दिया है, जिसमें

आवेदक भी सम्मिलित है। यह अधिनियम के अंतर्गत स्थापित सिद्धांत है और यथा धारा-11(4)(घ) के परन्तुक में स्पष्ट रूप से उपबंधित है कि संघ द्वारा सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं का प्रभार लेने के पश्चात् ऐसे क्षेत्रों के संबंध में जारी दायित्व समाप्त हो जाता है। सिवाय धारा-14(3) के अंतर्गत आच्छारित संरचनात्मक त्रुटि दायित्व के। यहाँ तक कि धारा-14(3) के अंतर्गत भी ऐसा कोई दायित्व औपचारिक नोटिस के पश्चात् ही उत्पन्न होता है और प्रमोटर को यदि आवश्यक हो, ऐसे सुधार को लागू करने के लिये बाधा रहित पहुँच और सहयोग प्रदान किया जायेगा। प्रस्तुत प्रकरण में कोई ऐसा सहयोग आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, बजाय आक्षेपित समस्याओं को हल करने तथा निरीक्षण के प्रयत्न के बार-बार स्वयं आवेदक द्वारा बाधा उत्पन्न की गई जिसमें श्रमिकों के साथ मौखिक दुर्व्यवहार भी है, तद्द्वारा आवेदक उक्त प्रावधान का आह्वान करने का हकदार नहीं रह जाता है। आवेदक प्राधिकरण के समक्ष जान-बूझकर सारभूत तथ्यों का दमन करते हुये अविधिपूर्ण तरीके से आया है :-

- (1) सक्रियात्मक परिस्थिति एवं आबंटितियों के संघ की पूर्ण कार्यात्मकता;
- (2) अनुरक्षण में प्रमोटर के संलिप्तता की समाप्ति;
- (3) आवेदक द्वारा स्वतः संधारण का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया गया है;
- (4) आवेदक अपने विला में अप्राधिकृत परिवर्तन किया गया है, जो संरचनात्मक हस्तक्षेप में परिणामित हुआ है;
- (5) इस दमन से परिवाद न्याय निर्णायन के लिये अनुपयुक्त हो जाता है और वह प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है।

प्राधिकरण को रेरा अधिनियम के अंतर्गत विहित उल्लंघनों को न्याय निर्णीत करने एवं सुपुर्दगी के पश्चात् स्थापित या संपूर्ण संविदात्मक व्यवस्थाओं को पुनः न खोलने की शक्तियाँ प्रदान की गई है। वर्तमान परिवाद इस प्राधिकार को अनुरक्षण की समस्या में बदलने की माँग करता है, जो संधारण कार्य आबंटितियों के संघ द्वारा किये जाने की प्रतिबद्धता है, इसलिये सोसायटी के आंतरिक मामलों के लिये फोरम का उपयोग उसके विधायी सक्षमता के बाहर है। पूर्ववर्ती निवेदनों को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना वर्तमान परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है और पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 के निष्पादन की दृष्टि में पोषणीय नहीं है। पक्षकारों के मध्य सभी अधिकारी दायित्वों और अभ्यावेदनों का कथित निष्कर्षित एवं आबद्धकारी संविदात्मक लिखत में संविलयन हो गया जो सहमत शर्तों पर अंतिम एवं निर्णायक है। आवेदक द्वारा वर्ष 2025 में कतिपय ब्रोशर आधारित अभ्यावेदनों या विज्ञापन की विषयवस्तु के संबंध में अभिकथित शिकायतों को उठाने की याचना कर रहा है, जो पंजीकृत विक्रय विलेख या विक्रय अनुबंध में कभी सम्मिलित नहीं थी। हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के तीन वर्षों के पश्चात् ऐसे

पूर्व संविदात्मक वार्तालाप या संवधनात्मक वृत्तांत को पुनर्जीवित करने का प्रयत्न न केवल गंभीर रूप से विलंबित है, अपितु विधिक रूप से असंधार्य भी है। संविलयन के स्थापित विधिक सिद्धांत के अनुसार एक बार औपचारिक एवं पंजीकृत लिखित निष्पादित कर दिया जाता है, तो सभी पूर्ण के वार्तालाप, अभ्यावेदन या मौखिक अभिकथन पंजीकृत अनुबंध के शर्तों द्वारा अधिक्रमित हो जाते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदक स्वेच्छा पूर्ण जानकारी के साथ विक्रय विलेख निष्पादित किया, आधिपत्य लिया गया और परिसरों का निरीक्षण किया गया, इसलिये यह अभिकथित करने से विबंधित है कि ये प्रतिबद्धतायें पंजीकृत संविदा के दायरे से बाहर थी। इसके अतिरिक्त इन शिकायतों को उठाने में लगभग तीन वर्षों के भारी विलंब के लिये आवेदक द्वारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। आवेदक सभी सुविधाओं का उपयोग करते हुये इकाई में निवास कर रहा है और निरर्थक दावे को उठाने की याचना करता है, इसलिये वर्तमान परिवाद विलंब एवं देरी के आधार पर खारिज करने का दायी है तथा समय बाधित एवं समाप्तप्राय दावे को लागू करने का प्रयत्न प्रारंभ में ही खारिज किया जाना चाहिये। गुण-दोष को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना वर्तमान परिवाद विलंब, देरी, अधित्याग एवं उपेक्षा के स्थापित विधिक सिद्धांतों पर भी खारिज किये जाने का दायी है। आवेदक ने प्रोजेक्ट में एक इकाई खरीदा है जो सभी रूपों में पहले से ही पूर्ण है। "लाल गंगा रेगालिया" के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र विक्रय विलेख निष्पादन के बहुत पहले 29.07.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया था। इस प्रमाणपत्र के जारी होने के बाद तथा प्रोजेक्ट के विधितः एवं भौतिक रूप से पूर्ण होने के बाद आवेदक ने स्वेच्छयन पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 निष्पादित किया था तद्द्वारा स्पष्टरूप से प्रोजेक्ट के प्रास्थिति को अभिस्वीकृत किया था।

विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व, आवेदक इकाई एवं आस-पास की आधरिक से रचना का पूर्ण भौतिक निरीक्षण किया था तथा पूरी तरह संतुष्ट होने के बाद क्य करने को अग्रसित हुआ था। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि निष्पादन के समय आवेदक द्वारा कोई विरोध या आपत्ति नहीं उठायी गयी थी और न ही उस प्रक्रम में था उसके बाद कई वर्षों तक सामान्य क्षेत्र सुविधाओं या वचनबद्ध सहूलियतों के संबंध में कोई चिन्ताएं अभिलिखित की गयी थी।

आवेदक वर्ष 2021 से बाधारहित अधिपत्य एवं इकाई के फायदेमंद उपयोग में बना हुआ है तथा 2025 में तीन वर्षों से अधिक के विलंब के बाद वर्तमान परिवाद दायर करने तक बिना कोई शिकायत उठाये या कोई विधिक कार्यवाही प्रारंभ किये बिना प्रोजेक्ट में लगातार निवास किया है। अधिपत्य दिनांक से ही सभी तथ्यों की स्पष्ट जानकारी होने के बावजूद इतने लम्बे समय तक चुप रहने या निष्क्रिय रहने के लिए कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। ऐसा आचरण अधित्याग एवं उपेक्षा की स्पष्ट कोटि का है जो आवेदक को इस विलंबित प्रक्रम में माननीय प्राधिकरण के असाधारण क्षेत्राधिकार का आहवान करने से अयोग्य कर

देता है। आवेदक का स्वयं का कृत्य दर्शित करता है कि उसने प्रोजेक्ट की स्थिति को यथा प्रदत्त किये गये रूप में स्वीकार किया था तथा कोई अभिकथित कमियां जो इस समय उठायी जा रही हैं, पूरी तरह पश्चीवर्ती विचार हैं, मिथ्या शिकायत पैदा करने हेतु विनिर्मित हैं इसलिए, वर्तमान परिवाद विलंब देरी, विवक्षित अधित्याग तथा सदभावनापूर्ण आशय के अभाव के आधार पर प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा सामान्य संविदात्मक न्यायशास्त्र के दोनों के अन्तर्गत बिना तत्संबंध प्रतिफल के बिना कोई सेवा दायित्व अधिरोपित नहीं किया जा सकता है। वर्तमान प्रकरण में यह स्वीकृत स्थिति है कि आवेदक एवं अन्य आबंटितियों के संघ ने अनुरक्षण एवं रखरखाव उत्तरदायित्वों को ले रखा है तथा स्वतंत्र रूप से अनुरक्षण शुल्कों का संग्रह कर रहा है। तदनुसार, सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं या सुविधाओं के अनुरक्षण या रखरखाव के लिए आवेदक द्वारा कोई वित्तीय अंशदान नहीं किया गया है इसलिए अनुरक्षण के लिए कोई दायित्व प्रमोटर पर नहीं आरोपित किया जा सकता है। आबंटितियों से किसी वित्तीय दायित्व होने के अभाव में सुपुदेगी के बाद सेवाओं को जारी रखने के लिए प्रमोटर को मजबूर नहीं किया जा सकता है।

यह स्थिति "दूसरी वस्तु के समान दी गयी या ली गयी" विधिक सिद्धांत द्वारा भी समर्पित है कि किसी पक्षकार से आनुग्रहिक सेवा देने की अपेक्षा नहीं की सकती है जब संविदात्मक एवं संविधिक रूप से विहित है कि अनुरक्षण सेवा शुल्कयोग्य है। माननीय प्राधिकरण की क्षेत्राधिकारिता अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्टों के भीतर विवादों तक सीमित है। पूर्णता प्रमाणपत्र प्रदान कर देने पर धारा-11 के अन्तर्गत प्रमोटर दायित्व समाप्त माना जाता है धारा 14(3) के अंतर्गत संरचनात्मक त्रुटियों को वर्जित करते हुये उसके सिवाय माननीय प्राधिकरण वर्तमान परिवाद को न्यायनिर्णीत करने की अधिकारिता नहीं रखता है क्योंकि प्रश्नगत प्रोजेक्ट एक "ऑनगोईंग प्रोजेक्ट" नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-03 के संबंध में लेख किया गया है कि प्राधिकरण की क्षेत्राधिकारिता पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्टों पर है, क्षेत्राधिकारिता का विस्तार अधिनियम के प्रावधानों द्वारा परिसीमित है। वर्तमान प्रकरण में धारा-12, 14 एवं धारा-18 के अंतर्गत प्रमोटर के दायित्व को उत्पन्न करने का कोई वादकारण नहीं है। पूर्ण होने के पश्चात् तथा प्रोजेक्ट अनुरक्षण का कार्य आबंटितियों के संघ द्वारा लिये जाने के पश्चात् अनुरक्षण समस्यायें आबंटितियों के संघ के क्षेत्र के भीतर आती है, न कि प्रमोटर के, इस कारण से भी प्रमोटर को उत्तरदायित्व या वचनबद्ध नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(1) की विषयवस्तु, आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य एवं अविवादित तथ्य यह है कि पंजीकृत विक्रय-विलेख आवेदक द्वारा विधिवत् निष्पादित किया गया है, पूर्ण विक्रय प्रतिफल

को साबित करते हुये प्राधिकरण के सहज अनुशीलन के लिये इस जवाब के साथ संलग्न है। आवेदक द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट तैयार होने के पश्चात् ही उक्त विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, जिसमें सभी सिविल एवं आधारभूत कार्य सम्मिलित है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र के प्रदान किये जाने के पश्चात् किया गया है। विक्रय प्रतिफल निष्पादन के पूर्व आवेदक व्यक्तिगत रूप से इकाई और संपूर्ण प्रोजेक्ट का निरीक्षण किया गया था तथा संतोषजनक पाये जाने पर, स्वेच्छा विलेख का निष्पादन करने की कार्यवाही किया गया था। इसके पश्चात् बिना किसी आपत्ति, आरक्षण या सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं या विशिष्टियों के संबंध में बिना किसी माँग को उठाये उक्त इकाई का शांतिपूर्ण आधिपत्य ले लिया था, इसलिये पूर्ण ज्ञान एवं निरीक्षण के साथ आधिपत्य स्वीकार कर लेने पर आवेदक पश्चात् में किसी शिकायत अथवा कथित कभी को उठाने से विधित विबंधित किया जाता है। विशेष रूप से जबकि कोई ऐसा विवाद निष्पादन के समय या उसके तुरंत बाद कभी नहीं उठाया गया था। अनावेदकगण द्वारा आवेदक की कंडिका-4(2) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य एवं पूर्ण तथ्यात्मक स्थिति यह है कि अनावेदकगण द्वारा सुधार के किसी विधिसंगत निवेदन को कभी अस्वीकार अथवा नजरअंदाज नहीं किया गया है। वस्तुतः अनावेदकगण की तकनीकी टीम द्वारा कई अवसरों में स्पष्ट इरादे से निरीक्षण करने एवं आवश्यक मरम्मतों को करने के लिये आवेदक की इकाई में गये थे, तथापि आवेदक द्वारा जान-बूझकर किये गये असहयोग दुर्व्यवहार तथा अवरोधात्मक आचरण के कारण ऐसा करने से बार-बार रोक दिये गये थे। कई अवसरों में आवेदक द्वारा स्टॉफ के प्रवेश से अस्वीकार कर दिया गया तथा फर्नीचर को हटाने, वैकल्पिक आवास की व्यवस्था तथा अन्य अतार्किक शर्तों की माँग रखा था, तद्द्वारा आवेदक के लिये सद्भाव में अपने दायित्वों को पूरा करने का असंभव कर दिया गया था। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के सांविधिक ढाँचा के अंतर्गत किसी कथित संरचनात्मक त्रुटि के लिये प्रमोटर को औपचारिक रूप से उन अधिसूचित करना तथा सुधार हेतु विहित पांच वर्ष की अवधि के भीतर बाधारहित पहुँच की अनुमति देना आबंटिती का कर्तव्य है। आवेदक दोनों पूर्व शर्तों का अनुपालन करने में असफल हुआ है। विधि द्वारा यथापेक्षित कोई औपचारिक नोटिस जारी नहीं की गई थी और अनावेदकगण के स्टॉफ को बाधारहित पहुँच नहीं प्रदान नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त यह अभिलेख का विषय है कि आवेदक द्वारा इकाई के भीतर कई अनाधिकृत बदलाव किये गये हैं, जिसमें भारी स्थायी फर्नीचर का लगाया जाना, बिना अनुमति के दीवारों में ड्रिल करना तथा मूल आंतरिक ले-आउट में बदलाव सम्मिलित है। यह सभी प्रमोटर को बिना किसी सूचना या सहमति के किया गया है। इन परिवर्तनों से सीधे अच्छारित सर्विस लाईन विशिष्ट रूप से प्लंबिंग के साथ छेड़छाड़ हुई है, जिसका अनावेदकगण द्वारा पूर्वज्ञान या नियंत्रण नहीं हो सकता है। इस

प्रकार ऐसे किसी अनाधिकृत कृत्यों से उद्भूत कोई हानि या रिसाव पूरी तरह आवेदक से स्वयं की लापरवाही से है, जिसके लिये अनावेदकगण को विधि या तथ्य की दृष्टि में दायी नहीं ठहराया जा सकता है। उपरोक्त की दृष्टि में संरचनात्मक गुणवत्ता तथा आधिपत्य के पश्चात् की त्रुटियों के संबंध में प्रस्तुत आरोप तथ्यात्मक रूप से असत्य विधित असंधार्य तथा विद्वेषपूर्वक उत्प्रेरित है तथा पूरी तरह अस्वीकार किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त अनावेदक कंपनी के किसी संचालक को उसके व्यक्तिगत मोबाईल नंबर में किया गया कथित कोई संदेश या संसूचना विधि की दृष्टि में वैध तामीली गठित नहीं करता है तथा रेरा अधिनियम या किसी प्रभावी प्रक्रियात्मक विधि के अंतर्गत अधिकारिक सूचना या सांविधिक नोटिस नहीं माना जा सकता है। अनावेदकगण स्पष्ट रूप से ऐसी किसी संसूचना की प्राप्त करने से इंकार करते हैं तथा उसे अग्राह्य, अनौपचारिक होने से सचेतन रूप से अस्वीकार करते हैं और यह साक्ष्यिक मूल्य से रहित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(3) एवं 4(4) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। इंकार न किये जाने योग्य एवं सारभूत तथ्य यह है कि सभी सुविधायें एवं आधारिक संरचना जिसमें व्यायामशाला, स्वीमिंग पूल, भूदृश्य उद्यान, सीवेज शोधन संयंत्र, पार्टीहाल, कूड़ा कचरा, गड्ढा, वर्षाजल संग्रहण प्रणाली, सी.सी.टी.वी. निगरानी तथा आंतरिक रोशनी शामिल है, परन्तु जो इतने तक ही सीमित नहीं है, को पूरी तरह बनाया गया था। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत जारी पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.07.2021 प्राप्त करते समय क्रियाशील थे। प्रमाण पत्र का विधितः जारी होना यह अभिपुष्ट करता है कि प्रोजेक्ट को स्वीकृत नक्शा एवं प्रयोज्य इमारत मानकों के तहत पूर्ण किया गया था।

इन सुविधाओं के अनुरक्षण पर कोई नियंत्रण अथवा पर्यवेक्षण नहीं है, क्योंकि आबंटितियों के संघ द्वारा 2021-2022 से सभी अनुरक्षण उत्तरदायित्वों को ले लिया गया है। आवेदक द्वारा अनुरक्षण हेतु प्रमोटर को एक रूपया का भी भुगतान नहीं किया गया और स्वीकृत रूप से ऐसा भुगतान केवल आबंटितियों के संघ को कर दिया गया है। परिणामस्वरूप प्रमोटर कोष को देखने का या चालू परिस्थिति या ऐसी सामान्य सुविधाओं में हस्तक्षेप करने का कोई विधिक या तथ्यात्मक दायित्व नहीं रखता है। महत्वपूर्ण रूप से आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान होने के पश्चात् और व्यक्तिगत रूप से प्रोजेक्ट स्थल एवं इकाई का निरीक्षण करने तथा समाधान होने के पश्चात् संपूर्ण प्रोजेक्ट में इकाई क्रय किया गया था। तत्पश्चात् आवेदक पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 निष्पादित किया गया था और किसी सुविधाओं या आधारिक संरचना में कथित किसी कमी के संबंध में बिना किसी विरोध, आरक्षण या आपत्ति क आधिपत्य लिया गया था। आवेदक किसी शिकायत या विवाद को उठाये बिना कई वर्षों तक संपत्ति का आधिपत्य एवं उपभोग बनाये हुये हैं और लगभग तीन वर्षों के अस्पष्टीकृत विलंब

के पश्चात् पश्चात्वर्ती विचार एवं विलंबित आरोपों को लेकर आया है, जो स्पष्ट रूप से असदभाविक, उत्प्रेरित एवं गुण-दोष से रहित है। परिवाद निस्तारित विवादों को पुनः खोलने का पारंपरिक प्रयत्न है तथा परिसीमा, अधित्याग, विबंध एवं प्रलक्षित मौन के सुस्थापित विधिक सिद्धांतों द्वारा बाधित है, इसलिये परिवाद उदाहरणात्मक लागतों सहित प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि यह न केवल विधिक सार से रहित है, अपितु न्याय निर्णायक प्रक्रिया के दुरुपयोग के समतुल्य भी है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(5) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। सामान्य सुविधाओं की वास्तविक स्थिति निम्नानुसार है :-

परिवाद में यथा अभिकथित	वास्तविक तथ्य/वर्तमान परिस्थिति
पार्टीहाल को नहीं बनाया गया	पार्टीहाल पूरी तरह संनिर्मित है तथा प्रोजेक्ट के क्लब हाउस के भीतर स्थित है। यह पांच वर्षों से चालू है एवं नियमित रूप से कार्यक्रमों एवं उत्सव के लिये रहवासियों द्वारा उपयोग किया जाता है, जिनमें आवेदक भी शामिल है। आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किये जाने एवं प्रोजेक्ट का पूरी तरह निरीक्षण एवं समाधान करने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, जिनमें सभी सामान्य सुविधायें समाहित है, इसलिये आवेदक को किसी विपरीत दावे को उठाने से विबंधित किया जाता है एवं परिसीमा द्वारा बाधित है। क्योंकि आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई शिकायत नहीं उठायी गई थी। हॉल तथा अन्य सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण 2021-2022 से आबंटिती संघ द्वारा किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूरी होने तथा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.07.2021 जारी होने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 निष्पादित किया गया था। निष्पादन के पूर्व आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पूरी तरह निरीक्षण किया गया था एवं इसके पश्चात् विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था तथा बिना किसी आपत्ति के आधिपत्य स्वीकार किया गया था। ऐसा करने से आवेदक अब कोई विपरीत दाव उठाने से विबंध के विधिक सिद्धांत द्वारा बाधित है, इसके अतिरिक्त परिवाद किसी समकालीन शिकायत या साक्ष्य के बिना लगभग तीन वर्षों के अस्पष्टीकृत विलंब के पश्चात् परिवाद प्रस्तुत करने से परिसीमा द्वारा बाधित है।
कोई एल.पी.जी. गैस पाईपलाईन	एल.पी.जी. पाईपलाईन आधारिक संरचना यथा आशवासित प्रमोटर द्वारा बना दी गई है। पाईपलाईन

<p>नहीं है।</p>	<p>विद्यमान है एवं प्रोजेक्ट साईट में दृश्य है। तथापि सुरक्षा एवं विनियामक चिन्ताओं के तहत इस समय उपयोग नहीं की जाती है। इसके अतिरिक्त एल.पी.जी. पाईप लाईन केवल अपार्टमेंट खण्डों के लिये ही प्रयोज्य है और न कि आवेदक के स्वतंत्र निर्मित बंगले के लिये। प्रमोटर द्वारा इस सुविधा के लिये आवेदक से कोई शुल्क नहीं लिया गया था यथा पंजीकृत विक्रय विलेख से स्पष्ट है।</p>
<p>मानक स्तर से नीचे का निर्माण होने से स्वीमिंग पूल पूरी तरह अनुपयोगी है।</p>	<p>पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के पूर्व ही स्वीमिंग पूल पूरी तरह विकसित हो चुका है एवं चालू है। वर्ष 2022 से स्वीमिंग पूल का अनुरक्षण, अन्य सामान्य सुविधाओं के समान, रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अनुपालन में आबंटितियों के संघ द्वारा किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्रमोटर को कोई अनुरक्षण शुल्क भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये आबंटिती संघ द्वारा अनुरक्षित सुविधाओं के संबंध में कोई कमी का आरोप नहीं लगा सकता है। परिवाद पश्चात्वर्ती विचार है एवं परिसीमा एवं विबंध द्वारा बाधित है।</p>
<p>रहवासियों की संख्या को देखते हुये स्थान एवं उपकरण के शब्दों में व्यायाम शाला अपर्याप्त है, केवल 02 से 03 व्यक्ति हो एकसमय में इसका उपयोग कर सकते हैं।</p>	<p>जिम सुविधा यथा आश्वासित रूप में प्रमोटर द्वारा विकसित की गई थी और पांच वर्षों से अधिक समय से कार्यरत है। इसमें मानक फिटनेस उपकरण है और पिछले कई वर्षों से रहवासियों द्वारा उपयोग में है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करने के पूर्व जिम का निरीक्षण किया गया था और आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई आपत्ति नहीं उठाया गया था इसके अतिरिक्त आवेदक का दावा विबंध एवं परिसीमा द्वारा भी बाधित है।</p>
<p>कार धुलाई क्षेत्र अपूर्ण है तथा चालू नहीं है।</p>	<p>कार धुलाई क्षेत्र विधिवत संनिर्मित है तथा प्रोजेक्ट आधारिक संरचना के भाग के रूप में पूर्ण किया गया था। यह प्रोजेक्ट के पूर्ण होने से ही कार्यात्मक है। आवेदक एवं अन्य आबंटितीगण की पहुँच एवं उपयोग में यह सुविधा है। संक्रियात्मक स्थिति एवं अनुरक्षण के संबंध में कोई समस्यायें सुपुदगी के पश्चात् आबंटिती संघ का उत्तरदायित्व है। प्रमोटर द्वारा आवेदक से कोई अनुरक्षण शुल्क संग्रहित नहीं किया गया है। आवेदक आधिपत्य के पश्चात् कई वर्षों तक कोई आपत्ति नहीं उठाया गया था इसके अतिरिक्त आवेदक का दावा विबंध एवं परिसीमा द्वारा भी बाधित है।</p>

<p>अग्निशमन प्रणाली केवल नाम के लिये है तथा चालू नहीं है। पंप तथा विद्युत पैनल असंबद्ध है। रहवासियों को प्रणाली के संक्रिया की जानकारी नहीं है। आपात स्थिति में इस अपूर्ण प्रणाली से जीवन एवं संपत्ति को खतरा हो सकता है।</p>	<p>अग्निशमन प्रणाली सभी आवश्यक पंपो, पाईपलाईन्स तथा सुरक्षा पैनलों सहित पूर्णता के समय पूरी तरह संस्थापित किये गये थे तथा कार्यात्मक थे। वर्ष 2021-2022 में जारी आवश्यक एन.ओ.सी. स्वतः आवेदक द्वारा पूर्व ही संलग्न की गई थी। प्रमोटर प्रोजेक्ट का आबंटिती संघ द्वारा अनुरक्षण के बाद प्रणाली को अनिश्चित रूप से संधारण करने या नवीनीकृत करने के विधिक दायित्व के अधीन नहीं है। इसके अतिरिक्त यह भी कोई अनुरक्षण शुल्क अनावेदक को भुगतान नहीं किया जा रहा है, इसलिये अनावेदक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के विधिक दायित्व के अधीन नहीं है। कई वर्षों के बाद कथित कोई कमी प्रमोटर के क्षेत्र के बाहर है तथा आबंटिती संघ के क्षेत्राधिकार में आती है।</p>
<p>सी.सी.टी.वी. कैमरा खराब गुणवत्ता के हैं एवं कैम्पस के आकार की तुलना में अपर्याप्त संख्या में लगाये गये हैं। प्रमोटर द्वारा कोई पृथक नियंत्रण कक्ष या निगरानी कक्ष स्थापित नहीं किया गया है।</p>	<p>प्रोजेक्ट में 50 से अधिक सी.सी.टी.वी. कैमरा लगे हुये हैं एवं प्रतिबद्ध मानिट्रिंग प्रणाली है। यह दावा कि प्रणाली अपर्याप्त एवं संदिग्ध है तथा असारभूत है। परिवाद काल्पनिक एवं आधारहीन है। आवेदक का दावा मात्र पश्चात्वर्ती विचार है तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये है।</p>
<p>हाउसकीपिंग एवं अन्य सपोर्ट स्टॉफ के लिये रेस्ट रूम या सफाई सुविधाओं की कोई उचित व्यवस्था नहीं है। उद्यान क्षेत्र में शुरू से ही प्रकाश बहुत धुंधला है एवं अपर्याप्त है, जिससे शाम को टहलने या बच्चों के खेल के लिये असुरक्षित हो जाता है। रहवासियों को समुचित प्रकाश बनाये रखने के लिये लाखों रुपये खर्च करने पड़े।</p>	<p>प्रोजेक्ट में स्टॉफ के लिये आरामगृह एवं सफाई सुविधायें शामिल है तथा उद्यान क्षेत्र में प्रारंभ से ही पर्याप्त प्रकाश व्यवस्था की गई है। कोई प्रकाश की व्यवस्था को बाद में रहवासियों द्वारा अपग्रेट नहीं किया गया है यथा अभिकथित किया गया है और उसे प्रमोटर द्वारा अस्वीकार किया जाता है। इसके अतिरिक्त ऐसी किसी स्थिति में वह असारभूत दावा है। उसकी विकसित रूप से प्रमोटर द्वारा संलग्न की गई है। आधिपत्य एवं निरीक्षण के बाद ऐसे आपत्तियों को उठाने से आवेदक विबंधित किया जाता है कि आवेदक का दावा मात्र पश्चात्वर्ती विचार है तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने हेतु अस्पष्ट दावा है।</p>
<p>प्रोजेक्ट के लिये वचनबद्ध मंदिर का निर्माण नहीं किया गया है।</p>	<p>सत्य तथ्य यह है कि प्रोजेक्ट की भीतर किसी मंदिर का आश्वासन कभी नहीं दिया गया था कि प्रोजेक्ट बाउंड्री के बगल में मंदिर है, जिसे ब्रोशर में दर्शित किया गया था और यही तथ्य है कि उसे विशिष्टियों तथा सुविधा चार्ट में उल्लेखित नहीं किया गया है।</p>
<p>रुपये 2,00,000/- की अनुरक्षण</p>	<p>प्रमोटर द्वारा कभी भी आवेदक से या किसी अन्य</p>

<p>राशि बिना किसी समुचित पावती को जारी किये सभी सदस्यों से नगद संग्रहित किया गया है। केवल मौखिक आश्वासन दिया गया था तथा अनावेदकगण द्वारा अनुरक्षण सेवाओं को प्रदान करने में पूर्ण लापरवाही दर्शित किये गये हैं।</p>	<p>आबंटिती से रूपये 02 लाख नगद में संग्रहित नहीं किया गया है। कोई पावतियाँ या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके विपरीत आवेदक द्वारा प्रमोटर को कोई अनुरक्षण शुल्क भुगतान नहीं किया गया है। यह आरोप मिथ्या, आधारहीन तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये अप्रत्यक्ष रूप से केवल प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये यह अभिवचन प्रारंभ किया गया है तथा अनुरक्षण शुल्क के भुगतान के विधिक दायित्व से बचने के लिये यह प्रयत्न किया गया है।</p>
<p>कचरे का गड्ढा एवं एस.टी.पी. केवल औपचारिकता के लिये संस्थापित किये गये हैं और आज भी सक्रियात्मक नहीं है।</p>	<p>कचरा गड्ढा एवं एस.टी.पी. स्वीकृत ले-आउट के अनुसार संस्थापित किया गया था तथा प्रोजेक्ट के पूरा होने के समय एवं आबंटिती संघ के प्रोजेक्ट के रखरखाव प्रारंभ करने तक कार्यात्मक थे। उसका अनुरक्षण अब आबंटिती संघ का उत्तरदायित्व है, क्योंकि 2021-2022 से संघ अनुरक्षण राशि का संग्रह कर रहा है तथा प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र का रखरखाव कर रहा है। आवेदक का दावा बिना तकनीकी सत्यापन के अटकलों पर आधारित है, इसलिये अस्वीकार है।</p>
<p>घरों एवं फ्लैटों की बाहरी रंगरोगन पूरा नहीं किया गया है।</p>	<p>व्यक्तिगत विक्रय विलेखों की शर्तों के अनुसार विला एवं फ्लैटों की बाहरी रंगरोगन पूरा किया गया है। रंगरोगन इकाइयों को दर्शित करने वाली फोटो संलग्न है। आवेदक ऐसे आधिपत्य पश्चात् की समस्याओं को उठाने से विबधित है।</p>
<p>वर्षाजल संरक्षण प्रणाली कार्यात्मक नहीं है, जिससे निम्न पार्किंग क्षेत्र में पानी इकट्ठा हो जाता है, जिससे मच्छर का प्रजनन होता है, जो रहवासियों के लिये स्वास्थ्यगत चिन्तायें उत्पन्न करती है।</p>	<p>वर्षाजल संरक्षण प्रणाली विकसित की गई है एवं अनुमोदित योजना के अनुसार सक्रियात्मक बनाया गया है।</p>

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कांडिका-4(6) एवं 4(7) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। प्रारंभ में यह पुनरावृत्ति की जाती है कि संपूर्ण प्रोजेक्ट जिसमें सभी सामान्य सुविधाओं तथा सामुदायिक आधारिक ढाँचों को विधिवत् पूर्ण किया गया था तथा प्रयोज्य भवन तथा योजनांतर्गत विधियों को प्रयोज्य के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.07.2021 जारी किया गया था। आवेदक स्वतः पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के पश्चात् एवं प्रोजेक्ट का व्यक्तिगत निरीक्षण एवं समाधान के

पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 निष्पादित किया गया था। यह अभिकथन कि अनावेदकगण पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् सुविधाओं को पूरा करने में असफल हुआ है, पूरी तरह आधारहीन है एवं अधिकारिक अभिलेखों से विरुद्ध है, जिनमें स्वीकृत ले-आउट, नक्शा, फोटोग्राफिक प्रतिलेख और सांविधिक अनुपालन प्रमाण पत्र सम्मिलित है। विक्रय प्रतिफल इकाई के विनियम में था और प्रोजेक्ट के अनुरक्षण के अनिश्चित प्रावधान या भविष्य के विकास के लिये नहीं था, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की योजना के अंतर्गत पृथक से शासित होता है। सभी सामुदायिक एवं सामान्य क्षेत्र सुविधाओं यथा क्लब हाउस, जिम, पार्टीहाल, एस.टी.पी, सी.सी.टी.वी. वर्षाजल संरक्षण, कार धुलाई क्षेत्र एवं उद्यान को आबंटिती संघ द्वारा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण लेने के पूर्व प्रमोटर द्वारा विधिवत् विकसित किया गया है। चूँकि आबंटिती संघ सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण संकर्म देख रहा है तथा प्रोजेक्ट के आबंटितियों से अनुरक्षण शुल्क संग्रहित कर रहा है। प्रमोटर का विधि के अंतर्गत रखरखाव जारी रखने या सामान्य टूट-फूट को ठीक कराने का कोई दायित्व नहीं है। यह दावा कि अनावेदकगण द्वारा " खोखला आश्वासन दिया गया था" भ्रामक, असारभूत है तथा किसी लिखित संसूचना या विशिष्ट दिनांक संदर्भ में रहित है। इस वाद कारण के पूर्व के कोई औपचारिक परिवाद या माँग नोटिस कभी भी अनावेदक पर तामील नहीं की गई और न ही किसी विधिक या संविदात्मक दायित्व का उल्लंघन ही हुआ है। इसके विपरीत अनावेदक की टीम द्वारा कई अवसरों में सुधार करने का प्रयत्न किया गया था, परन्तु स्वतः आवेदक द्वारा बार-बार बाधा उत्पन्न की गई, जिसने युक्तियुक्त शर्तों को अधिरोपित किया गया तथा मौखिक रूप से स्टॉफ का दुर्व्यवहार किया गया था। तथ्य यह है कि श्रमिकों के साथ दुर्व्यवहार वैकल्पिक प्लैट तथा नये फर्नीचर की लगातार माँग से श्रमिकगण एवं अपमान के कारण और आगे काम करने के लिये जाने से अस्वीकार कर दिये गये, इस विलंब के लिये केवल आवेदक दोषी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के पास गैरकानूनी रूप से आया है, सारभूत तथ्यों को छिपाया गया है और अनुचित दबाव डालने के लिये पश्चात्वर्ती अभिकथनों को किया गया है। प्रमोटर द्वारा सभी विधिक एवं संविदात्मक दायित्वों को पूरी तरह अनुपालन किया गया है और कोई वर्तमान अनुरक्षण समस्यायें पूरी तरह आबंटिती संघ के क्षेत्राधिकार व नियंत्रण के आती है। उपरोक्त के प्रकाश में विधिक दायित्वों का प्रमोटर द्वारा भंग किये जाने का अभिकथन सारहीन तथा असद्भावपूर्ण है। वर्तमान परिवाद अनुकरणात्मक लागतों सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(8) की विषयवस्तु असत्य, भ्रामक तथा स्व-सुविध के अनुसार होने से अस्वीकार किया गया है। कोई वैध या सांविधिक नोटिस उनके द्वारा कभी प्राप्त नहीं की गई थी, जिससे रेरा अधिनियम के अंतर्गत कोई दायित्व प्रेरित होता हो। तथाकथित दिनांक 23.02.2024 तथा 14.05.2024 के पत्र विषयवस्तु में असारभूत संदिग्ध है तथा केवल

वाद कारण को निर्मित करने के लिये बनाये गये प्रतीत होते हैं। इसके अतिरिक्त इन संसूचनाओं की कोई प्रति विधिक रूप से ग्राह्य रीति में तामिल नहीं की गई थी और न ही उनमें कोई विशिष्ट शिकायत समाहित है, जिसे पूर्व ही हल नहीं किया गया था। अथवा आबंटिती संघ को सुपुर्द नहीं किया गया था। प्रोजेक्ट पूरा कर दिया गया था एवं वर्ष 2021 में आधिपत्य दे दिया गया था और बिना किसी औपचारिक शिकायत के लगभग तीन वर्षों तक आवेदक द्वारा इकाई में आधिपत्य बनाये रखा है, इसलिये वर्तमान परिवाद स्पष्ट रूप से विलंबित है, पश्चात्पूर्वी विचार है। परिसीमा द्वारा विबंधन तथा प्रलक्षित मौन द्वारा बाधित है तथा प्रारंभ में ही खारित किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में याचित प्रत्येक अनुतोष अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा अधिनियम, नियम या अनुमोदित ले-आउट का कोई उल्लंघन दर्शित नहीं किया गया है। विक्रय अनुबंध या रेरा मानकों के अंतर्गत दायित्वों के किसी उल्लंघन के अभाव में कोई अनुतोष नहीं प्रदान किया जा सकता है। आवेदक सबूत के उत्तरदायित्व के अपने भार को प्रमाणित करने में असफल हुआ है तथा अप्रत्यक्ष रूप के साथ केवल सारहीन भ्रामक परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-6 में अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना पूरी तरह गलत धारणा पर आधारित, साररहित एवं कानूनी रूप से अग्राह्य है। वर्तमान प्रकरण में अंतरिम अनुतोष को प्रदान करने के लिये किन्हीं स्थापित तथ्यों का समाधान नहीं हुआ है और तथ्यों एवं विधि दोनों आधार पर आवेदन अस्वीकार करने योग्य है। अंतरिम अनुतोष के बहाने याचित अनुतोष वस्तुतः परिवाद में प्रार्थना किये गये अंतिम अनुतोषों के समान है। ऐसे अंतरिम अनुतोष को प्रदान किये जाने के मुख्य विवाद को विपरीत रूप से प्रभावित करेगा तथा पूरे न्याय निर्णायक प्रक्रिया को निरर्थक कर देगा। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अंतरिम अनुतोष जो प्रभावी रूप से प्रबल प्रथम दृष्टया प्रकरण नहीं बनता है, जो प्रस्तुत प्रकरण में नहीं है। आवेदक द्वारा मरम्मत, पुर्नस्थापना तथा कतिपय सुविधाओं को सक्रिय करने के लिये निर्देश की याचना करता है, जो केवल पूर्ण सुनवाई एवं साक्ष्य के पश्चात् निर्णीत किया जा सकता है, इसलिये अंतरिम आवेदन विधि में पोषणीय नहीं है तथा सीधे खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा याचित अनुतोष के लिये कोई प्रथम दृष्टया अधिकारिता प्रदर्शित करने में असफल हुआ है। परिवाद सुविधाओं में कथित कमियों से संबंधित है। इस तथ्य के बावजूद कि प्रोजेक्ट विधिवत् पूर्ण किया गया था और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था। आवेदक स्वतः सभी सुविधाओं तथा परिसरों का निरीक्षण करने के पश्चात् विक्रय विलेख दिनांक 26.11.2021 को निष्पादित किया गया था तथा तब से बिना विरोध के आधिपत्य में है। आधिपत्य के पश्चात् कोई विधिक या संविदात्मक दायित्व नहीं

है, जिसे अनावेदकगण द्वारा अधूरा छोड़ दिया गया है, इसलिये अंतरिम हस्तक्षेप के औचित्य के लिये कोई अत्यावश्यक विधिक अधिकार स्थापित नहीं किया गया है। सुविधा संतुलन पूरी तरह अनावेदक के पक्ष में है। प्रोजेक्ट पहले ही पूर्ण कर दिया गया है एवं अनुरक्षण संकर्म एवं अनुरक्षण शुल्कों का संग्रहण आबंटिती संघ द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक का दिन-प्रतिदिन के अनुरक्षण में अब कोई नियंत्रण नहीं है। अनावेदक के विरुद्ध याचित किन्हीं निर्देशों का परिणाम अनावश्यक एवं भूतलसी दायित्वों का अनुचित रूप से अधिरोपित करना होगा, जिससे अधिनियम के अंतर्गत उत्तरदायित्वों का सुस्थापित ढाँचा छिन्न-भिन्न होगा।

आवेदक द्वारा किसी अपूरणीय हानि या गंभीर पक्षपात को प्रदर्शित नहीं किया गया है। परिवाद पूरी तरह पश्चात्वर्ती विचार है। वर्ष 2025 में प्रारंभ किया गया, आधिपत्य एवं पूर्णता के तीन वर्ष पश्चात्। दीर्घ विलंब, समसामायिक विरोध का अभाव तथा समुचित पत्रधारी से उपागम करने की असफलता से गंभीर विलंब एवं प्रमाद दर्शित होता है। न्यायालय बार बार अवधारित किये गये है कि अंतरिम अनुतोष पुराने, संदिग्ध या काल्पनिक दावों पर प्रदान नहीं किया जा सकता है। विशेष रूप से जहाँ आवेदक अपने अधिकारों के लिये निष्क्रिय है तथा बाद में बिना नये वाद कारण के उनको पुर्नजीवित करने अप्रयत्न किया गया है। उपरोक्त के प्रकाश में अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना पूरी तरह खारिज होने का दायी है। आवेदक प्रथम दृष्टया प्रकरण बनाने में असफल हुआ है, कोई अपूरणीय क्षति दर्शित नहीं की गई है, सुविधा संतुलन अनावेदक के साथ है और प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार दायित्वों के पूरा होने के पश्चात् विस्तारित नहीं है, जो अब संघ में निहित हो गये हैं। तदनुसार अंतरिम एवं अंतिम दोनों अनुतोष पूरी तरह अग्राह्य है तथा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-8 एवं 9 की विषयवस्तु प्रशासनिक एवं दस्तावेजी पक्षों से संबंधित है और अभिलेख का विषय है। अनावेदकगण इसमें किसी अशुद्धता को अस्वीकार करता है, जिसे प्राधिकरण के स्वयं रजिस्ट्री से संस्थापित किया जाये और इकाई की फोटो जाली होने से अस्वीकार किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा आधिपत्य लेते समय विशिष्ट रूप से अनावेदकगण से निवेदन किया गया था कि उसके इकाई में कई प्राथमित सौंदर्यीकरण का कार्य करे, जिसमें लिफ्ट के समीप इटैलियन मार्बल, डिजाइनर वाल क्लैडिंग तथा अन्य आंतरिक संवर्धन समाहित है। यह कार्य आवेदक के निवेदन पर अनावेदक द्वारा किये गये थे। तथापि बार-बार के मौखिक स्मरणों एवं फालोअप के बावजूद आवेदक इन अतिरिक्त कार्यों के लिये रूपये 15 लाख से अधिक की बकाया राशि का भुगतान करने में असफल रहा है। आवेदक द्वारा बार-बार समय बढ़ाने की याचना किया गया एवं भुगतान करने का

आश्वासन दिया गया था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा लगातार माँग करने पर आवेदक अपने स्वीकृत दायित्व से ध्यान भटकाने के लिये अवांछित एवं आधारहीन शिकायतों को उठाना प्रारंभ कर दिया गया, इसलिये वर्तमान परिवाद द्वेषपूर्वक पश्चात्वर्ती विचार है, जो अनावेदक को बकाया वैध देय भुगतानों को टालने एवं विलंब करने के आशय से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित बकाया अनुरक्षण शुल्क सहित उक्त सौंदर्यीकरण खर्चों की वसूली के लिये समुचित विधिक कार्यवाहियों को प्रारंभ करने का अधिकार आरक्षित करता है, जो आज दिनांक तक भुगतान नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्राधिकरण परिवाद को आधारहीन, मिथ्या एवं पोषणीय नहीं होने के कारण खारिज करने तथा आवेदक के विरुद्ध अनावेदकगण को समुचित लागत भी अभिनिर्णीत करे।

4. सुनवाई के प्रक्रम में उभय पक्ष द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित भू-संपदा प्रोजेक्ट को लेकर प्राधिकरण के समक्ष एक अन्य प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02812 LAL GANGA RESIDENTIAL COOP. SOCIETY, RAIPUR V/S LAL GANGA BUILDERS PVT. LTD.,ASHOKKUMAR JAIN,SHAKUNTALA JAIN, KAMALCHAND JAIN विचाराधीन है। उक्त प्रकरण की विषयवस्तु इस प्रकरण के समान ही है, सिवाय इसके की इस प्रकरण में आवेदक के विला के संबंध में संरचनात्मक त्रुटि से संबंधित भी शिकायत है। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा अपूर्ण विकास कार्य अथवा विकास कार्यों में कमी, आश्वासन के अनुरूप सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करवाए जाने को लेकर कमिश्नर नियुक्ति का आदेश प्रदान किया गया है। कमिश्नर प्रतिवेदन के आधार पर विकास कार्य एवं सुविधाओं के संदर्भ में सुनवाई पश्चात् प्राधिकरण द्वारा समुचित आदेश पारित किया जाएगा। अतः उभय पक्ष इस बात पर सहमत है, कि इस प्रकरण में केवल आवेदक के विला से संबंधित व्यक्तिगत समस्या पर विचारण किया जाए एवं आदेश पारित किया जाए। शेष मुद्दे जो कि विकास कार्य एवं सुविधाओं से संबंधित है, प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02812 में पारित आदेश में समाविष्ट हो जाएगा। उभय पक्ष के उक्त सहमति एवं अनुरोध पर इस प्रकरण में केवल आवेदक के विला से संबंधित शिकायत के बिंदुओं का निराकरण किया जा रहा है।
5. 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
 - (2) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
 - (3) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट "लालगंगा रिगालिया" में विला क्रमांक-08 का प्रतिफल 67,33,509/- रुपये का भुगतान कर विला क्रय करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक क्रमांक-01 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA180718000605 से पंजीकृत है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध कतिपय विकास कार्य नहीं करवाए जाने एवं वचन अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं किए जाने तथा अपने विला में संरचनात्मक त्रुटि यथा पानी रिसाव होने व उक्त रिसाव के कारण फर्नीचर खराब होने को लेकर शिकायत की गई, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, जिसको लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन को लेकर प्रस्तुत आवेदन में विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 26.11.2021 को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख द्वारा प्रतिफल देकर विला क्रमांक-08 क्रय किया गया है, जिसकी संरचनात्मक त्रुटि को लेकर दिनांक 27.04.2025 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। अधिनियम की धारा-14(3) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“अधिनियम की धारा-14 (3) “यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म, कौशल क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।”

अधिनियम की धारा-14(3) के उक्त प्रावधान से स्पष्ट है, कि प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा दिनांक 26.11.2021 को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख द्वारा प्रतिफल राशि 67,33,509/- रुपये का भुगतान करते हुए विला क्रमांक-08 क्रय किया गया है, जिसमें छत व दिवारों से पानी का रिसाव होने के कारण आवेदक द्वारा शिकायत की गई है, अतः अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन आवेदक उक्त संरचनात्मक त्रुटि को दूर करने

अनावेदक को आदेशित करने की पात्रता रखता है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष इस बात पर सहमति भी व्यक्त की गई कि उनके द्वारा रिसाव की समस्या को ठीक करवा दिया जाएगा।

9. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक पक्ष 45 दिवस के भीतर आवेदक के भू-संपदा विला क्रमांक-08 में पानी का रिसाव एवं टूटे प्लॉस्टर को उत्कृष्ट गुणवत्ता के साथ ठीक करें व रिसाव स्थलों पर पुट्टी प्लास्टर एवं पेंटिंग करवाए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष