



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02604

— समक्ष —

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

श्रीमती निरवैर कौर, पति—श्री गुरविन्दर कौर,
निवासी—136, ऐश्वर्यम् विले,
ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास, दलदलसिवनी,
मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) विनायक होम्स, द्वारा—पार्टनर
पता—ऐश्वर्यम् विले, ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास,
दलदलसिवनी, मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री अनिल कुमार दुबे, पिता—श्री राधेश्याम दुबे, पार्टनर
पता—साहू साँ मिल के बाजू,
पण्डरीतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री किशोर कुमार विरानी, पिता—श्री थावरदास विरानी,
पता— ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास,
दलदलसिवनी, मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री दुर्लभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री मुकेश विरानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—01 व 03।
- (3) श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—02।

(प्रोजेक्ट—“ऐश्वर्यम् विले”, दलदलसिवनी, मोवा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130619000987

आदेश

(दिनांक—28 / 03 / 2025)

आवेदिका श्रीमती निरवैर कौर, पति—श्री गुरविन्दर कौर, निवासी—136, ऐश्वर्यम् विले, ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास, दलदलसिवनी, मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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। आवेदिका का

कथन है कि आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अंतर्गत आबंटिती है। जबकि अनावेदक क्रमांक-01 भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अंतर्गत भागीदारी फर्म है तथा अनावेदक क्रमांक-02 व 03 द्वारा विधिवत् प्रतिनिधित्व किया गया है। अधिनियम की धारा-2(zk) के अनुसार प्रमोटर है। अनावेदकगण ग्रुप हाउसिंग भू-संपदा प्रोजेक्ट "ऐश्वर्यम् विले" के प्रमोटर है, जिसमें कथित रूप से 176 मकान तथा सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं सहित 32,030 वर्गमीटर क्षेत्र में विस्तारित है। अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर के माध्यम से आवेदिका तथा अन्य दूसरे निवासियों को विशिष्ट सुविधायें प्रदान करने के लिये प्रलोभन दिया गया था :- क्लब हाउस, व्यवसायिक परिसर के लिये स्थल, भव्य प्रवेश द्वार, खेल स्थल, संगम स्थल, उद्यान, 40 फीट X 30 फीट की चौड़ी सड़कें, भूमिगत ड्रेनेज एवं सीवेज, भूमिगत बिजली, नियमित जलापूर्ति, सुरक्षित गेटयुक्त समुदाय, 24X7 हाइटेक सी.सी.टी.वी. निगरानी, सुसज्जित स्ट्रीट लाईट, सामान्य क्षेत्रों में पॉवर बैकअप। आपेक्षित प्रोजेक्ट के विकास तथा कॉलोनी के संबंध में पंजीयन दिनांक 19.03.2019 के साथ पंजीयन प्रमाण पत्र नगर निगम द्वारा दिनांक 30.06.2018 की अवधि के लिये जारी किया गया था, जो पूर्व ही समाप्त हो चुका है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि स्वीकृत अनुमोदित पत्र क्रमांक-15225 द्वारा जारी किये जाने की दिनांक से अर्थात् दिनांक 30.06.2018 से 01 वर्ष के लिये जारी किया गया था, जिसके पश्चात् प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA130619000987 के साथ पंजीकृत किया गया है। अनावेदकगण के ब्रोशर में निर्भर होते हुये आवेदिका आक्षेपित प्रोजेक्ट में मकान क्रय करने के लिये अनावेदकगण से संपर्क किया गया और अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रलोभन दिया गया कि संनिर्मित मकान क्षेत्रफल 1475 वर्गफीट के लिये प्रतिफल रूपये 20,65,000/- रूपये होगा। अनावेदकगण के अभिकथनों पर भरोसा करके आवेदिका द्वारा आक्षेपित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-136 को क्रय करने के लिये भुगतान कर दिया गया। इसके पश्चात् प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-136 को क्रय करने के लिये अनावेदकगण तथा आवेदिका के मध्य दिनांक 07.06.2021 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया।

आवेदिका द्वारा उल्लेख किया गया है कि एक तरफ से आवेदिका और दूसरी उपभोक्ताओं को ब्रोशर में दी गई विशिष्ट सुख सुविधाओं को प्रदान करने का प्रलोभन दिया गया, जबकि दूसरी तरफ अब तक कोई ऐसी सुविधायें अनावेदकगण द्वारा प्रदान नहीं की गई है। अनावेदकगण द्वारा अब तक केवल क्लब हाउस का ढाँचा खड़ा किया गया है, परन्तु लंबी अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद संनिर्माण पूरी तरह अपूर्ण है। एक तरफ अनावेदकगण द्वारा सुरक्षित तथ बंद परिसर प्रदान करने का वचन दिया गया था, जबकि कई वर्षों के बीत जाने के पश्चात् अब तक ब्रोशर में यथा प्रावधानित कोई सुरक्षा तथा सामान्य क्षेत्रों एवं

सुविधाओं को अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। यहाँ तक बाउंड्रीवाल अपूर्ण है तथा कई जगह टूटी हुई है, जिससे समस्त गतिविधियों की आशंका खड़ी हो जाती है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट की आंतरिक सड़के तथा उद्यान पूरी तरह अपूर्ण है एवं बड़े-बड़े गड्ढों के कारण आवेदिका को सदैव अपने बच्चों तथा परिवार की सुरक्षा की आशंका रहती है। यद्यपि स्ट्रीट पोलिस अनावेदकगण द्वारा खड़े कर दिये गये हैं, परन्तु इसके बावजूद अनावेदकगण शाम में स्ट्रीट लाई चालू नहीं करते हैं, जिस कारण चारों तरफ प्रकाश की कमी रहती है। कॉलोनी के उद्यान अभी तक विकसित नहीं किया गया है तथा जंगल झाड़ियों चारों तरफ है, जिस कारण से कीड़े-मकोड़े तथा सांपों इत्यादि की सदैव आशंका बनी रहती है। खुले क्षेत्रों का संधारण न होने से प्रश्नगत प्रोजेक्ट पूरी तरह अस्वास्थ्यकर है। कॉलोनी के मुख्य प्रवेश द्वार का गेट भी अभी तक खड़ा नहीं किया गया है तथा इलेक्ट्रानिक बूम बैरिकेट्स प्रारंभ से ही खड़ा कर दिया गया है, परन्तु वह कार्य नहीं कर रहा है। क्योंकि त्रुटिपूर्ण बैरियर्स बनाया गया है, जिस कारण से निवासियों की सुरक्षा के लिये मुख्य प्रवेश के स्थान पर अस्थायी चलित बैरियर्स रखा गया है, जो निवासियों के लिये पूरी तरह असुरक्षित है और निवासियों की सुरक्षा के साथ अनावेदकगण द्वारा समझौता किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिया गया है कि प्रोजेक्ट पूरी तरह अनुरक्षित किया जायेगा और स्वच्छ तथा स्वास्थ्यकारी जीवन स्तर को संधारित किया जायेगा। तथापि अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट में कचरा प्रबंधन के लिये कोई प्रावधान नहीं किये गये है और संनिर्माण सामग्री तथा कचरा को संपूर्ण प्रश्नगत प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा रास्तों पर पड़े रहने दिया गया है। गड्ढों में तथा रास्तों के ऊपर जलभराव भी हो जाता है। परिणामस्वरूप मच्छरों को पनपने के लिये स्थल बन जाता है, इस प्रकार निवासियों को स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिये खतरा बना हुआ है।

आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि अपूर्ण संनिर्माण के बावजूद अनावेदकगण प्राधिकरण को गुमराह करते हुये प्रोजेक्ट के पूरा होने के बारे में मिथ्या कथन किया गया तथा प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के बारे में मिथ्या दस्तावेजों को प्रस्तुत करके एक वर्ष की अवधि के लिये प्रोजेक्ट पंजीयन को विस्तार कर लिया गया है। अनावेदकगण आवेदिका से संपूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद अभी तक आंतरिक विकास कार्य— जल पाईप लाईन तथा विद्युत कार्य शामिल है, को पूर्ण नहीं किया गया है, जिस कारण आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण खुले क्षेत्रों में संस्थापित सामान्य टॉटी से पानी लेने का मजबूर है। यहाँ तक कि जल शोधन के लिये फिल्टर संयंत्र भी अनावेदकगण द्वारा नहीं लगवाया गया है, जिस कारण से आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण बाह्य श्रोतों से पेयजल क्रय करने के लिये मजबूर है।

आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा संनिर्मित मकान में आंतरिक विद्युतीकरण तथा मीटर रूम का भी आश्वासन दिया गया था, परन्तु मीटर रूम के नाम में यह अस्थायी मीटर दीवाल में लगा दिया गया है, जो बच्चों के लिये पूरी तरह असुरक्षित है तथा अस्थायी मीटर के कारण एयर कंडीशनर का भार लेने में असमर्थ है। आवेदिका तथा उसका परिवार खराब दशाओं में परिसर में निवास कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त खुले तार पूरे प्रश्नगत प्रोजेक्ट में कई क्षेत्रों में पड़े हुये है, जो बहुत बड़ा खतरा है और रहवासीगण और बच्चों के लिये गंभीर सुरक्षा खतरा उत्पन्न करती है। आवेदिका द्वारा यह भी कथन किया गया है कि अस्थायी मीटर अनावेदकगण द्वारा प्रदान किया गया है, जिस कारण आवेदिका उपयोग किये गये बिजली के लिये अतिरिक्त बिजली बिल को सहन करने के लिये मजबूर है। प्रारंभ में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण को आश्वस्त किये गये थे कि उन्हें स्थायी मीटर लगाये जाने तक बिजली उपयोग के विरुद्ध प्रति इकाई 5/- भुगतान करना होगा। जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रति इकाई 20/- रुपये विद्युत शुल्क के लिये आवेदिका पर दबाव बना रही है, जो स्वयं में मनमाना है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट में आवश्यक आंतरिक विकास कार्यों तथा पर्याप्त विद्युत प्रबंधन का प्रावधान न होने से रहवासीगण लगातार विद्युत के उतार-चढ़ाव से परेशानी का सामना कर रहे हैं, जिसके परिणामस्वरूप आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण के विद्युत उपकरणों को नुकसान होता है।

आवेदिका की मकान बनाने में खराब गुणवत्ता की सामग्री का उपयोग किया गया है और उक्त खराब गुणवत्ता की सामग्री के कारण पूरे मकान में रिसाव है। टाइल्स भी आश्वासित स्तर की नहीं है तथा उचित रूप से नहीं लगाई गई है और मकान की दीवारों कमजोर संगठन तथा खराब ढाँचा की है। दरवाजें उचित माप के नहीं है, जिस कारण से सही तरीके से बंद नहीं हो रहे हैं, जिस कारण मकान नया बना होने के बावजूद जर्जर होना प्रतीत होता है। प्राधिकरण के संज्ञान में यह भी लाया जाता है कि जब उपरोक्त समस्या के कारण आवेदिका अन्य रहवासीगण के साथ अनावेदकगण के पास गया तथा निवेदन किया गया और सुविधाओं को पूरा करने के लिये ई-मेल द्वारा तथा भौतिक रूप से दिनांक 07.07.2024 तथा 31.08.2024 को लिखित सूचना द्वारा बाउंड्रीवाल तथा मकान की मरम्मत सहित सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं को पूरा करने के लिये अभ्यावेदन दिया गया, तो अनावेदकगण द्वारा आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण को धमकी देना शुरू कर दिया गया, कि यदि रहवासीगण उसके विरुद्ध कोई कार्यवाही करेंगे, तो वह न केवल आधारभूत सुविधाओं तथा पानी, बिजली की आपूर्ति बंद कर देगा। अनावेदकगण द्वारा अग्रिम में अनुरक्षण शुल्क प्राप्त करने के बावजूद जिसके लिये उनके द्वारा कोई पावती जारी नहीं की गई थी, आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण

को सर्वसम्मति से निर्णीत भुगतान के विरुद्ध अनुरक्षण शुल्क भुगतान करने के लिये धमकी दी गई थी। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि तीन वर्षों का अनुरक्षण शुल्क आवेदिका द्वारा अग्रिम में पूर्व ही भुगतान किया जा चुका है और उसे आधिपत्य देने के पश्चात् भुगतान करने की अपेक्षा थी, जबकि मकान का आधिपत्य आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी से आधिपत्य प्रमाण पत्र या भवन पूर्णता प्रमाण पत्र निष्पादन किये बिना ही दिनांक 28.06.2023 को दे दिया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से जबरन वसूलने के लिये जी.एस.टी. के बहाने नगद राशि अर्थात् 02 लाख से अतिरिक्त गैर-कानूनी मांग कर रहे हैं और गैर-कानूनी मांगों के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रदान नहीं किये गये हैं।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण द्वारा अनावेदकगण से स्थायी संयोजन प्राप्त करने के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये भी निवेदन किया गया है, परन्तु इसके लिये भी अनावेदकगण द्वारा इंकार कर रहे हैं तथा मनमाने रूप से एवं गैर-कानूनी रूप से भारी शुल्क की मांग कर रहे हैं। इस संदर्भ में अब तक आंतरिक विद्युतीकरण अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है और केवल ट्रांसफार्मर खड़ा कर दिया गया है और पूरा किया जाना लंबित है। अनावेदकगण के मनमाना एवं गैर-कानूनी कृत्यों के कारण आवेदिका द्वारा न केवल मानसिक उत्पीड़न सहन किया गया है, परन्तु विलंबित आधिपत्य तथा सुविधाओं, सामान्य क्षेत्रों तथा सुरक्षा चिन्ता के कारण ई.एम.आई. के रूप में वित्तीय नुकसान भी हो रही है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट के मकान क्रमांक-136 में स्थायी संयोजन प्राप्त करने के लिये आवेदिका को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण 15 दिवस के भीतर प्रश्नगत प्रोजेक्ट में पानी की पाईप लाईन तथा विद्युत कार्यो सहित आंतरिक विकास कार्य को पूर्ण कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट में आंतरिक सड़क संकर्मों तथा उद्यानों के साथ आस-पास की बाउंड्रीवाल की मरम्मत करवाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण से प्राप्त की गई अनुरक्षण शुल्क के लिये उचित पावती जारी करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईटें प्रारंभ करे तथा पर्याप्त रोशनी बनाये रखे एवं प्रश्नगत प्रोजेक्ट में खुल अनारक्षित तारों को आच्छारित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। कचरा, संनिर्माण सामाग्री, मलवा तथा प्रश्नगत प्रोजेक्ट में जल भराव को दूर करके सफाई और स्वच्छता को बनाये रखने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट में मुख्य प्रवेश गेट संस्थापित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट

में पर्याप्त विद्युत प्रबंधन करके विद्युत की सही तथा बिना रूके हुये आपूर्ति को सुनिश्चित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका तथा अन्य रहवासीगण से अस्थायी विद्युत संयोजन से उपयोग किये गये विद्युत के लिये रूपये 5/- प्रति इकाई की दर से विद्युत शुल्क का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 5,00,000/- दिलाये जाने अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ बनाने तक तथा सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं को आबंटितियों के संघ को आधिपत्य दिये जाने तक अनुरक्षण स्टॉफ रखे जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुतोष चाही गई 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. अनावेदक क्रमांक-01 व 03 द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया। यह स्वीकार है कि आवेदिका आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-01 विनायक होम्स एक भागीदारी फर्म है। अनावेदक क्रमांक-03 विनायक होम्स का एक भागीदार ह। आवेदन पत्र की कंडिका-02 के कथन इस संशोधन के साथ स्वीकार है कि विनायक होम्स की ऐश्वर्यम् विले के वर्तमान संशोधित ले-आउट के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट में 161 भूखण्ड है। आवेदन पत्र की कंडिका-03 के परिप्रेक्ष्य में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के अंतर्गत उल्लेखित सुविधायें प्रोजेक्ट के रहवासियों को उपलब्ध कराने को कहा गया है, जिसमें से लगभग 80 प्रतिशत से अधिक सुविधायें उपलब्ध करवायी जा चुकी है तथा शेष सुविधाओं को पूरा करने का कार्य निरंतर जारी है, जो कि कंडिका में उल्लेखित सुविधायें ऐश्वर्यम् विले प्रोजेक्ट की पूर्णता के लिये प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत अवधि माह अगस्त, 2025 तक पूरी कर ली जायेगी। उक्त सुविधाओं की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार है :-

कार्य	वर्तमान स्थिति
क्लब हाउस	तीन मंजिला (G+2) स्ट्रक्चर तैयार है।
कॉमर्शियल स्पेस	एक कॉमर्शियल प्लॉट विक्रय किया जा चुका है। क्रेता द्वारा अपनी सुविधा अनुसार निर्माण किया जायेगा।
ग्रेंड एंट्रेंस गेट	गार्ड केबिन सहित तैयार है।
स्पोर्ट्स एरीना	क्रिकेट टर्फ एवं अन्य कार्य जारी है।
गेदरिंग स्पेस	मंदिर के बाजू खुला स्पेस/गार्डन तैयार
फोन लैंड स्केपिंग गार्डन	दो गार्डन तैयार है, दो गार्डन में काम प्रगति पर

रोड 40 फुट एवं 30 फुट	स्वीकृत ले-आउट अनुसार रोड तैयार है।
अंडरग्राउंड ड्रेनेज एवं सीवेज	पूर्ण रूप से तैयार है।
अंडरग्राउंड इलेक्ट्रीसिटी	पूर्ण रूप से तैयार है।
रेगुलर वाटर सप्लाई	Big water pump installed tank and pipe line ready
सिक्वोर्ड गेटेड कम्युनिटी	पूर्ण रूप से तैयार है।
सी.सी.टी.वी.	More than 15 cctv camera installed and working
डेकोरिटिव स्ट्रीट लाईट	Done
पॉवर बैकअप	Under process

आवेदन पत्र की कंडिका-04 के परिप्रेक्ष्य में उल्लेखित दस्तावेजों का विवरण सही है। आवेदन पत्र की कंडिका-05 के परिप्रेक्ष्य में विनायक होम्स द्वारा आवेदिका को मकान क्रमांक-136 विक्रय किया गया है, जिसके परिप्रेक्ष्य में रूपये 20,65,000/- प्राप्त की गई हैं।

अनावेदक क्रमांक-01 एवं 03 का कथन है कि प्राधिकरण कार्यालय से उक्त ऐश्वर्यम् विले प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि को विस्तारित करते हुये माह अगस्त, 2025 तक की समयावधि अनावेदक को प्रदाय की गई है, जिसे रेरा पोर्टल में स्पष्ट देखा जा सकता है। आवेदन पत्र की कंडिका-06 में कॉलोनी की एमीनिटीस के अपूर्ण होने के संबंध में लेख किया गया है, जिसके परिप्रेक्ष्य में कंडिका-03 का जवाब पढ़े जाने का निवेदन किया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-07 के कथनों के परिप्रेक्ष्य में कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा अपने आश्वासन अनुसार सुरक्षित कैंपस प्रोजेक्ट के रहवासियों को उपलब्ध करवाया गया है, जिसमें प्रोजेक्ट के दोनों मुख्य द्वार की तरफ बड़ा एंट्रेंस गेट, सिक्वोरिटी गार्ड सहित अनावेदकगण द्वारा उपलब्ध करवाया गया है तथा चारों तरफ लगभग 7 फुट लंबी बाउंड्रीवाल भी निर्मित है। केवल मंदिर के पास कुछ वर्गफुट पर बाउंड्रीवाल बनाना शेष है, जिसे लैंड स्क्वेपिंग के कारण छोड़ा गया है, जिसे कुछ दिनों में पूर्ण कर लिया जावेगा।

आवेदन पत्र की कंडिका-8 के कथनों को बढ़ा-चढ़ाकर लिख गये होने से एवं वास्तविकता से विपरीत उल्लेखित होने से स्पष्ट इंकार है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट की 70 प्रतिशत सुविधाओं को पूर्ण किया जा चुका है तथा शेष कार्य प्रक्रियाधीन है। प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट हेतु स्वीकृत अवधि अगस्त, 2025 तक सुविधाओं को पूरा कर लिया जावेगा। इस कंडिका के कथन सरासर झूठे एवं बेबुनियाद है कि स्ट्रीट लाईट्स को शाम के समय स्विच ऑन नहीं किया जाता है। यह भी अस्वीकार है कि ऐसा कोई माहौल कॉलोनी में है, जिससे आवेदिका को या उसके परिजनों को या किसी अन्य रहवासीगण को असुरक्षा का डर बना रहे। आवेदन की कंडिका-09 के कथन पूर्व कंडिका अनुसार वास्तविकता

से विपरीत उल्लेखित होने से अस्वीकार है। यह भी अस्वीकार है कि सुरक्षा हेतु लगाये उपकरण काम नहीं कर रहे हैं। यह विशिष्ट कथन है कि कॉलोनी के चारों तरफ लगभग 07 फुट लंबी बाउंड्रीवाल भी निर्मित है। कॉलोनी में रहवासियों की सुरक्षा संबंधी कोई अनियमितता नहीं है। आवेदन पत्र की कंडिका-10 के कथन असत्य एवं मनगढ़ंत होने से स्पष्ट एवं विशिष्ट रूप से अस्वीकार है। कॉलोनी में अभी कई रहवासियों द्वारा भवन का निर्माण किया जाना शेष है तथा वर्तमान में कई क्रेताओं द्वारा निवास हेतु भवन निर्माण का कार्य जारी है, इसलिये उक्त निर्माणाधीन मकान के आस-पास उनकी निर्माण सामग्री रखी होती है, जिसे आवेदिका अन्यथा रूप से देख रही है। जहाँ तक कॉलोनी के वेस्ट मैनेजमेंट के संबंध में उल्लेख है, तो इसके लिये नगर निगम, रायपुर द्वारा डेली कचरा कलेक्शन किया जाता है। आवेदन पत्र की कंडिका-11 के कथन विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा असत्य जानकारी प्रस्तुत करके कॉलोनी की पूर्णता अवधि को विस्तारित करवा लिया गया है। प्रोजेक्ट के चार गार्डन में से दो गार्डन लैंड स्केपिंग पूर्ण है तथा दो गार्डन में काम जारी है, जिसमें से तीसरे गार्डन में बच्चों के खेलने के उपकरण एवं कसरत जिम के उपकरण स्थापित किये जा चुके हैं, जो यथाशीघ्र पूर्ण कर लिये जावेंगे। उक्त परिसर में सुरक्षा संबंधित कोई मुद्दा नहीं है। आवेदिका द्वारा उक्त कंडिका में मनमाने तरीके से उल्लेख करते हुये बेबुनियाद कथन किये गये हैं। आवेदन पत्र की कंडिका-12 के कथन भ्रामक, अपूर्ण तथा असत्य होने से स्पष्ट रूप से इंकार है। इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि अनावेदकगण को प्रदान कर दी गई है। कार्यों की पूर्णता के संबंध में पूर्व में कंडिका-03 में जानकारी पेश की गई है, अवलोकनीय है। पानी एवं विद्युत आपूर्ति के कार्य पूर्ण हो चुके हैं। पानी सप्लाई हेतु वाटर सप्लाई तैयार है। पाईप लाईन का काम भी पूर्ण हो चुका है। प्रत्येक घर में मेन लाईन से कनेक्ट करने का काम जारी है। यह विशिष्ट रूप से कथन किया गया है कि वाटर फिल्टर प्लांट का कोई प्रावधान उक्त प्रोजेक्ट के लिये नहीं है और न ही कभी ऐसा कोई आश्वासन अनावेदकगण द्वारा दिया गया है। ऐसी दशा में फिल्टर प्लांट की पूर्णता का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। आवेदन पत्र की कंडिका-13 में विद्युत आपूर्ति से संबंधित अभिवचनों के परिप्रेक्ष्य में कथन किया गया है कि उक्त प्रोजेक्ट के लिये आवश्यकता अनुसार विद्युत विभाग से अनुमति लेकर एवं उनके दिशा निर्देश क अनुसार ट्रांसफार्मर प्रोजेक्ट में स्थापित किया जा चुके हैं तथा परिसर के घरों में कनेक्शन हेतु विद्युत पेनल भी सुविधा अनुसार कई स्थानों पर स्थापित किये जा चुके हैं तथा अंडरग्राउंड केबलिंग भी की जा चुकी है, जिसके माध्यम से रहवासियों को विद्युत विभाग से पृथक मीटर हेतु एन.ओ.सी. सहित आवेदन पेश करना है। इस संबंध में पंजीकृत डाक से दिनांक 05.11.2024 में सूचना रहवासियों को प्रेषित की गई है, जिसके पश्चात् निवासरत 30 रहवासियों में से लगभग 17 रहवासियों द्वारा पूर्व में अस्थायी मीटर के माध्यम से खपत की गई

विद्युत एवं अतिरिक्त लोड का भुगतान कर एन.ओ.सी. प्राप्त की गई तथा उनके द्वारा आवास के लिये पृथक विद्युत मीटर का कनेक्शन भी लिया जा चुका है। आवेदिका पूर्व में खपत की गई बिजली की बिल की राशि के भुगतान एवं पुराना बकाया राशि के भुगतान से बचना चाहती है, इसलिये झूठी शिकायत कर रही है। यह भी विशिष्ट कथन किया गया है कि ट्रांसफार्मर स्थापना से पूर्व परिसर के रहवासियों को पूर्ण जानकारी देकर तथा उन्हीं के निवेदन पर उन्हें अस्थायी मीटर के माध्यम से विद्युत आपूर्ति उपलब्ध करवाई गई है, जिसका समस्त बिल अनावेदक क्रमांक-01 एवं 03 द्वारा विगत लगभग दो वर्ष से भी अधिक समय से भुगतान किया गया, जो कि लगभग 22/- रूपये प्रति यूनिट की दर से अनावेदकगण को विद्युत विभाग को भुगतान करना पड़ा है, जिसमें से आवेदिका द्वारा उपयोग की गई यूनिट का बिल पेटे समुचित राशि आज दिनांक तक अनावेदक को भुगतान नहीं किया गया है और उक्त राशि का भुगतान न करना पड़े, इसलिये रहवासियों को अनावेदक के विरुद्ध शिकायत पेश करने के लिये विपरीत रूप से प्रभावित किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा स्थायी मीटर के माध्यम से उपभोग की गई बिजली का भुगतान करने की मांग आवेदिका से की जा रही है, जो विधि अनुसार राशि है, जिसे कॉलोनी के रहवासियों द्वारा ही निर्धारित किया गया है, जिसे परिसर के अधिकांश राशि अदा भी कर चुके हैं। यह विशिष्ट कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा कभी भी रूपये 20/- प्रति यूनिट की दर से राशि भुगतान की मांग आवेदिका से या किसी अन्य से नहीं की गई है।

आवेदन पत्र की कंडिका-15 के अभिकथनों के परिप्रेक्ष्य में कथन किया गया है कि कॉलोनी के रहवासियों से फोन एवं प्रतिनिधि के माध्यम से व्यक्तिगत मीटिंग कर रेरा की स्वीकृत अवधि के अंतर्गत कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया था, इसलिये नोटिस के जवाब की पृथक से आवश्यकता नहीं रही थी। आवेदिका को किसी भी रहवासी को कभी भी अनावेदकगण द्वारा धमकाने या डराने जैसा कोई कृत्य नहीं किया गया है और न ही बेसिक सुविधा को बंद करने का कथन किया गया है।

यह भी विशिष्ट कथन किये जाते हैं कि प्रोजेक्ट के सामान्य सुख सुविधाओं के उपयोग हेतु पृथक से तीन स्थाई विद्युत मीटर लगवाये जा चुके हैं और पूर्व का अस्थायी मीटर केवल आवेदिका एवं कुछ अन्य रहवासियों के लिये चालू है, जिसके बिल का भुगतान का भार भी अनावश्यक रूप से अनावेदकगण को करना पड़ा है, इसलिये आगामी बिल का भुगतान हेतु इस संबंध में एक पंजीकृत सूचना पत्र भी आवेदिका एवं अन्य 12 रहवासियों को कुछ दिन पूर्व दिया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-16 के कथन असत्य होने से अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक से संबंध में कभी संपर्क नहीं किया गया है। यदि ऐसी राशि मेंटनेंस

की आवेदिका द्वारा विनायक होम्स को प्रदान की गई है, तो उसका प्रमाण प्रस्तुत कर कार्यालय से रसीद प्राप्त कर सकती है।

आवेदन पत्र की कंडिका-18 के अनुसार आवेदिका कोई भी क्षतिपूर्ति के लिये एवं किसी अन्य मद में पाने की अधिकारी नहीं है। क्योंकि आवेदिका द्वारा असत्य एवं मनगढ़ंत कथन उल्लेख करते हुये झूठी शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के साथ कोई भी अनैतिक व्यवहार या रकम की मांग नहीं की गई है। आवेदिका को मकान का विक्रय किया गया है और मकान का कब्जा दिया गया है तथा विद्युत खपत एवं पुरानी बकाया की राशि पाने की अनावेदकगण पात्रता रखते हैं, इसलिये उक्त कंडिका में वर्णित कोई भी राशि आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-01 एवं 03 से प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं रखती है।

प्रार्थना कंडिका में जिन अनुतोषों की मांग की गई है कि उसके संबंध में उपरोक्त वर्णित कंडिकाओं में स्पष्ट एवं विस्तृत अभिकथन किये गये हैं, जिसके परिप्रेक्ष्य में पुनः स्पष्ट किया जाता है कि विद्युत एवं पानी का कार्य सहित लगभग 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण हो चुके हैं। शेष पूर्णता की ओर अग्रसर है, इसलिये वर्तमान शिकायत के परिप्रेक्ष्य में कोई भी अनुतोष पाने की अधिकारिणी आवेदिका नहीं है, इसलिये आगामी 15 दिन में सभी कार्य पूर्ण करने की मांग या इसके लिये क्षतिपूर्ति की मांग अनुचित एवं अवैधानिक है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 एवं 03 को हुई असुविधा एवं परेशान करने के लिये आवेदिका से रूपये एक लाख हर्जाने के रूप में दिलाया जावे।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के प्रावधानों के अंतर्गत विधिवत् पंजीकृत भागीदारी फर्म के कार्यकलापों से उत्पन्न हुआ है और उसमें समाहित प्रावधानों के निर्बंधनों में भागीदारी फर्म के विरुद्ध प्रकरण संस्थित होने के लिये यह अपेक्षा है कि भागीदारी का ब्यौरा जिस पद में पदस्थ है, उल्लेखित किया जायेगा एवं भागीदारों का नाम कार्यवाही के पक्षकारों के रूप में व्यवस्थित किया जायेगा। अनावेदक क्रमांक-01 मेसर्स विनायक होम्स भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अंतर्गत विधिवत् पंजीकृत एक फर्म है, जिसका विधिक व्यक्तित्व है। मेसर्स विनायक होम्स के विरुद्ध वाद लाये जाने के लिये विधितः सक्षम है, परन्तु विधिक व्यक्ति भी जीवित व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जायेगा। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद उद्घाटि नहीं करती है कि अनावेदक क्रमांक-01 फर्म मेसर्स विनायक होम्स को कौन प्रतिनिधित्व करता है। इसके अतिरिक्त भागीदारी फर्म में छह भागीदार है तथा प्रत्येक भागीदार की अपनी स्वयं की स्वतंत्र पहचान है। फर्म में श्री अनिल कुमार दुबे, श्री भूपेन्द्र शर्मा, श्री विजय

कुमार पंजवानी, डॉ. ललित मखीजा, डॉ. ओमप्रकाश मखीजा एवं किशोर कुमार विरानी पदस्थ है। आश्चर्यजनक रूप से आवेदिका स्वतः निर्णय ले लिया है कि अन्य भागीदार आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष के लिये आवेदिका के पति उत्तरदायी नहीं है। यह कहते हुये व्यथित हूँ कि आवेदिका जान-बूझकर तथा स्वेच्छापूर्वक सारभूत तथ्यों को दमन कर दिया गया है, जिन कारणों को उसे ही ज्ञात है। इस आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रारंभ से ही निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रकरण मेसर्स विनायक होम्स के आवश्यक पक्षकार अनावेदक क्रमांक-01 के असंयोजन के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा परिवाद की कंडिका-4.1 के कथन मिथ्या तथा गलत अभिकथन के साथ मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। वर्तमान आवेदिका उपरोक्त फर्म में निष्क्रिय भागीदार है तथा अभिकथित रूप से संप्रवर्तक के रूप में कृत्य नहीं किया गया है। तथ्यात्मक रूप से अनावेदक क्रमांक-03 श्री किशोर विरानी उपरोक्त फर्म में एकमात्र कर्ता है तथा सदैव प्रबंधक भागीदार के रूप में कार्य करता है। वर्तमान आवेदिका दलदलसिवनी, जिला-रायपुर की भूमि का मालिक, कब्जा एवं आधिपत्य में है। उपरोक्त भागीदार द्वारा उक्त भूमियों में अपने हित को पूँजी निवेश के रूप में भागीदार फर्म को समर्पित कर दिया गया है, इसलिये उक्त वर्तमान अनावेदक की व्यक्तिगत अस्तियाँ भागीदार फर्म में व्यवसायिक अस्तियों में परिवर्तित हो गयी है। चूँकि उपरोक्त भूमियों का भागीदार फर्म मेसर्स विनायक होम्स को समर्पित प्रतिफल वर्तमान अनावेदक को नहीं दिया गया है। उसका नाम उपरोक्त भागीदार फर्म में भागीदार के रूप में रखा गया है। यद्यपि वर्तमान अनावेदक का उक्त फर्म से कुछ मतलब नहीं है तथा कोई लेना देना नहीं है। उक्त फर्म के प्रबंधक भागीदार होने से सभी कार्य अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा किया गया है। उपरोक्त निर्दिष्ट फर्म “ऐश्वर्यम् विले” नामक हाउसिंग परियोजना में प्रारंभ किया गया। पक्षकारों के मध्य परस्पर निष्पादित भागीदारी विलेख में लिखित में उक्त शर्तें अभिलिखित की गई है तथा स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि उक्त फर्म से वर्तमान अनावेदक का कुछ मतलब नहीं है। इसके अतिरिक्त उक्त नामित फर्म मेसर्स विनायक होम्स के भागीदार अनुबंध किया गया है। आवेदिका द्वारा वर्तमान अनावेदक का उक्त कथित फर्म में कोई मतलब नहीं है। तथा बिना किसी दायित्व को रखते हुये वर्तमान अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के क्रेता के पक्ष में निष्पादित होने वाली विक्रय विलेख पर अपना हस्ताक्षर करेगा।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा परिवाद की कंडिका-4.3 से 4.7 के संबंध में अभिकथन किया गया है। आवेदिका को दिये गये आश्वासन से संबंधित है, किसी प्रकार वर्तमान अनावेदक से संबद्ध नहीं है। यहाँ यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि वर्तमान अनावेदक समान्य रूप से अन्य अनावेदकगण द्वारा विशिष्ट रूप से अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा उक्त नामित प्रोजेक्ट के विकास,

निर्माण तथा विक्रय संवर्धन के लिये किये गये या किये जाने के लिये उत्तरदायी नहीं है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि वर्तमान अनावेदक उक्त नामित प्रोजेक्ट में स्थित सुविधाओं के लिये कोई आश्वासन दिया गया है। अनावेदक फर्म हेतु संवर्धनात्मक कार्यों के लिये कुछ किया गया है। इसके विपरीत अनावेदक क्रमांक-03 मेसर्स विनायक होम्स फर्म का प्रबंधकीय भागीदार होने से प्रत्येक कार्य किया गया है, जो अनावेदक क्रमांक-01 है। अभिकथनों में केवल आवेदिका के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन उक्त फर्म में रखे गये तथा संधारित अभिलेखों में समर्थित होने से सत्य के रूप में स्वीकार किया जाता है। इसके अतिरिक्त दूसरे विपरीत अभिकथन असत्य, मिथ्या तथा पूरी तरह अनुमान पर आधारित होने से अस्वीकार किये जाते हैं। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा परिवाद की कंडिका-4.8 से 4.11 के अभिकथन पूरी तरह संदिग्ध एवं सामान्य है तथा मनगढ़ंत है। आवेदिका द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में विक्रय विलेख द्वारा दिनांक 31.03.2023 को स्थल में संपूर्ण प्रोजेक्ट तथा उससे संबद्ध सुसंगत दस्तावेजों को देखने के पश्चात् क्रय किया था, इसके पश्चात् रहवासीगण के उकसाने पर शिकायत करना अनावेदक पर दबाव बनाने के लिये किया गया है। परिवाद की कंडिका-4.11 में यथाकथित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने का प्रयत्न करने से संबद्ध विषयों का वर्तमान अनावेदक से बिल्कुल संबंध नहीं है। यह पूरी तरह से अनावेदक क्रमांक-03 श्री किशोर कुमार विरानी उक्त फर्म के अकेले प्रबंधक भागीदार होने से संबंधित है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा परिवाद की कंडिका-4.12 से 4.14 के अभिकथन कुछ नहीं हैं, परन्तु आवेदिका के दुराग्रहपूर्ण कार्य हैं। यद्यपि उपरोक्त पैराग्राफ में लगाये गये शुल्क बड़े प्रोजेक्ट के सामान्य टूट-फूट के अतिरिक्त कुछ नहीं हैं। यदि कोई परिवाद अपने स्वरूप में सत्य है, तो इसे उत्तरदायी व्यक्ति अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा ठीक किया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा परिवाद की कंडिका-4.15 से 4.17 के अभिकथन उक्त प्रोजेक्ट से संबद्ध सुविधाओं एवं सेवाओं से संबंधित है और वर्तमान अनावेदक से बिल्कुल संबंधित नहीं है। वर्तमान अनावेदक न तो प्रोजेक्ट का प्रभारी है, न ही प्रबंधक भागीदार के रूप में कृत्य किया गया है, न ही किसी व्यक्ति को आश्वासन दिया गया है। यहाँ यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि केवल वर्तमान अनावेदक द्वारा स्वामित्व, कब्जा एवं आधिपत्य की भूमियों को समर्पित कर देने से, भागीदार फर्म से वर्तमान अनावेदक का नाम रखा गया और किसी क्रेता निवेशकों एवं किसी अन्य व्यक्ति के प्रति कोई दायित्व अथवा उत्तरदायित्व लिये बिना वर्तमान अनावेदक द्वारा केवल आशायित क्रेता के पक्ष में बेहतर हक प्रदान करने के आशय से निष्पादित विक्रय विलेख में अपना हस्ताक्षर कर दिया गया है। यहाँ उल्लेख करना अप्रासंगिक नहीं होगा कि आवेदिका के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 18.04.2022 को खण्ड-14 स्वतः दर्शित करता है कि वर्तमान अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट के अंतर्गत क्रेता को विक्रय किये गये भूमियों के हक संबंधी विवाद तक ही

उत्तरदायी है, परन्तु इसमें समाहित या संनिर्माण कार्यों के लिये बिल्कुल उत्तरदायी नहीं है।

श्रीमती दीप्ति चौहान एवं अन्य के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 16.08.2019 के खण्ड-15 से वर्तमान अनावेदक की विधिक सत्ता पूरी तरह दर्शित होती है। श्रीमती सुषमा सिंह के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 25.10.2019 श्रीमती पूनम जाधव के पक्ष में विक्रय विलेख दिनांक 07.11.2019 श्री मोनू वर्मा के पक्ष में विक्रय विलेख दिनांक 03.01.2020, श्रीमती आंचल खटवानी के पक्ष में विक्रय विलेख दिनांक 18.04.2021 तथा श्रीमती निरवैर कौर के विक्रय विलेख दिनांक 08.06.2021 से उसी कथन की उपधारणा होती है। उपरोक्त निर्दिष्ट विक्रय विलेख के विशिष्ट रूप से खण्ड-14 के अनुशीलन मात्र से स्वतः उपधारणा बनती है कि उक्त फर्म द्वारा किये गये अथवा किये जाने को तात्पर्यित प्रत्येक कार्य के लिये अनावेदक क्रमांक-01 फर्म मेसर्स विनायक होम्स का सक्रिय भागीदार होने से अनावेदक क्रमांक-03 श्री किशोर कुमार विरानी उत्तरदायी है। उक्त विक्रय विलेख के खण्ड-14 के अनुशीलन मात्र से यह स्वतः दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-03 उक्त प्रोजेक्ट का पूर्ण कर्ता के रूप में अकेले उत्तरदायी है।

आवेदन पत्र की कांडिका-4.18 के अभिकथन कृत्रित तथ्यों के मुखतापूर्ण अभिकथन के अतिरिक्त कुछ नहीं है। अतः पूर्णतया अस्वीकार है। आवेदिका उक्त प्रोजेक्ट में अवस्थित सुविधाओं के लाभों, फायदों का उपयोग, उपभोग कर रहा है और दुर्भाग्यपूर्ण तरीके से उक्त प्रोजेक्ट में किसी प्रकृति की कमी के लिये प्रतिकर हेतु दावा कर रही है कि क्रेता सावधान के विधिक सिद्धांत को प्रयोग किया जावेगा। आवेदिका द्वारा दस्तावेजों, अभिलेखों, विलेखों, स्वीकृत नक्शों आदि तथा कई बार स्थल को विधिवत् निरीक्षण करने के पश्चात् विक्रय विलेख दिनांक 07.08.2021 पंजीकृत दिनांक 08.07.2021 के द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में परिवारिक इकाई को क्रय किया गया है, इसलिये आवेदिका सभी कृत्यों के लिये बहुत अनिश्चित एवं सामान्य तरीके से अनावेदक को दोष नहीं दे सकता है। वर्तमान उसी प्रवाह में कथन किया गया है कि वर्तमान अनावेदक द्वारा उक्त नामित फर्म मेसर्स विनायक होम्स, अनावेदक क्रमांक-01 से लाभ के रूप में एक रूपये भी प्राप्त नहीं किया गया है। उक्त भागीदारी फर्म में समाहित उक्त व्यवहार तथा व्यापार रीति से स्वतः दर्शित होता है कि वर्तमान अनावेदक को उक्त फर्म से कुछ भी लेना-देना नहीं है तथा उक्त भागीदारी फर्म से लाभों को प्राप्त न करने से जो धारणा स्थापित होती है, वह भागीदार व्यवसाय के विपरीत है, जिसमें सदैव भागीदारी व्यवसाय के लाभों तथा हानियों का बंटवारा होगा। वर्तमान अनावेदक केवल उपरोक्त भागीदारी फर्म अर्थात् मेसर्स विनायक होम्स में समर्पित भूमि की कीमत ही आंशिक रूप में प्राप्त किया गया है और अभी भी प्राप्त कर रहा है, इस कारण से वर्तमान अनावेदक आशायित क्रेता के पक्ष में निष्पादित किये गये विक्रय

विलेख या निष्पादित किये जाने वाले विक्रय विलेख में अपना हस्ताक्षर कर रहा है। वर्तमान अनावेदक आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद के किसी बात के लिये संबंधित न होने से बिल्कुल उत्तरदायी नहीं है। उपरोक्त परिवाद में याचित कोई अनुतोष अनावेदक के विरुद्ध नहीं दिया जा सकता है। इस कारण अनावेदक उपरोक्त नामित ऐश्वर्यम् विले प्रोजेक्ट में अवस्थित सुविधाओं को संबंधित किसी बात या अनुरक्षण, निर्माण, विकास के लिये बिल्कुल उत्तरदायी नहीं है।

4. दिनांक 17.01.2025 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में संपूर्ण सुख सुविधाएँ उपलब्ध नहीं होने के कारण अधिनियम की धारा 35 के अधीन कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन मँगाये जाने के लिए आवेदन किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा आवेदन में उल्लेखित बिंदुओं के अनुसार स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन के लिए आदेशित किया गया।

उभय पक्ष को कमिश्नर प्रतिवेदन की प्रति देते हुए कमिश्नर प्रतिवेदन पर श्रवण किया गया एवं उभय पक्ष की सहमति से प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया, दिनांक 10.03.2024 को आवेदक पक्ष द्वारा अंतिम तर्क हेतु समय चाहा गया। जिस पर अंतिम अवसर प्रदान किया गया। दिनांक 17.03.2024 को प्रकरण में अंतिम तर्क श्रवण किया गया।

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 प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय—सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:—** प्रकरण में यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि ऐश्वर्यम् विला ग्रीन हॉउस एवेन्यू कॉलोनी के समीप दलदल सिवनी, मोवा प्राधिकरण अंतर्गत पंजीयन क्रमांक— PCGRERA130619000987 द्वारा पंजीकृत एक भू—संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक क्रमांक—01 विनायक होम्स द्वारा अनावेदक क्रमांक 02 एवं 03 भागीदार संप्रवर्तक है, आवेदिका उक्त भू—संपदा प्रोजेक्ट में विला क्रमांक—136 प्रतिफल 20,65,000/— रुपये में दिनांक 07.06.2021 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए क्रय कर आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा—31, नियम—35 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में किए गए वायदे के अनुरूप कतिपय सुख सुविधाएँ यथा क्लब हाउस, वाणिज्यिक परिसर,

भव्य प्रवेश द्वार, खेलकूद परिक्षेत्र, सभागृह, लैंड स्केप गार्डन, 40 एवं 30 फीट चौड़ी सड़के, भूमिगत नाली, भूमिगत विद्युत परिपथ, नियमित जल आपूर्ति, सुरक्षित सामुदायिक प्रवेश 24×7, उच्च तकनीक सी.सी.टी.वी. निगरानी, सुसज्जित सड़क बत्ती, सामान्य क्षेत्र के लिए पॉवर बैकअप नहीं होने का उल्लेख करते हुए प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है एवं उक्त सुविधाएँ उपलब्ध कराए जाने हेतु अनावेदक को निदेश दिए जाने का अनुरोध किया गया है, जिस पर अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार:- चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा का विक्रय विलेख दिनांक 07.06.2021 को उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुआ एवं आवेदिका द्वारा दिनांक 11.11.2024 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर आवेदन का विषयवस्तु विचारार्थ प्रस्तुत किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है, कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की माँग की गई है:-

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु अनावेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र दिलावाई जाए एवं वसूल किए जा रहे अवैधानिक एवं बिना किसी युक्तियुक्त आधार के वसूल किए जा रहे विद्युत प्रभार को रोकने का आदेश दिया जाए।

सुनवाई के प्रक्रम में आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि उन्हें स्थायी विद्युत कनेक्शन प्राप्त हो चुका है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि उनके अपने मीटर से विद्युत वितरित किया जाता है एवं खर्च विद्युत के अनुपात में प्रभार की वसूली की जाती है।

अनुतोष के इस बिंदु पर प्राधिकरण का अभिमत है, कि विद्युत वितरण के संबंध में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, विद्युत अधिनियम के अनुसार विद्युत को सबलेट नहीं किया जा सकता है और इस संबंध में कोई अनुतोष की माँग पर विचार किए जाने हेतु प्राधिकरण सक्षम नहीं है, अतः इस बिंदु

पर कोई अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है, आवेदिका द्वारा सक्षम फोरम में आवेदन किया जाना चाहिए।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को आंतरिक विकास कार्य 15 दिवस के भीतर पूर्ण कराए जाने का निर्देश दिया जाए।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, कि कमिश्नर प्रतिवेदन से भी स्पष्ट है, कि

1. इन्वेंटरी अपूर्ण, क्लब हाउस बना ही नहीं है, उसे बनाना चाहिए।
2. बाउंड्रीवॉल टूटी हुई है। 8 फीट की बनी है पर कुछ जगहों पर बाउंड्रीवॉल टूटी हुई है।
3. गेट 2 के पास आंतरिक सड़क का निर्माण अभी कम्पलीट नहीं हुआ है।
4. सड़कों पर गडढें हैं।
5. स्ट्रीट लाइट अभी जल रह है थोड़े बहुत कम जल रहे हैं।
6. सोसायटी में खाली प्लॉट जैसे खुले क्षेत्रों में कचरा है।
7. सेलर गार्डन निर्माणाधीन है। एक गार्डन में फव्वारा लगाने का काम अधूरा है।
8. मेनगेट बना है दूसरा गेट नहीं बना है।
9. बूमबैरियर काम नहीं कर रहा है।
10. garbage (कचरा) खुले क्षेत्र में पड़ा रहता है।
11. Water logging है।
12. आज भी पानी प्रेशर से नहीं आता है।
13. खेलने का क्षेत्र निर्माणाधीन है।
14. सी सी टीवी कैमरे 06 नहीं चल रहे हैं।
18. पावर बैकअप नहीं लगाये हैं।
19. वाटर फिल्टर नहीं है।

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका द्वारा अपरिपक्व (Premature) आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदक के पास दिनांक 05.08.2025 तक का समय है, नियत समयावधि में उनके द्वारा विकास कार्य पूर्ण करा लिया जाएगा, किंतु आवेदिका द्वारा 15 दिवस में विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में माँग की गई है, जिस पर अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है, बाउंड्रीवॉल की मरम्मत अनावेदक द्वारा तत्काल करवा दी जाएगी। सड़क बत्ती को ठीक कर दिया जाएगा, आवेदिका के आजूबाजू के प्लॉट में कोई कचरा अथवा डेबरीज नहीं है, खाली पड़े प्लॉट में कुछ स्थानों पर रहवासियों द्वारा ही कचरा फेंका जाता है। चूँकि प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि दिनांक 05.08.2025 है एवं अनावेदक द्वारा ब्रोशर में किए गए वायदे के अनुरूप तथा विकास अनुज्ञा व स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य पूर्ण किए जाने का वचन प्राधिकरण के समक्ष दिया जा रहा है, अतः 15 दिवस के कालवधि में विकास कार्य पूर्ण किये जाने का निदेश का अनुतोष दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, किंतु बाउंड्रीवॉल सुरक्षा से संबंधित है, अतः टूटे गए भाग पर

बाउंड्रीवॉल की मरम्मत अनावेदक द्वारा कराई जाए जिस पर अनावेदक द्वारा सहमति व्यक्त की गई है। अनावेदक द्वारा खराब एवं बुझे हुए स्ट्रीट लाईट को भी ठीक कराया जाए, समुचित संख्या में डस्टबीन एवं गारबेज कलेक्शन पॉट रखा जाए।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) आवेदिका द्वारा आधिपत्य सौपने में विलंब के लिए ब्याज अनुतोष की माँग की गई है?

आवेदिका के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 5,00,000/- अनावेदक से दिलाया जाये।

अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-50 के कंडिका-17 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि "विक्रेता द्वारा विकसित उक्त ऐश्वर्यम् विले कॉलोनी परिसर स्थित भवन/भूखंडों में से उपर उल्लेखित भवन/भूखंड एवं रकबा को क्रेता द्वारा विक्रेता से क्रय किया गया है, जिसके परिपेक्ष्य में विक्रेता द्वारा क्रेता के पक्ष में इस विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन कराया जा रहा है, विक्रेता एतद् द्वारा क्रेता को विक्रयकृत भवन/भूखंड का आधिपत्य प्रदान कर रहा है।" अनावेदक का कथन एवं तर्क है कि रजिस्ट्री दिनांक को ही आधिपत्य प्रदान कर दिया गया था, यदि आवेदिका अपने विला में अपने मन मुताबिक इंटीरियर सजावट करवाने के कारण कुछ विलंब से रहने के लिए आई इसका अर्थ नहीं है, कि अनावेदक के तरफ से आधिपत्य सौपने में विलंब किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के विद्वान अभिभाषक से यह पृच्छा की गई कि क्या विक्रय अनुबंध में आधिपत्य सौपने संबंधी दिनांक का कोई उल्लेख है, जिसका उत्तर आवेदिका पक्ष द्वारा नकारात्मक दिया गया हो, उस स्थिति में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की कंडिका-18 के अनुसार प्राधिकरण यह मान्य करता है, कि विक्रय विलेख निष्पादन दिनांक को ही आधिपत्य प्रदान कर दिया गया एवं इस संबंध में आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना उचित नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक को अनुरक्षण हेतु इलेक्ट्रिशियन प्लंबर रखे जाने हेतु निर्देश दिया जाए।

अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक का है, यह अधिनियम द्वारा स्थापित है, जब तक कि रहवासियों की सहकारी समिती अथवा संगम को प्रोजेक्ट का हस्तांतरण न कर दिया जाए। अनुरक्षण का मेकनिजम क्या होगा, प्रबंधन किस प्रकार से होगा, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा हस्तक्षेप किया जाना, प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं है और न ही संप्रवर्तक के व्यावसायिक प्रबंधन में हस्तक्षेप करना औचित्यपूर्ण है, अतः इस संबंध में आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किया

जाना संभव नहीं है। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक के तर्क के दौरान अनुतोष की याचना की गई कि आवेदक द्वारा भवन के प्रतिफल का पूर्ण भुगतान कर दिया गया है, किंतु जी.एस.टी. की राशि की माँग की जा रही है, चूँकि आवेदन के माँगे अनुतोष प्रखंड में इस संबंध में कोई आवेदन नहीं किया गया है, अतः इस बिंदु पर कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है, वैसे भी प्राधिकरण द्वारा अनुतोष पर विचारण किया जा सकता है, किसी भी पक्ष को माँग नहीं करने के संबंध में विरत करने के लिए कोई आदेश पारित किया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(v) आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से यह निर्देश की अपेक्षा की गई है, कि वसूल किए जा रहे अनुरक्षण प्रभार पर अनावेदक द्वारा उचित पावती दी जाए।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से यह अनुतोष की माँग की गई है, कि अनावेदक द्वारा प्राप्त किये जा रहे अनुरक्षण प्रभार के लिए नियमों के अनुरूप पावती प्रदान की जाए। आबंटितियों द्वारा भुगतान किए गए प्रभार के संबंध में पावती प्रदान करना, संप्रवर्तक का दायित्व है, अतः इस संबंध में आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष ग्राह्य योग्य है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. दिनांक 06.08.2025 तक अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ऐश्वर्यम विले में स्वीकृत अभिन्यास एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत विकास अनुज्ञा व ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुख सुविधाओं के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें एवं रजिस्ट्रार, रेरा को प्रतिलिपी उपलब्ध कराए।
 2. अनावेदक प्रोजेक्ट “ऐश्वर्यम विले” परिसर के बाउंड्रीवॉल के टूटे भाग की मरम्मत 15 दिवस के भीतर कराए।
 3. अनावेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट में गारबेज एवं डेबरीज की सफाई करवाते हुए 45 दिवस के भीतर समुचित संख्या में डस्टबीन एवं गारबेज कलेक्शन पॉट रखवाए।
 4. अनावेदक आबंटिती को वसूल किए जा रहे अनुरक्षण प्रभार की नियम के अनुरूप पावती प्रदान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष