



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02872

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सुमित्रा, पति—श्री विक्रम कुमार,  
पता—ए-8, वालफोर्ट एलेन्सिया,  
सरोना, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

वालफोर्ट प्रापर्टीज प्रा.लि.,  
पता—204—205, वालफोर्ट ओजोन,  
फाफाडीह चौक, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट एलेन्सिया”, सरोना, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160618000218

आदेश

(दिनांक—12/09/2025)

आवेदिका श्रीमती सुमित्रा, पति—श्री विक्रम कुमार, पता—ए-8, वालफोर्ट एलेन्सिया, सरोना, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका “वालफोर्ट एलेन्सिया आवासीय परियोजना का वैध आबंटिती और भूखण्ड स्वामी है। बुकिंग के समय प्रमोटर द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् स्वीकृत ले-आउट प्रदान किया गया था, जिसमें क्लब हाउस के पास सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का स्थान स्पष्ट रूप से दर्शाया गया था। स्वीकृत ले-आउट को घोर उल्लंघन करते हुये बिना किसी पूर्व सूचना, सहमति या सार्वजनिक प्रकटीकरण के प्रमोटर द्वारा परियोजना के चरण ‘ए’ में एस. टी.पी. का निर्माण उस क्षेत्र में किया गया है, जो स्वीकृत योजना के अनुसार मूल रूप से आवासीय भू-खण्डों के लिये निर्धारित था। यह स्वीकृत ले-आउट से एक

अनाधिकृत और अवैध विचलन है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का सीधा उल्लंघन है।

- आवेदिका और मेरा परिवार गंभीर स्वास्थ्य समस्याओं से पीड़ित हैं, विशेष रूप से बुजुर्ग माता पिता और छोटे बच्चे पर जो अस्वास्थ्यकर परिस्थितियों के कारण अधिक प्रभाव डाल रहे हैं।
- एस.टी.पी. में लगातार दुर्गंध निकलती रहती है, जिससे जीवन की गुणवत्ता पर काफी प्रभाव पड़ती है। आवेदिका के लिये अपने मकान में रहना भी मुश्किल हो जाता है।
- कई बार एस.टी.पी. से निकलने वाले झाग और ऐरोसोल कण खिड़कियों और बालकनियों के माध्यम से घरों में प्रवेश कर गये हैं, जिससे पर्यावरण और स्वास्थ्य के लिये गंभीर खतरा पैदा हो गया है।
- इस विचरण के कारण आवेदिका की संपत्ति के बाजार मूल्य में प्रत्यक्ष रूप से काफी गिरावट आई है, क्योंकि खराब रखरखाव वाले एस.टी.पी. के निकट होना संभावित खरीदारों के लिये एक बड़ा बाधा है।

डेव्हलपर द्वारा की गई रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(2) का स्पष्ट उल्लंघन है। प्रमोटर द्वारा प्रभावित आबंटितियों जिनमें आवेदिका भी शामिल है, से ऐसी कोई सहमति नहीं ली है। यह अनाधिकृत संशोधन न केवल स्वीकृत ले-आउट की पवित्रता को धूमिल करता है, बल्कि कानून का पालन करने वाले निवासियों के स्वास्थ्य, पर्यावरण और वित्तीय नुकसान को भी गंभीर रूप से प्रभावित करता है। यह डेव्हलपर की ओर से वैधानिक दायित्व और नैतिक जिम्मेदारी दोनों का उल्लंघन है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। प्रमोटर को चरण 'ए' से अवैध रूप से निर्मित एस.टी.पी. को हटाने और उसे स्वीकृत ले-आउट योजना के अनुसार क्लब के पास मूल रूप से अनुमोदित स्थान पर स्थानांतरित करने का आदेश पारित किया जाये। प्रमोटर को प्रभावित क्षेत्र के उपयोग को बहाल करने का निर्देश दिया जाये। प्रमोटर के विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-61 के अधीन उचित कानूनी और वित्तीय कार्यवाही किया जाये। सक्षम प्राधिकारियों और स्थानीय निकायों को सूचित किया जाये कि वह इस विचलन के बावजूद पूर्णता प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र कैसे प्रदान किया गया, इसकी जाँच किया जाये और सुधारात्मक कार्यवाही करे। प्रमोटर के इस अवैध और लापरवाहीपूर्ण कृत्य के कारण होने वाले स्वास्थ्य संबंधी खतरों, मानसिक पीड़ा और वित्तीय नुकसान के लिये उचित मुआवजे का आदेश पारित किया 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 है। अनावेदक द्वारा शिकायत में लगाये गये सभी आरोपों, कथनों और बयानों से स्पष्ट रूप से इंकार किया गया है। यह शिकायत तुच्छ, परेशान करने वाली और गुप्त उद्देश्यों से प्रस्तुत की गई है और इसे भारी जुर्माने के साथ खारिज किया जा सकता है। कथित वाद कारण भले ही तर्क के लिये मान लिया गया हो, सीमा-सीमा द्वारा पूरी तरह से वर्जित है। आवेदिका के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 28.08.2020 को निष्पादित किया गया था और अनावेदक द्वारा उसी तिथि को इकाई का कब्जा भी प्रदान किया गया था। आवेदिका द्वारा इसकी विधिवत् पुष्टि और स्वीकृति भी की गई थी। इसके अतिरिक्त, विक्रय विलेख के मात्र अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा कब्जा प्राप्त कर लिया गया था, जिससे यह पुष्टि होती है कि सभी संविदात्मक दायित्व पूरे कर लिये गये थे और पक्षों के मध्य कोई भी लंबित मामला शेष नहीं था। रेरा अधिनियम, 2016 के लागू प्रावधानों के तहत परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 113 और अनुच्छेद 137 के अंतर्गत परिसीमा के सामान्य कानून के साथ पठित परियोजना के ले-आउट बुनियादी ढाँचे या स्वीकृत योजनाओं से कथित विचलन से संबंधित कोई भी शिकायत विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्षों के भीतर उठाई जानी चाहिये, यही वह बिन्दु है, जहाँ मुकदमा करने का अधिकार पहली बार प्राप्त होता है। आवेदिका निर्धारित परिसीमा अवधि से अधिक समय तक पूरी तरह से चूप रहने और बिना किसी आपत्ति के वर्षों तक संपत्ति का आनंद लेने के कारण अब पुराने दावे करने की अनुमति नहीं दे सकता। कई वर्षों के बाद देर से प्रस्तुत की गई शिकायत कानूनी रूप से अस्वीकार्य है। एक बाद की सोच है और स्पष्ट रूप से लापरवाही और मौन स्वीकृति के सिद्धांत पर आघात करती है, जिसके अनुसार जो पक्षकार अपने कथित अधिकारों को अनुचित अवधि तक अनदेखा करता है, वह राहत पाने का हकदार नहीं है। इसी आधार पर वर्तमान शिकायत को प्रारंभ से ही खारिज किया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा दिनांक 28.08.2020 को पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय भूखण्ड और समग्र परियोजना का गहन निरीक्षण किया गया था, जिसमें स्थल की स्थिति, अवसंरचना के स्थान और विकास की प्रकृति की पूरी जानकारी थी। विक्रय विलेख में स्पष्ट और स्पष्ट घोषणाएँ हैं कि आवेदिका आबंटन से संतुष्ट है और भविष्य में स्वामित्व, कब्जे, ले-आउट या परियोजना सुविधाओं के संबंध में कोई विवाद नहीं उठायेगा। ऐसी घोषणाओं के साथ विक्रय विलेख निष्पादित करके आवेदिका द्वारा अनावेदक के साथ सहमत शर्तों पर एक बाध्यकारी अनुबंध निजता स्थापित की गई है। पक्षों के अधिकार और दायित्व पूरी तरह से उक्त पंजीकृत अनुबंध द्वारा शासित होते हैं। स्वेच्छा से शर्तों

को स्वीकार करने, बिना किसी आपत्ति के वर्षों तक संपत्ति का आनंद लेने और सौदे का पूरा लाभ प्राप्त करने के पश्चात् आवेदिका भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 2023 की धारा-123 और अनुबंध के साथ असंगत नए आरोप लगाने से छू और सहमति के सिद्धांत के तहत विमुख है। अनुबंध निजता आवेदिका को सहमत शर्तों से परे या उनके विपरीत राहत देने से रोकती है, इसलिये वर्तमान शिकायत कानून और तथ्यों दोनों के आधार पर वर्जित है। अनावेदक द्वारा वर्तमान सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट अनावेदक की एक विक्रय योग्य इकाई पर विकसित किया गया है। इस स्थल पर एस.टी.पी. का स्थानांतरण और पुर्नविकास पूर्णतः प्रमाणिकता के साथ किया गया था, जिसमें सुविधा की कार्यात्मक दक्षता और परियोजना के सभी आबंटितियों के दीर्घकालिक लाभों की सर्वोपरि रखा गया था। यह निर्णय पूर्व में एस.टी.पी. स्थापना में आई तकनीकी समस्याओं के कारण आवश्यक था, जो मुख्यतः परियोजना के संपूर्ण भू-भाग के ढलान के कारण उत्पन्न हुई थी, जिससे प्रवाह गति की और परिचालन स्थिरता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा था। वर्तमान स्थल पर एस.टी.पी. के स्थान पर अंतिम रूप देने से पूर्व अनावेदक द्वारा एक प्रमाणिक इंजीनियर के साथ-साथ पर्यावरण इंजीनियरिंग और अपशिष्ट जल प्रबंधन के क्षेत्र में स्वतंत्र विशेषज्ञ/सलाहकारों से पेशेवर सलाह ली गई थी। उक्त प्रमाणिक इंजीनियर से विस्तृत तकनीकी रिपोर्ट और व्यवहार्यता मूल्यांकन प्राप्त होने के पश्चात् ही अनावेदक द्वारा सद्भावनापूर्वक कार्य करते हुये, वर्तमान स्थान पर एस.टी.पी. विकसित करने की कार्यवाही प्रारंभ की गई, जो किसी भी तरह से परियोजना के सामान्य क्षेत्रों का हिस्सा नहीं है। यह कार्यवाही पूरी तरह से आबंटितियों के जनहित में अपनाई गई थी। क्योंकि परियोजना भूमि की ऊपरी ढलान पर स्थित मूल रूप से स्वीकृत स्थान पर एस.टी.पी. के निर्माण से बार-बार परिचालन विफलताएँ, रखरखाव संबंधी कठिनाइयाँ और अकुशल गुरुत्व प्रवाह के कारण संभावित जन स्वास्थ्य जोखिम उत्पन्न हो सकते थे। इस प्रकार अनावेदक की कार्यवाही किसी गलत या दुर्भावनापूर्ण कार्य के बजाय, विवेकपूर्ण तकनीकी निर्णय और उसके संवैधानिक दायित्वों के अनुपालन को दर्शाती है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-3 की विषयवस्तु झूठी, निराधार और कानून के विपरीत होने के कारण स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। विचाराधीन परियोजना रेरा अधिनियम, 2016 के अर्थ में एक चालू परियोजना नहीं है, क्योंकि इसे वर्ष 2022 में पहले ही पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है, जो तथ्य प्राधिकरण के रिकार्ड में है और प्राधिकरण के सार्वजनिक पोर्टल, वेबसाइट पर भी है। एक बार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के पश्चात् परियोजना नए आबंटितियों से संबंधित शिकायतों के प्रयोजनों के लिये समाप्त हो जाती है और धारा-31 के तहत प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र तदनुसार सीमित है। इसके अतिरिक्त, मांगी गई राहतें विशेष रूप से पर्यावरण और तकनीकी अवसरचंघना मामलों, एस.टी.पी. के स्थान और संचालन से

संबंधित है, जो नगर एवं ग्राम नियोजन जैसे वैधानिक निकायों के अधिकार क्षेत्र में आते हैं। विभाग और छत्तीसगढ़ पर्यावरण संरक्षण मण्डल के अधीन है और प्राधिकरण के न्यायिक क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। इस प्रकार आवेदिका ऐसी राहत की मांग कर रही है, जिसे देने के लिये यह प्राधिकरण न तो सशक्त है और न ही सक्षम है, जिससे शिकायत गलत सिद्ध होती है और इसे खारिज किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4 के संबंध में कथन किया गया है। आवेदिका को गहन निरीक्षण और पूर्ण संतुष्टि के पश्चात् दिनांक 28.08.2020 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से वालफोर्ट अलेन्सिया में भूखण्ड क्रमांक-ए-08आबंटित किया गया था। आवेदिका द्वारा परियोजना के बुनियादी ढाँचे और सुविधाओं की पूरी जानकारी के साथ आबंटन प्राप्त किया गया। यह आरोप है कि एस.टी.पी. का निर्माण स्वीकृत ले-आउट के उल्लंघन में बिना सहमति के या आवासीय भूखण्डों के लिये निर्धारित क्षेत्र में किया गया था, झूठे, बेबुनियाद और सबूतों से रहित है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है :-

- एस.टी.पी. का निर्माण अनाधिकृत तरीके से या अनुमोदित योजना का उल्लंघन करके किया गया है।
- एस.टी.पी. के कारण कोई भी स्वास्थ्य संबंधी खतरा, दुर्गंध, झाग या पर्यावरणीय जोखिम मौजूद हैं
- एस.टी.पी. के कारण संपत्ति के मूल्य में कोई गिरावट
- रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(2) का उल्लंघन किया गया है।

प्रमोटर द्वारा परियोजना निवासियों के सार्वजनिक लाभ के लिये अपनी निजी संपत्ति का उपयोग करने पर कोई कानूनी रोक नहीं है, बशर्ते कि ऐसा उपयोग कानून के अनुरूप हो। अनावेदक अपनी विक्रय योग्य इकाईयों के वैध स्वामी के रूप में कानून के दायरे में अपने विवेकानुसार ऐसी निजी संपत्ति का उपयोग करने का हकदार है, जो साझा क्षेत्रों का हिस्सा नहीं है। वर्तमान प्रकरण में एस.टी.पी. एक आवश्यक अवसरचना घटक है, जिसे सक्षम नियोजन एवं पर्यावरण प्राधिकरणों द्वारा विधिवत् अनुमोदित किया गया है और अपने वर्तमान स्थान पर अनावेदक की एक विक्रय योग्य इकाई के रूप में विकसित किया गया है, जो विशुद्ध रूप से तकनीकी व्यवहार्यता और आबंटितियों के व्यापक जनहित के आधार पर है। यह निर्णय पेशेवर और प्रमाणित इंजीनियरिंग सलाह प्राप्त करने के पश्चात् दीर्घकालिक परिचालन दक्षता एवं पर्यावरण अनुपालन को ध्यान में रखते हुये लिया गया है। यह विशेष रूप से दोहराया जाता है कि किसी भी साझा क्षेत्र पर अतिक्रमण या उल्लंघन नहीं किया गया है, इस संबंध में आवेदिका के आरोप पूरी तरह से निराधार है। यह भी उल्लेख करना उचित है कि अनावेदक को वर्तमान परियोजना के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 06.05.2022 को विधिवत् पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है, जिससे यह तथ्य स्थापित होता है कि

अनावेदक द्वारा कोई भी उपद्रव नहीं किया गया है, इसके विपरीत यह स्थापित होता है कि अनावेदक द्वारा सभी सुनिश्चित सुविधाओं और अनुमोदन की शर्तों का पालन किया गया है। यदि वास्तव में अनमोदित ले-आउट का उल्लंघन हुआ होता, तो अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया जाता, जिससे यह सिद्ध होता है कि अनावेदक द्वारा अनुमोदित ले-आउट के संबंध में कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। वर्तमान परियोजना को अनुमोदित ले-आउट में निहित नियमों और शर्तों के अनुसार विकसित किया गया है। इस स्तर पर यह उल्लेख करना उचित है कि चूँकि अनावेदक को वर्तमान परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्व ही प्रदान किया जा चुका है, इसलिये यह पूर्ण परियोजना का क्षेत्राधिकार है और रेरा अधिनियम, 2016 में छूट प्राप्त है, इस आधार पर शिकायत प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की विषयवस्तु जिसमें सभी कथन, आधार और प्रार्थनाएँ शामिल हैं, को स्पष्ट रूप से असत्य, निराधार, गलत और कानून की दृष्टि से असंतुलित बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। इसमें मांगी गई राहतें, जिनमें एस.टी.पी. को हटाना या स्थानांतरित करना, किसी भी कथित मूल ले-आउट योजना की बहाली, जुर्माना लगाना, नगर एवं ग्राम नियोजनया अन्य स्थानीय प्राधिकारियों को निर्देश जारी करना और मुआवजा देना शामिल है। पूरी तरह से निराधार प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर और तथ्यों और कानून के विपरीत है। एस.टी.पी. का निर्माण वैधानिक रूप से किया गया है और अनावेदक पर परियोजना के आबंटितियों के लाभ के लिये अपने निजी भूखण्डों का उपयोग करने पर कोई प्रतिबंध नहीं है। एस.टी.पी. व्यापक जनहित में विकसित एक आवश्यक वैधानिक अवसरचना घटक है और यह किसी भी सामान्य क्षेत्र या आवेदिका के अधिकारों का उल्लंघन नहीं करता है। रेरा अधिनियम, 2016 का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है या स्वीकृत योजनाएँ मौजूद नहीं हैं, पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2022 में प्रदान किया गया था और प्राधिकरण के रिकार्ड में पहले से ही मौजूद है। मुआवजे का दावा मनमाना, काल्पनिक और किसी भी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है, इसलिये उक्त कंडिका में किये गये कथन पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। इसमें मांगी गई कोई भी राहत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के तहत स्वीकार्य नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 की विषयवस्तु जिसमें मांगी गई सभी अंतरिम राहतें शामिल हैं, विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से झूठा, निराधार और कानूनी रूप से असमर्थनीय बताकर इंकार कर दिया गया। आवेदिका किस भी अंतरिम राहत के अनुदान के लिये आवश्यक तत्वों की दलील देने या स्थापित करने में विफल रहा है। अर्थात् प्रथम दृष्टया मामला सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति की संभावना। विचाराधीन एस.टी.पी. एक आवश्यक वैधानिक बुनियादी ढाँचा सुविधा है और लागू मापदण्डों के पूर्ण अनुपालन में संचालित होती

है। इसका बंद होना यहाँ तक कि अस्थायी रूप से भी आवेदिका संहिता सभी आबंटितियों के सार्वजनिक स्वास्थ्य और स्वच्छता को खतरे में डाल देगा। व्यापक जनहित के विपरीत है। किसी भी स्वास्थ्य संबंधी खतरे या पर्यावरणीय उल्लंघन का कोई विश्वसनीय सबूत नहीं है। किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई गैर अनुपालन दर्ज नहीं किया गया है। परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2022 में जारी किया गया था और यह पहले से ही प्राधिकरण के रिकार्ड में है, जो मांगे गये निर्देशों के लिये किसी भी कारण को नकारता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका भू-संपदा "वॉलफोर्ट एलेंसिया" रेसीडेंसियल प्रोजेक्ट का भू-संपदा भूखंड क्रमांक-ए-08 क्रय करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक पक्ष उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास की अपेक्षा प्रोजेक्ट का सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट (एस.टी.पी.) अन्य स्थान पर बनाया गया है, जिससे आवेदिका का प्रोजेक्ट में निवास करना दूभर हो रहा है, आवेदिका को स्वास्थ्य समस्या हो रही है, अनावेदक का कृत्य अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में है, अतः आवेदिका को प्राधिकरण द्वारा अनुतोष प्रदान किया जाए, अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है, जिसके फलस्वरूप उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्रकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा "वॉलफोर्ट एलेंसिया" रेसीडेंसियल प्रोजेक्ट को दिनांक 21.10.2020 में रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख क्रय करते हुए आबंटिती है, आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 22.06.2024 को प्रस्तुत किया गया। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 06.09.2022 को सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब में

आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के निष्पादन के समय ही आवेदिका को आधिपत्य प्रदान कर दिया गया था, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा-13 एवं धारा-137 के अधीन कालसीमा बाह्य है। आवेदन आधिपत्य प्रदान करने से तीन वर्ष पश्चात् प्रस्तुत किया गया है, आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट का भलीभाँति निरीक्षण करने के पश्चात् विकास कार्यों का अवलोकन कर जानकारी प्राप्त करते हुए विक्रय विलेख निष्पादित किया गया, अतः प्रस्तुत आवेदन आधिपत्य प्राप्त करने के तीन वर्ष पश्चात् किए जाने के कारण कालसीमा से परे होने के कारण निरस्ती योग्य है। आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया कि एस.टी.पी. का निर्माण वर्ष 2022 में किया गया और स्वीकृत अभिन्यास से भिन्न स्थान पर किया गया है। अनावेदक का कृत्य प्रोजेक्ट के संरचनात्मक विचलन के संदर्भ में है, अतः अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन 05 वर्ष की समय-सीमा प्रभावशील होगी।

चूँकि एस.टी.पी. एक विकास कार्य का घटक है। अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 06.09.2022 को प्राप्त किया गया है, आवेदिका द्वारा आवेदन दिनांक 22.06.2024 को प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य सीमा अवधि 03 वर्ष के भीतर ही आवेदन प्रस्तुत किया जाना माना जाएगा। यह भी ग्राह्य योग्य है, कि एस.टी.पी. एक संरचना है, चूँकि आवेदन उक्त संरचना का निर्माण स्वीकृत स्थल से भिन्न स्थल पर होने का कथन किया गया है, इसलिए संरचनात्मक समस्या से संबंधित विवाद निराकरण के लिए अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन समय-सीमा पाँच वर्ष होगी।

अधिनियम की धारा-14(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“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।”

अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि कालसीमा संबंधी अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है एवं प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:**— आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष में यह माँग की गई है कि अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार एस.टी.पी. का निर्माण किया जाए एवं वर्तमान एस.टी.पी. को तोड़ा जाए तथा आवेदिका को क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क में यह स्वीकार किया गया है कि वर्तमान सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट अनावेदक के विक्रय योग्य भूखंड पर बना हुआ है, एस.टी.पी. का स्थल परिवर्तन एवं पुर्नविकास सद्भाविक आधार पर एस.टी.पी. की कार्यक्षमता बढ़ाने एवं सभी आबंटितियों के हित को ध्यान में रखते हुए किया गया है। तकनीकी आधार पर अनुभवी विशेषज्ञों के मार्गदर्शन में प्राकृतिक ढलान पर एस.टी.पी. बनाया गया है। स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि वर्तमान में निर्मित एस.टी.पी. अभिन्यास में स्वीकृत स्थल से भिन्न स्थल पर बनाया गया है। अनावेदक द्वारा एस.टी.पी. भिन्न स्थल पर बनाए जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश तथा स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं की गई है। अधिनियम की धारा-14 का उद्धरण निम्नानुसार है:—

अधिनियम की धारा-14(1) का उद्धरण निम्नानुसार है:— “संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांकों और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना—(1) संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारियों द्वारा यथा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकों तथा मंजूर रेखांकों, विनिर्देशों के अनुसार विकास किया जाएगा और उसे पूरा किया जाएगा।”

अधिनियम की धारा-14 (2) (ii) “भवनों के मंजूर रेखांको, अभिन्यास रेखांको और विनिर्देशों या परियोजना के भीतर सामान्य क्षेत्रों में, संप्रवर्तक से भिन्न, कम से कम दो-तिहाई उन आबंटितियों की, जिन्होंने ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने का करार किया है, पूर्व लिखित सहमति के बिना कोई अन्य फेरफार या परिवर्धन नहीं करेगा।”

स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) एवं 14(2) के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि संरचनात्मक त्रुटि को दूर करने में संप्रवर्तक द्वारा असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में व समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हों। आवेदिका को क्षतिपूर्ति प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है। अतः आवेदन निरस्ती योग्य है।

अनावेदक द्वारा यह खंडन नहीं किया गया है कि भिन्न स्थल पर एस.टी.पी. का निर्माण किए जाने से आवेदिका को कोई स्वास्थ्य संबंधी समस्या

उत्पन्न नहीं हो रही है मात्र यह कथन किया गया है कि वृहद लोकहित में एस.टी.पी. का स्थल परिवर्तन सद्भावना पूर्ण कृत्य के रूप में किया गया है, एस.टी.पी. एक महत्वपूर्ण अभियांत्रिकी संरचना होती है, जिसके लिए सक्षम प्राधिकारी का अनुमोदन आवश्यक है। यह मायने नहीं रखता है कि वर्तमान एस.टी.पी. अनावेदक के स्वयं के भूखंडों पर बना हुआ है एवं कॉमन क्षेत्र में नहीं बना है। अनावेदक का यह तर्क भी ग्राह्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है कि स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल निरीक्षण अवलोकन एवं विचारण उपरांत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इससे स्पष्ट है कि तकनीकी रूप से समुचित रूप से स्थानीय निकाय द्वारा परीक्षण किया गया है, अस्तु आवेदिका की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र विकास कार्यों की पूर्णता के आधार पर प्रदान किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सूक्ष्मतापूर्वक यह निरीक्षण नहीं किया गया है, कि एस.टी.पी. का स्थल अनुमोदित अभिन्यास में भिन्न था, अभिन्यास की स्वीकृति भिन्न सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जाती है एवं विकास कार्यों के लिए कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी के द्वारा जारी किया जाता है। चूँकि अनावेदक द्वारा परिवर्तित एस.टी.पी. स्थल के लिए अभिन्यास का पुनरीक्षण नहीं करवाया गया है। अतः अनावेदक के द्वारा स्पष्ट रूप से अधिनियम की धारा-14(1) एवं 14(2) का उल्लंघन किया गया है।

अधिनियम की धारा-88 का उद्धरण निम्नानुसार है:- “अन्य विधियों का लागू होना, वर्जित न होना-इस अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अतिरिक्त होंगे न कि उनके अल्पीकरण में।”

उक्त प्रावधान के प्रकाश में अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो जाने के कारण आवेदिका का आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं है, किंतु अनावेदक का यह तर्क आंशिक रूप से स्वीकार योग्य है, कि आवेदिका क्षतिपूर्ति हेतु अधिनियम की धारा-14 (क) के उल्लंघन होने के फलस्वरूप अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्रतिकर प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। प्राधिकरण के द्वारा प्रतिकर का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) एवं 14(2) का उल्लंघन किया गया है, अतः प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-34(च) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

34(च)-इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना।

चूँकि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) एवं 14(2) का उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-61 के अधीन अनावेदक का कृत्य दंडनीय है।

प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है, कि अनावेदक को वर्तमान एस.टी.पी. को ध्वस्त कर अनुमोदित स्थल पर एस.टी.पी. बनाए जाने का निदेश दिया जाए अथवा अधिनियम की धारा-61 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध दंड अधिरोपित किया जाए। चूँकि प्रोजेक्ट में अन्य आबंटिती है, विक्रय विलेख आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध दिनांक 20.07.2020 की कंडिका-11(i) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

(i) That Septic Tanks & Sewage Treatment Plant (STP) will be provided for the joint use and maintenance of the buildings in the Project. The STP shall be established with the development of the First Phase of the Project and shall cater the services for all the Phases of the Project. The maintenance of the said septic tank, parks, gardens play grounds, STP & other common area facilities, as well as all the equipment's, machinery, furniture, fitting etc. installed therein shall be done out of the maintenance charges, Maintenance Charges shall be revised time to time, by the Association of Allottees, when the said Association takes over the maintenance work after the obtaining the Completion Certificate/Completion Certificate of the common maintenance fund. The water generated from the STP shall be utilized for the gardening facilities in the Project.

चूँकि उक्त निर्मित एस.टी.पी. से वर्तमान में कई आबंटितियों का निस्तार होता है, अतः उक्त एस.टी.पी. को ध्वस्त कर दूसरा एस.टी.पी. बनाए जाने का आदेश पारित किया जाना व्यावहारिक दृष्टिकोण से उचित प्रतीत नहीं होता है, अतः अधिनियम की धारा-14(1) के उल्लंघन किए जाने के फलस्वरूप अधिनियम की धारा-34(च) का पालन करते हुए अधिनियम की धारा-61 के अधीन अनावेदक के ऊपर में आर्थिक शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. आवेदिका द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख द्वारा भूखंड क्रय कर मकान निर्माण कर लिया गया है, आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष में यह याचना की गई है, कि अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार एस.टी.पी. का पुर्ननिर्माण किया जाए तथा वर्तमान स्थल पर बने हुए एस.टी.पी. को तोड़ा जाए। साथ ही आवेदिका को क्षतिपूर्ति दिलाई जाए। अनावेदक द्वारा चूँकि अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन किया गया है, स्वीकृत अभिन्यास अनुसार स्थल एस.टी.पी. न बनाया

जाकर अन्यत्र निर्माण किया गया है, जिससे आवेदिका के जीवन प्रणाली पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है, अतः आवेदिका अधिनियम की धारा-14 एवं 18 के अधीन समुचित क्षतिपूर्ति हेतु न्यायनिर्णायक अधिकारी प्राधिकरण के समक्ष विधिवत् अधिनियम की धारा-71 के अधीन आवेदन प्रस्तुत कर सकती है। क्षतिपूर्ति का निर्धारण प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः आवेदिका को इस संबंध में अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

2. चूँकि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन किया गया है एवं सक्षम प्राधिकारी, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अन्यत्र एस.टी.पी. बनाने का अनुमोदन प्राप्त नहीं किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-34(च), सहपठित धारा-61 के अधीन रजिस्ट्रार प्राधिकरण को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक के विरुद्ध समुचित शास्ति अधिरोपण हेतु पृथक से प्रकरण दर्ज करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष