



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03152

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सृष्टि अग्रवाल, पति—श्री अंकुश अग्रवाल,
पता—789/सी, सांवरिया कुंज, हाईस्कूल रोड,
तिल्दा—नेवरा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स डाल्फिन प्रमोटर एण्ड बिल्डर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री हरमीत सिंह होरा,
पता—साई नगर, जेल रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डॉल्फिन ज्वेल “ओ”, डूमरतराई, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA060718000482

आदेश

(दिनांक—09 / 03 / 2026)

आवेदिका श्रीमती सृष्टि अग्रवाल, पति—श्री अंकुश अग्रवाल, पता—789/सी, सांवरिया कुंज, हाईस्कूल रोड, तिल्दा—नेवरा, 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। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका अनावेदक द्वारा प्रकाशित फ्लैट बिक्री विज्ञापन से प्रभावित हुये थे, जो “डॉल्फिन ज्वेल ओ” नामक परियोजना से संबंधित था। आवेदिका द्वारा अनावेदक के परियोजना विवरणिका और अन्य प्रचार सामग्री के माध्यम से किये गये कथनों और आश्वासनों पर भरोसा करते हुये, जिनमें विभिन्न सुविधाओं और सेवाओं को प्रमुखता से विज्ञापन किया गया था, उन्हें सत्य और परियोजना का अभिन्न अंग माना गया। इन कथनों और वादों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका द्वारा अनावेदक पर पूर्ण विश्वास रखते हुये उक्त परियोजना में 1059 वर्गफुट के सुपर बिल्डअप क्षेत्र वाले फ्लैट क्रमांक—एम 14 को रूपये 14,51,000/- के कुल

मूल्य पर बुक किया गया और तदनुसार दिनांक 18.04.2022 को बुकिंग राशि के रूप में रूपये 22 लाख का आर.टी.जी.एस के माध्यम से भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा उक्त भुगतान की विधिवत प्राप्ति हुई, जिससे उक्त यूनिट की बुकिंग पूर्ण हो गई है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से रूपये 02 लाख की राशि की मांग की गई और स्वीकार की गई, जो कि कुल विचार राशि रूपये 14,51,000/- के दस प्रतिशत से अधिक है। बिना किसी पंजीकृत विक्रय समझौते को निष्पादित किये गये, जो कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13(1) के प्रावधानों के विपरीत है। कुल प्रतिफल राशि के दस प्रतिशत से अधिक प्राप्त होने के बावजूद अनावेदक द्वारा समय पर विक्रय समझौता निष्पादित नहीं किया गया। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि विक्रय समझौता दिनांक 26.04.2022 को ही निष्पादित किया गया था और यह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत निर्मित नियमों में निर्धारित प्रारूप के अनुरूप नहीं था। उक्त समझौते में कब्जों की तिथि मई, 2022 निर्धारित की गई थी और यह भी दर्ज किया गया था कि आवेदिका को एक कवर्ड पार्किंग और क्लब हाउस तक पहुँच का अधिकार होगा, जो दोनों जीवन भर निःशुल्क प्रदान किये जायेंगे। उभय पक्ष के मध्य हुए समझौते के अनुसार उक्त इकाई का कब्जा मई, 2022 में आवेदिका को सौंप दिया जाना था। विक्रय विलेख दिनांक 12.05.2022 को निष्पादित किया गया था। हाँलाकि अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा सौंपने में विफल रहा और बिना कोई संतोषजनक कारण बताये इसमें विलंब करता रहा।

आवेदिका द्वारा अनावेदक से कब्जा सौंपने के लिये कई मौखिक और लिखित अनुरोध किये गये, परन्तु लंबे समय तक कोई कार्रवाई नहीं की गई। आवेदिका को पूरा विश्वास था कि अनावेदक उचित समय के भीतर अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करेगा, इसलिये वह प्रतीक्षा करता रहा। इसके पश्चात् वर्ष 2023 में अनावेदक द्वारा आश्वासन दिया गया कि जुलाई, 2023 तक इकाई का कब्जा सौंप दिया जाएगा। इस आश्वासन पर भरोसा करते हुये आवेदिका द्वारा एक बार फिर सद्भावनापूर्वक प्रतीक्षा की गई। अंततः जुलाई, 2023 में कब्जा सौंपा गया, जो कि तय तारीख से लगभग एक वर्ष और दो महीने की विलंब थी। अनावेदक की ओर से यह विलंब सेवा में स्पष्ट कमी और समझौते की शर्तों का उल्लंघन है, जिससे आवेदिका को वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और असुविधा हुई है। उक्त इकाई का कब्जा सौंपने के बाद भी अनावेदक बुकिंग के समय और समझौते की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित की गई आवश्यक सुविधाओं और सेवाओं का प्रदान करने में विफल रहा है। आवेदिका को क्लब हाउस में आजीवन निःशुल्क प्रवेश और उसके उपयोग के लिये विशेष रूप से आबंटित एक विशेष कवर्ड पार्किंग स्थान का वादा किया गया था। हाँलाकि काफी समय बीत जाने और आवेदिका

द्वारा बार-बार किये गये अनुरोधों के बावजूद अनावेदक द्वारा आज तक न तो क्लब हाउस में प्रवेश दिया गया है और न ही उक्त कवर्ड पार्किंग आबंटित की गई है। इस प्रकार की सुविधा प्रदान न करना संविदात्मक दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन है और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अर्थ में सेवा में कमी और अनुचित व्यापार व्यवहार का गठन करता है, जिससे आवेदिका को निरंतर कठिनाई, असुविधा और हानि हो रही है। अनावेदक निम्नलिखित सुविधाएँ प्रदान करने में भी विफल रहा है। परियोजना विवरणिका में विशेष रूप से सम्मिलित उल्लेख किया गया है :- स्वीमिंग पूल, जिम, जॉगिंग ट्रेक, अग्निशमन प्रणाली, 24 घंटे सुरक्षा, पर्याप्त पार्किंग, जकूजी, ध्यान एवं योग केन्द्र। इन सुविधाओं का प्रमुखता से विज्ञापन किया गया और यह युनिट बुक करने के लिये दिये गये प्रलोभन का हिस्सा थी। आज तक इन सुविधाओं का न होना स्पष्ट रूप से गलतबयानी और आवेदिका को दिये गये आश्वासनों का उल्लंघन है, जिससे भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 एवं 14 का प्रावधान लागू होते हैं।

ब्रोशर के अनुसार सभी आबंटितियों के लिये पर्याप्त पार्किंग स्थान उपलब्ध कराया जाना था। हाँलाकि वास्तव में उपलब्ध कराया गया क्षेत्र सभी निवासियों के वाहनों को रखने के लिये अपर्याप्त है, जिससे परिसर में असुविधा और अव्यवस्था उत्पन्न हो रही है। आवेदिका के कथनानुसार अनावेदक द्वारा निर्धारित पार्किंग क्षेत्र के एक हिस्से को कार्यालय स्थान में परिवर्तित करके अनाधिकृत निर्माण भी किया गया है, जो अनुमोदित ले-आउट योजना का स्पष्ट उल्लंघन है और सार्वजनिक क्षेत्र का दुरुपयोग है, जिससे आबंटितियों के अधिकारों और सुविधा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

आबंटितियों को आश्वासन दी गई विभिन्न सुविधाओं के अनुपलब्ध होने और उनके काम न करने के अतिरिक्त, यह भी कथन किया गया है कि परियोजना परिसर में स्थापित अग्निशमन प्रणाली चालू हालत में नहीं है। अनावेदक इसकी उचित स्थापना, परीक्षण और रखरखाव सुनिश्चित करने में विफल रहा है, जो सुरक्षा मानकों और अनुमोदित भवन मानदंडों के पालन में गंभीर लापरवाही को दर्शाता है। ब्रोशर और परियोजना के प्रचार के समय दिये गये आश्वासनों के अनुसार अनावेदक द्वारा आबंटितियों की सुरक्षा के लिये 24 घंटे सुरक्षा सेवाओं के साथ-साथ एक प्रभावी सी.सी.टी.वी निगरानी प्रणाली उपलब्ध कराने का आश्वासन दिया गया था। हाँलाकि इन आश्वासनों के विपरीत परियोजना परिसर में कोई सक्रिय सुरक्षा व्यवस्था नहीं की गई है। कुछ स्थानों पर लगाये गये सी.सी.टी.वी. कैमरे केवल दिखावटी और निष्क्रिय हैं, जिससे सुरक्षा का मूल उद्देश्य ही विफल हो जाता है। इसके अतिरिक्त यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि परियोजना स्थल के कई हिस्सों में अनावेदक उचित बाउंड्रीवाल बनाने में विफल रहा है और इसके

बजाय वह हिमालयन हाईट परियोजना की पड़ोसी संपत्ति की सीमा पर निर्भर है, जिससे गंभीर सुरक्षा जोखिम उत्पन्न होती है और निवासियों की सुरक्षा खतरे में पड़ जाती है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि परियोजना के अंतर्गत स्थित सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट निष्क्रिय अवस्था में है। अनावेदक इसके उचित स्थापना, संचालन और रखरखाव को सुनिश्चित करने में विफल रहा है, जिसके परिणामस्वरूप अस्वच्छ वातावरण और निवासियों को असुविधा हो रही है। इस आवश्यक सुविधा का निष्क्रिय होना घोर लापरवाही और परियोजना के अंतर्गत अनावेदक द्वारा किये गये पर्यावरण संबंधी बुनियादी ढाँचे और दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन है। अनावेदक की ओर से ऐसी निष्क्रियता और लापरवाही न केवल निवासियों के जीवन और संपत्ति को खतरे में डालती है, बल्कि वैधानिक दायित्वों और बुनियादी सुरक्षा आवश्यकताओं का घोर उल्लंघन भी है। एक कार्यात्मक अग्नि सुरक्षा तंत्र, सुरक्षा प्रणाली, बाउंड्रीवाल और कार्यशील एस.टी.पी की अनुपस्थिति आबंटितियों की सुरक्षा और कल्याण के प्रति अनावेदक के लापरवाह और गैर-जिम्मेदार रवैये को दर्शाती है, जिससे निवासियों में गंभीर चिंता और परेशानी उत्पन्न होती है।

आवेदिका द्वारा प्लैट की दीवारों और फर्श पर दरारें देखी गई हैं, साथ ही लगातार रिसाव की समस्या भी है। यह समस्या न केवल आवेदिका के प्लैट में है, बल्कि पूरी इमारत में है। यह घटनाएँ परियोजना में घटिया निर्माण गुणवत्ता और दोषपूर्ण कारीगरी की ओर इशारा करती है। अनावेदक निर्माण की गुणवत्ता को ब्रोशर में बताये गये मानकों के अनुरूप बनाये रखने में विफल रहा है, जिसमें प्लास्टरिंग का अनुपात 1:4 बताया गया था। इसके विपरीत निर्माण में घटिया सामग्री और कारीगरी का इस्तेमाल किया गया है, जिसमें खराब गुणवत्ता वाले दरवाजे और खिड़कियाँ भी शामिल हैं। इस प्रकार के घटिया काम के परिणामस्वरूप कई दीवारों पर रिसाव हो गया है और आवेदिका द्वारा लगाये गये वालपेपर क्षतिग्रस्त हो गये हैं, जिससे आर्थिक नुकसान और असुविधा हुई है। यह स्पष्ट रूप से अनावेदक की घोर लापरवाही और निर्माण के निर्धारित मानकों का पालन न करने को दर्शाता है। कब्जे के बाद सामने आये यह दोष स्पष्ट रूप से अनावेदक द्वारा अपनाई गई निर्माण पद्धतियाँ, पर्यवेक्षण और सामग्री की गुणवत्ता में गंभीर खामियाँ को दर्शाते हैं। इन खामियों के कारण आवेदिका को लगातार असुविधा हो रही है और संपत्ति की संरचनात्मक मजबूती और टिकाऊपन को लेकर गंभीर आशंकाएँ उत्पन्न हो गई हैं। अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट योजना का उल्लंघन किया गया है। उक्त योजना में भवन में केवल एक लिफ्ट लगाने का प्रावधान था। यद्यपि स्वीकृत ले-आउट की पूर्व अवहेलना और उल्लंघन करते हुये अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से पूर्व अनुमति या स्वीकृति प्राप्त किये बिना भवन में मनमाने ढंग से दो लिफ्टें स्थापित कर दी

गई है। इस प्रकार के अनाधिकृत विचलन के परिणामस्वरूप न केवल फ्लैटों के कॉरपेट एरिया में कमी आई है, बल्कि इससे आवेदिका और अन्य आबंटितियों के अधिकारों और हितों पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, जिससे उन्हें असुविधा हुई है। यह स्वीकृत ले-आउट का स्पष्ट उल्लंघन है और परिणामस्वरूप फ्लैटों के कॉरपेट एरिया में कमी आई है, इससे आवेदिका के साथ-साथ उक्त भवन में रहने वाले अन्य आबंटितियों के अधिकारों एवं हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

अनावेदक द्वारा परियोजना के स्वीकृत ले-आउट प्लॉन में भी छेड़छाड़ की गई है। विधिवत् स्वीकृत ले-आउट के अनुसार वाणिज्यिक परिसर परियोजना परिसर के भीतर बनाया जाना था, हाँलाकि अनुचित व्यवसायिक लाभ के लालच में अनावेदक द्वारा वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण स्वीकृत परियोजना सीमा के बाहर स्थानांतरित कर दिया गया है। इस प्रकार की हेरा फेरी न केवल आवेदिका और अन्य आबंटितियों के अधिकारों और हितों को गंभीर रूप से प्रभावित करती है, बल्कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लॉन का स्पष्ट उल्लंघन भी है। अनावेदक द्वारा उक्त इकाई से संबंधित अपेक्षित संपत्ति कर का भुगतान न करने के कारण नगरपालिका अधिकारियों द्वारा उचित समय के भीतर आवेदिका के नाम पर फ्लैट का हस्तांतरण नहीं किया जा सका। अनावेदक की इस चूक के कारण आवेदिका के पक्ष में स्वामित्व अधिकारों के हस्तांतरण में अनावश्यक देरी हुई और इसके परिणामस्वरूप काफी नुकसान और असुविधा हुई। पूरी राशि का भुगतान करने और फ्लैट पर कब्जा लेने के बावजूद, आवेदिका को पूर्ण कानूनी स्वामित्व से वंचित कर दिया गया, जिसमें उसे आर्थिक नुकसान, मानसिक पीड़ा और अनावश्यक कठिनाई का सामना करना पड़ा और अनावेदक की चूक के कारण उसे नगरपालिका कार्यालय के बार-बार चक्कर लगाने पड़े। अनावेदक द्वारा कानून की घोर अवहेलना करते हुये, लागू कानूनों के तहत किसी भी कानूनी स्वीकृति या पंजीकरण के बिना एक अनाधिकृत समिति का गठन और संचालन किया गया है। इस अनाधिकृत संस्था के माध्यम से अनावेदक आबंटितियों से मनमाने और गैरकानूनी तरीके से भरण-पोषण शुल्क की मांग और वसूली कर रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक और उसके प्रतिनिधियों द्वारा आवेदिका सहित आबंटितियों के प्रति दुर्व्यवहार और गलत व्यवहार किया गया है और परिसर के विभिन्न स्थानों पर आबंटितियों जिनमें आवेदिका भी शामिल है, के विरुद्ध झूठे और मानहानिकारक आरोप लगाने वाले नोटिस प्रदर्शित किये गये हैं, जिसका उद्देश्य उन्हें अपमानित करना और अवैध मांगों के भुगतान के लिये उन पर दबाव डालना है। अनावेदक के इन कार्यों से आवेदिका की गरिमा सद्भावना और प्रतिष्ठा को गंभीर क्षति पहुँची है, साथ ही यह डेव्हलपर द्वारा उत्पीड़न और प्रभुत्व वाली स्थिति के दुरुपयोग का स्पष्ट उदाहरण है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों और समझौते की शर्तों का

लगातार उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा पंजीकृत समझौता किये बिना कुल कीमत का दस प्रतिशत से अधिक वसूल किया गया, कब्जे में विलंब की गई और पार्किंग, क्लब हाउस, अग्नि सुरक्षा प्रणाली और सुरक्षा जैसी वादा की गई सुविधाओं को प्रदान करने में विफल रहा।

अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट योजना से भी विचलन किया गया है। अनाधिकृत निर्माण किया गया है और घटिया सामग्री का उपयोग किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप इकाई में गंभीर निर्माण दोष, रिसाव और दरारें उत्पन्न हुई हैं। ऐसे कार्यों से स्पष्ट लापरवाही, गलतबयानी और संविदात्मक एवं वैधानिक कर्तव्यों का उल्लंघन सिद्ध होता है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। सभी निर्माण दोषों को दूर करें, अनुमोदित योजना और ब्रोशर के अनुसार आवेदन में उल्लेखित सभी वादा की गई सुविधाओं और सेवाओं के उचित संचालन को सुनिश्चित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक को कब्जे की विलंबित अवधि के लिये ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक को पार्किंग क्षेत्र में सभी अनाधिकृत निर्माण को हटाने का निर्देश दिया जाये, जिसमें अनुमोदित परियोजना सीमा के बाहर निर्मित वाणिज्यिक संरचनाएँ भी शामिल हैं और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत योजना के अनुसार परियोजना ले-आउट को सख्ती से बहाल करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। वह कानून के उल्लंघन में गठित अनाधिकृत समिति का संचालन बंद करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका हुई मानसिक, आर्थिक एवं वित्तीय हानि हेतु मुआवजा दिया जाये। अधिनियम की धारा-13(1) के उल्लंघन के लिये अनावेदक पर जुर्माना लगाया 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 आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का दावा करने वाले बिंदुओं को उक्त रूप से अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि आवेदन जैसा कि प्रस्तुत की गई है, कई प्रारंभिक आधारों पर विचारणीय नहीं है, जिनमें परिसीमा अवधि, अनिवार्य वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन न होना और कानूनी रूप से लागू करने योग्य कार्रवाई का अभाव शामिल है। आवेदिका द्वारा अधिनियम के तहत अनिवार्य आवश्यकताओं को पूरा किये बिना, निर्माण कार्य पूर्ण होने और संपत्ति हस्तांतरण/कब्जे के बाद मुद्दे उठाने का प्रयास किया गया

है। अतः आवेदिका को कथित अधिकार क्षेत्र संबंधी तथ्यों का पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा और अनावेदक पहले से उठाई गई प्रारंभिक आपत्तियों और आवश्यकतानुसार किसी भी अतिरिक्त आपत्ति पर भरोसा करने की अनुमति चाहता है। उपरोक्त के बावजूद, अनावेदक का कथन है कि केवल अधिकार क्षेत्र का दावा करने से अधिकार क्षेत्र प्राप्त नहीं होता है और शिकायत को प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) में उल्लेखित बातों का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से बिना किसी संदेह के इस बात से इंकार किया जाता है कि उसके लेन-देन के किसी भी चरण में आवेदिका को संलग्न कथित ब्रोशर जारी किया गया, प्रसारित किया गया, उस पर भरोसा किया या उसे दिखाया गया। उक्त दस्तावेज न तो अनावेदक द्वारा लिखा गया है और न ही उसके द्वारा अनुमोदित है और न ही यह परियोजना के संबंध में अनावेदक द्वारा जारी किसी भी अधिकारिक प्रचार सामग्री का हिस्सा है। आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पहले कभी भी किसी भी समय ऐसी किसी ब्रोशर पर भरोसा करने का आरोप लगाते हुये कोई शिकायत नहीं उठाई या कोई बयान नहीं दिया गया। इस विलंबित चरण में कथित ब्रोशर का प्रस्तुतीकरण इसकी प्रामाणिकता और वास्तविकता के संबंध में गंभीर संदेह पैदा करता है। अनावेदक का कथन है कि कथित ब्रोशर मनगढ़ंत और स्वार्थपरक दस्तावेज प्रतीत होता है, जिसे केवल वर्तमान कार्यवाही के उद्देश्य से बताया गया है। आवेदिका ब्रोशर के स्रोत, जारी करने की तिथि, वितरण के तरीके या उस व्यक्ति का खुलासा करने में विफल रहा है, जिसके माध्यम से कथित रूप से ब्रोशर प्राप्त हुआ था। ऐसा कोई अभिस्वीकृति, पत्राचार, ई-मेल या समकालीन रिकार्ड मौजूद नहीं है, जिससे यह पता चले कि अनावेदक द्वारा कभी भी उक्त ब्रोशर के माध्यम से कथित सुविधाओं का प्रतिनिधित्व किया गया था या आश्वासन दिया गया था। अतः आवेदिका को उक्त दस्तावेज के जारी होने, प्रामाणिकता और कानूनी वैधता का पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। यह भी कथन किया गया है कि न तो विक्रय समझौते में और न ही पंजीकृत विक्रय विलेख में कथित ब्रोशर या उन सुविधाओं को कोई उल्लेख है, जिन्हें इसके आधार पर लागू करने की मांग की जा रही है। उभय पक्षों के मध्य संविदात्मक संबंध केवल निष्पादित समझौतों और स्वीकृत योजनाओं द्वारा शासित होते हैं, न कि किसी अपुष्ट या अप्रमाणित दस्तावेज के द्वारा। किसी भी प्रकार के संविदात्मक प्रावधान के अभाव में, आवेदिका किसी भी स्थिति में ब्रोशर में उल्लेखित कथित तथ्यों को लागू करवाने का प्रयास नहीं कर सकती। अतः अनावेदक का कथन है कि तथाकथित ब्रोशर पर आधारित सभी आरोप, जिनमें क्लब हाउस, पार्किंग, सुविधाओं या व्यवस्थाओं से संबंधित दावे शामिल हैं, झूठे, मनगढ़ंत, कानूनी रूप से निराधार और पूर्णतः खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ii) में संशोधित रूप से उल्लेखित सामग्री को अस्वीकार किया जाता है, सिवाय उस सीमित सीमा तक जिसे उसमें स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदिका द्वारा लगभग 1059 वर्गफुट के सुपर बिल्टअप क्षेत्र वाले फ्लैट नंबर-एम-14-301 को कुल रूपये 14,51,000/- के भुगतान पर बुक किया गया था और दिनांक 18.04.2022 को बुकिंग के लिये रूपये 02 लाख का भुगतान किया गया था, जिसकी अनावेदक द्वारा विधिवत् स्वीकृति को छोड़कर कंडिका-4(ii) में दिये गये अन्य सभी कथनों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है।

यह बात स्पष्ट रूप से नकार दिया जाता है कि आवेदिका द्वारा कथित ब्रोशर या "अन्य प्रचार सामग्री" पर भरोसा करके फ्लैट बुक किया गया था, जैसा कि दावा किया गया है। अनावेदक द्वारा दोहराया गया है कि आवेदिका द्वारा संलग्न तथाकथित ब्रोशर बुकिंग, बिक्री या उसके बाद अनावेदक द्वारा आवेदक को न तो जारी किया गया है, न वितरित किया गया है और न ही दिखाया गया है। आवेदिका द्वारा पहले कभी भी ऐसी किसी ब्रोशर पर भरोसा करने का आरोप लगाये हुये कोई शिकायत नहीं उठाई गई थी और न ही समकालीन बयान दिया गया था। इस विलंबित चरण में कथित ब्रोशर का अचानक प्रस्तुतीकरण और उस पर भरोसा करने का दावा स्पष्ट रूप से बाद में सोचा गया है और उक्त दस्तावेज की प्रमाणित पर गंभीर संदेह पैदा करता है। आवेदिका कथित ब्रोशर के स्रोत, तिथि या प्राप्त करने की तरीके का खुलासा करने में विफल रहा है और कोई पावती, ई-मेल, संदेश या पत्राचार प्रस्तुत करने में विफल रहा है।

समकालीन अभिलेखों से यह सिद्ध नहीं होता है कि अनावेदक द्वारा कभी भी उससे कथित रूप से ऐसी बातें कही गई थी। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि सुविधाओं और व्यवस्थाओं के संबंध में कोई आश्वासन, जैसा कि अब दलीलों में कहा गया है, लेन-देन का अभिन्न या बाध्यकारी हिस्सा था। उभय पक्षों के मध्य संविदात्मक अधिकार और दायित्व बिक्री समझौते और पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा शासित होते हैं, न कि किसी अपुष्ट या अप्रमाणित दस्तावेज द्वारा। आवेदिका उन कथित प्रचार कथनों को लागू करने की मांग नहीं कर सकती है, जो न तो निष्पादित अनुबंध में शामिल है और न ही स्वीकृत योजना/अनुमोदित विनिर्देशों में परिलक्षित होते हैं। अतः प्रलोभन, गलत बयानी और बाध्यकारी वादों के आरोप अस्वीकार किये जाते हैं और आवेदिका को इनका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करना होगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iii) की सामग्री को पूरी तरह से झूठा, भ्रामक और किसी भी कानूनी आधार से रहित मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन

और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13(1) के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक का कथन है कि दिनांक 26.04.2022 को उभय पक्षों के मध्य बिक्री समझौते पर आपसी समझौते से हस्ताक्षर होने पर एक वैध और बाध्यकारी अनुबंध अस्तित्व में आया, जो सहमत नियमों और शर्तों द्वारा शासित था, जिसमें पक्षों के बीच अनुबंध की पूर्ण गोपनीयता स्थापित हुई। एक बार आवेदिका की दृढ़ सहमति से बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर हो जाने के बाद बुकिंग राशि के संबंध में कोई कथित अनियमितता शेष नहीं रहती है, न ही धारा-13(1) के तहत कोई कार्रवाई का कारण शेष रहता है। अनावेदक द्वारा कहा गया है कि दिनांक 18.04.2022 को प्राप्त रूपये दो लाख की राशि एक सामान्य बुकिंग राशि थी, जिसे कुल बिक्री मूल्य में विधिवत् समायोजित किया गया था और आवेदिका द्वारा बिना किसी विरोध या आपत्ति के स्वीकार किया गया था। आवेदिका द्वारा स्वेच्छा से बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर किये, बाद में भुगतान किये दिनांक 12.05.2022 को पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया और प्लैट का कब्जा स्वीकार किया गया। आवेदिका द्वारा समझौते या बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने से पहले या उसके दौरान कभी भी धारा-13(1) के उल्लंघन का आरोप लगाते हुये कोई आपत्ति नहीं उठाई गई। एक बार जब बिक्री समझौता दोनों पक्षों द्वारा पारस्परिक रूप से निष्पादित और लागू कर दिया गया, तो संविदात्मक संबंध पूरी तरह से उक्त समझौते की शर्तों द्वारा शामिल हो गया। आवेदिका अनुबंध से उत्पन्न लाभों का आनंद लेने और लेन-देन को स्वीकार करने के बाद रेरा अधिनियम के तहत विलंबित तकनीकी आपत्तियाँ उठाकर संपन्न अनुबंध को पुनः खोलने से वर्जित है। वर्तमान आरोप स्पष्ट रूप से बाद में पढ़ा गया है, जिसे केवल इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र को कृत्रिम रूप से लागू करने के लिये उठाया गया है, इसलिये इसे खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(v) में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है, सिवाय इस सीमित सीमा तक कि प्लैट क्रमांक-एम14-301 के संबंध में विक्रय विलेख दिनांक 12.05.2022 को निष्पादित किया गया था। यह आरोप कि अनावेदक निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा सौंपने में विफल रहा या उसने विक्रय विलेख का उल्लंघन किया गया, भी अस्वीकार किया जाता है। संविदात्मक दायित्वों के उल्लंघन से इंकार किया जाता है। आवेदिका द्वारा परियोजना की स्थिति की पूरी जानकारी होने के बावजूद विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर स्वीकार किये गये और उसके बाद बिना किसी विरोध आपत्ति या आरक्षण के इकाई पर कब्जा कर लिया गया। यह स्पष्ट रूप से निवेदन किया जाता है कि उभय पक्षों के मध्य हुये समझौते के अनुसार पार्किंग स्थल पूर्व ही विधिवत् आबंटित कर आवेदिका को उपलब्ध करा दिया गया है। वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पूर्व आवेदिका द्वारा पार्किंग के आबंटन या उपयोग के संबंध में कभी कोई आपत्ति,

शिकायत या विवाद नहीं उठाया गया था। पूर्व की किसी आपत्ति को दर्शाने के लिये कोई लिखित निवेदन, कानूनी नोटिस या समकालीन पत्राचार रिकार्ड में प्रस्तुत नहीं किया गया है। विक्रय विलेख के निष्पादन और परिसर के लंबे समय तक उपयोग और उपभोग के बाद अब उठाया गया आरोप स्पष्ट रूप से बाद में सोचा गया है और केवल एक कृत्रिम कारण उत्पन्न करने के लिये उठाया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा कब्जा लेने के बाद काफी समय तक चुप्पी साधे रखी और बिना किसी विरोध के स्वामित्व और कब्जे के लाभों का आनंद लिया गया। ऐसा आचरण स्पष्ट रूप से त्याग और सहमति का सूचक है। बिक्री और पार्किंग आबंटन स्वीकार करने के बाद कब्जे और पार्किंग से संबंधित मुद्दों को देर से उठाना कानूनी रूप से अस्वीकार्य और खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vi) में उल्लेखित सामग्री को पूर्णतः झूठा, भ्रामक और अभिलेख के विपरीत बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक स्पष्ट रूप से प्रस्तुत करता है कि दिनांक 12.05.2022 को पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के साथ ही फ्लैट का कब्जा आवेदिका को सौंप दिया गया था। विक्रय विलेख में कब्जे की सुपुर्दगी दर्ज है और एक बार पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित और उस पर कार्रवाई हो जाने के बाद जब तक अन्यथा सिद्ध न हो जाए, कानून के अनुसार कब्जया हस्तांतरित माना जाता है। आवेदिका विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि से ही फ्लैट पर कब्जा और अधिभोग कर रहा है, न कि जुलाई, 2023 से जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है। अनावेदक आवेदिका द्वारा कथित तौर पर बाद में जारी किये गये किसी भी "कब्जा पत्र" पर निर्भरता को स्पष्ट रूप से नकारता है। उक्त दस्तावेज को शिकायत में ठीक से प्रस्तुत नहीं किया गया है, किसी भी समकालीन पत्राचार द्वारा समर्थित नहीं है और बिना किसी कवर लेटर, स्पष्टीकरण या आधारभूत दलील के प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक का कथन है कि उक्त दस्तावेज स्वार्थपरक, अप्रमाणित और केवल वर्तमान कार्यवाही के उद्देश्य से बनाया गया प्रतीत होता है। आवेदिका यह बताने में विफल रही है कि ऐसा दस्तावेज कब, कैसे और किन परिस्थितियों में जारी किया गया था और न ही उसने यह स्पष्ट किया गया है कि स्वामित्व और कब्जा हस्तांतरित करने वाले पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद कब्जे में देरी क्यों होगी। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि मई, 2022 और वर्तमान शिकायत दर्ज करने की अवधि के मध्य किसी भी समय आवेदिका द्वारा कब्जे की गैर सुपुर्दगी से संबंधित कोई शिकायत नहीं उठाई गई। विलंबित कब्जे के आरोप को साबित करने के लिये कोई नोटिस, पत्र, ई-मेल या कानूनी संचार रिकार्ड पर प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके विपरीत आवेदिका द्वारा विक्रय विलेख विलेख निष्पादित करना, फ्लैट पर कब्जा करना और बिना किसी विरोध के

संपत्ति का उपयोग करना स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि कब्जा मई, 2022 में ही सौंप दिया गया था और स्वीकार कर लिया गया था। जुलाई, 2023 में कब्जा सौंपे जाने का आरोप केवल ब्याज और मुआवजे का दावा करने के लिये एक कृत्रिम कारण बनाने के लिये झूठा रूप से प्रस्तुत किया गया है। यह स्पष्ट रूप से बाद में पढ़ा गया है। दलीलों या विश्वसनीय साक्ष्यों द्वारा समर्थित नहीं है और इसके सीधे तौर पर खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vii) की सामग्री को पूरी तरह से झूठा, भ्रामक और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार से रहित मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कभी भी आवेदिका को क्लब हाउस के उपयोग या कवर्ड पार्किंग के संबंध में किसी भी आजीवन निःशुल्क या अनन्य अधिकार का वादा या आश्वासन दिया गया था। बिक्री समझौते या पंजीकृत बिक्री विलेख से ऐसा कोई पूर्ण या शाश्वत अधिकार प्राप्त नहीं होता है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि उभय पक्षों के मध्य हुये समझौते के अनुसार पार्किंग स्थल आवेदिका को विधिवत आबंटित कर दिया गया है और उसे सौंप दिया गया है और वह बिना किसी आपत्ति के इसका उपयोग कर रही है। वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पूर्व आवेदिका द्वारा पार्किंग के आबंटन या उपयोग के संबंध में कभी कोई आपत्ति, शिकायत नहीं उठाई गई, इसलिये इस संबंध में लगाया गया वर्तमान आरोप स्पष्ट रूप से बाद में गढ़ा गया है और इसे खारिज किया जाना चाहिये। क्लब हाउस सुविधा के संबंध में अनावेदक का कथन है कि क्लब हाउस एक साझा सुविधा होने के नाते, परियोजना के सभी आबंटितियों के लिये लागू उपयोग की शर्तों, संचालन, नियमों और रखरखाव मापदंडों के अधीन उपलब्ध है। अनावेदक द्वारा इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि आवेदिका को कभी भी क्लब हाउस में प्रवेश से वर्जित किया गया था। आवेदिका द्वारा प्रवेश से इंकार को दर्शाने वाला एक भी दस्तावेज, नोटिस या समयकालीन संचार प्रस्तुत नहीं किया गया है। इंकार का निराधार आरोप पहली बार वर्तमान शिकायत में लगाया गया है और यह पूरी तरह से निराधार है। अनावेदक का कथन है कि साझा सुविधाओं को किसी भी व्यक्तिगत आबंटिती द्वारा बिना शर्त या आजीवन निःशुल्क अधिकार के रूप में दावा नहीं किया जा सकता है। ऐसी सुविधाओं का उपयोग सभी निवासियों के लाभ के लिये बनाये गये नियमों के अधीन है। आवेदिका द्वारा कब्जा स्वीकार कर लिया गया है और बिना किसी विरोध के कब्जे में बना हुआ है, इसलिये वह इस प्रकार के झूठे और विलंबित आरोप लगाने से विवश है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii) की सामग्री को झूठा, भ्रामक और तथ्यों तथा अभिलेखों के विपरीत मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कथित रूप से

सुविधाएँ प्रदान करने में विफल रहा या कोई गलत बयानी की जिससे भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 या 14 के प्रावधान लागू हो। आवेदिका के आरोप व्यापक दावों और एक अप्रमाणित ब्रोशर पर आधारित है, जिसे अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से यह कहकर नकार दिया गया है कि इसे कभी जारी नहीं किया गया था और न ही इस पर भरोसा किया गया था। अनावेदक का कथन है कि परियोजना परिसर में जिम की सुविधा पूर्व से मौजूद है और कार्यरत है। इसी प्रकार ध्यान/योग केन्द्र भी उपलब्ध है और परियोजना के आबंटितियों द्वारा नियमित रूप से इसका उपयोग किया जा रहा है। स्वीकृत ले-आउट के अनुसार पार्किंग की सुविधा भी पहले से मौजूद है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर इन महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये झूठे बयान दिये गये हैं। ऐसा कोई दस्तावेज, अभ्यावेदन या समकालीन शिकायत रिकार्ड पर प्रस्तुत नहीं की गई है, जिससे यह साबित हो सके कि उक्त सुविधाएँ कभी अनुपस्थित या निष्क्रिय थी। अनावेदक का कथन है कि परियोजना स्वीकृत और प्रचलित ले-आउट अर्थात् नियमितीकरण ले-आउट दिनांक 15.03.2024 जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किया गया था, के अनुसार पूर्णतः तैयार की गई है। सभी निर्माण और सुविधाएँ उक्त स्वीकृत ले-आउट और लागू भवन मानकों के अनुरूप विकसित की गई है। आवेदिका स्वीकृत योजना से किसी भी प्रकार के विचलन या वैधानिक स्वीकृतियों के उल्लंघन को सिद्ध करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा दोहराया गया है कि उभय पक्षों के अधिकार और दायित्व विक्रय समझौते, पंजीकृत विक्रय विलेख और स्वीकृत योजनाओं द्वारा नियंत्रित होते हैं। अधिनियम की धारा-12 और 14 तब तक लागू नहीं की जा सकती, जब तक अनावेदक द्वारा जारी किया गया कोई झूठा विज्ञापन या स्वीकृत योजना में कोई परिवर्तन/दोष सिद्ध न हो जाए। अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि आवेदिका द्वारा परिसर का कब्जा स्वीकार किया जाए, विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किये गये और सुविधाओं के संबंध में कोई शिकायत उठाये बिना शांतिपूर्ण ढंग से परिसर का उपयोग किया गया। वर्तमान आरोप पहली बार शिकायत में उठाये गये हैं और स्पष्ट रूप से बाद में जोड़े गये हैं, जिनमें तथ्यात्मक आधार और कानूनी योग्यता का अभाव है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ix) में उल्लेखित सभी बातें पूरी तरह से झूठी, अतिरंजित और भ्रामक है। यह बात नकारी जाती है कि परियोजना में उपलब्ध पार्किंग स्थान अपर्याप्त है या अनावेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र के किसी भाग का दुरुपयोग किया गया है या उसे कार्यालय स्थान में परिवर्तित किया गया है, जैसा कि आरोप लगाया गया है। अनावेदक का कहना है कि पार्किंग सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत और प्रचलित ले-आउट के अनुसार ही उपलब्ध कराई गई है। आवेदक पार्किंग स्थान की अपर्याप्तता या दुरुपयोग के

आरोप को साबित करने के लिये कोई भी स्वीकृत योजना, निरीक्षण रिपोर्ट या अधिकारिक नोटिस प्रस्तुत करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा निवेदन किया जाता है कि आवेदिका को आबंटित पार्किंग पहले ही सौंप दी गई है और वह उसका उपयोग कर रही है। वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पहले आवेदिका द्वारा पार्किंग की उपलब्धता या पर्याप्तता के संबंध में कभी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। अतः यह आरोप स्पष्ट रूप से बाद में गढ़ा गया है, जिसे केवल एक कृत्रिम शिकायत उत्पन्न करने के लिये उठाया गया है। अनावेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र में किसी भी प्रकार का अनाधिकृत निर्माण या कार्यालय या किसी अन्य व्यावसायिक संरचना में परिवर्तन करने से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है। परियोजना के अंतर्गत सभी निर्माण कार्य स्वीकृत नियम निर्धारण ले-आउट दिनांक 15.03.2024 और अन्य लागू वैधानिक स्वीकृतियों के अनुसार ही किये गये हैं। आवेदिका द्वारा स्वीकृत योजना से किसी भी प्रकार के विचलन या सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसी कथित अवैधता की ओर इशारा करने वाली किसी भी कार्रवाई को दर्शाने वाला कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह निवेदन किया जाता है कि पार्किंग संबंधी असुविधा के बारे में सामान्य औऽ अस्पष्ट आरोपों को अधिनियम के तहत स्वीकार नहीं किया जा सकता, विशेष रूप से वैधानिक उल्लंघन के किसी भी प्रमाण के अभाव में। आवेदिका के आरोप अनुमान पर आधारित, निराधार और कानूनी रूप से निराधार है, इसलिये इन्हें खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(x) में उल्लेखित तथ्यों को झूठा, भ्रामक और अभिलेखों के विपरीत बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि परियोजना परिसर में स्थापित अग्निशमन प्रणाली निष्क्रिय है या अनावेदक द्वारा सुरक्षा मानकों या अनुमोदित भवन मानदंडों का पालन नहीं किया गया है। परियोजना में अग्नि सुरक्षा उपकरण स्वीकृत योजना और लागू मानदंडों के अनुसार लगाये गये हैं और सक्षम अधिकारियों से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद परियोजना पूरी की गई है।

यह निवेदन किया जाता है कि आवेदिका द्वारा अग्निशमन विभाग या किसी भी वैधानिक प्राधिकरण द्वारा जारी कोई भी निरीक्षण रिपोर्ट, नोटिस, प्रमाण पत्र या संचार प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह साबित हो सके कि अग्निशमन प्रणाली निष्क्रिय है। केवल तस्वीरों के आधार पर प्रमाणीकरण या तकनीकी प्रमाण पत्र के बिना, किसी सुरक्षा प्रणाली की निष्क्रियता सिद्ध नहीं की जा सकती। आवेदिका उन तस्वीरों के लिये जाने की तिथि परिस्थितियाँ और प्राधिकरण का खुलासा करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि निर्माण कार्य पूर्ण होने और कब्जा सौंपे जाने के बाद सामान्य सुरक्षा प्रणालियों का दैनिक संचालन, परीक्षण और रखरखाव, प्रमोटर द्वारा प्रभावी ढंग से किये जा रहे रखरखाव और प्रबंधन के दायरे में आता है। आवेदिका द्वारा

अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के तहत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के अपने वैधानिक दायित्व का अनुपालन नहीं किया गया है, इसलिये वह सामान्य प्रणालियों के रखरखाव या देखरेख से संबंधित शिकायतें नहीं उठा सकती है। उपरोक्त बातों पर बिना किसी पूर्वान्ह के यह निवेदन किया जाता है कि आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-14(3) के अंतर्गत कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, जिसमें कथित दोष का उल्लेख किया गया हो और अनावेदक को उसे सुधारने का अवसर दिया गया हो। ऐसे अनिवार्य वैधानिक नोटिस के अभाव में आरोप समय से पूर्व लगाया गया है और मान्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xi) में उल्लेखित बातें झूठी, अतिरंजित और भ्रामक हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक 24x7 सुरक्षा सेवाएँ प्रदान करने में विफल रहा या परियोजना में स्थापित सी.सी.टी.वी. प्रणाली मात्र दिखावटी या निष्क्रिय है, जैसा कि आरोप लगाया गया है। आवेदिका द्वारा इन आरोपों को प्रमाणित करने के लिये कोई समकालीन शिकायत, निरीक्षण रिपोर्ट या वैधानिक नोटिस प्रस्तुत किये बिना निराधार दावे किये गये हैं। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पूर्व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के तहत कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, जो कब्जे के बाद किसी भी दोष या कमी का आरोप लगाने के लिये एक अनिवार्य शर्त है। वर्तमान शिकायत दर्ज करने के बाद ही और पूरी तरह से बाद में आवेदिका द्वारा दोषों का आरोप लगाते हुये एक कथित नोटिस जारी किया गया। इसके बाद भी जब अनावेदक द्वारा आरोपों का समाधान करने का प्रयास किया गया और अपनी तकनीकी टीम के माध्यम से निरीक्षण और सत्यापन के लिये आवेदिका के परिसर में प्रवेश मांगा, तो आवेदिका द्वारा जान-बूझकर प्रवेश से इंकार कर दिया गया और सहयोग नहीं किया गया। जब आवेदिका द्वारा स्वयं निरीक्षण और सत्यापन में बाध डाली गई, तो अनावेदक को सुधार न करने के लिये दोषी नहीं ठहराया जा सकता। अनावेदक का कथन है कि सामान्य सुरक्षा व्यवस्था, सी.सी.टी.वी. निगरानी और बांउड्रीवाल प्रबंधन सामूहिक रखरखाव और दैनिक संचालन के मामले हैं, जो आबंटितियों द्वारा रखरखाव व्यवस्था और अंशदान के अधीन हैं। आवेदिका अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के तहत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के अपने वैधानिक दायित्व को पूरा करने में विफल रहने के कारण, सामान्य सुविधाओं के रखरखाव और संचालन से संबंधित चुनिंदा शिकायत नहीं उठा सकती। इसके अतिरिक्त यह अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि परियोजना में 150 से अधिक सी.सी.टी.वी. कैमरे लगे हुये हैं। अनावेदक का कथन है कि कंडिका-4(xi) में लगाये गये आरोप अस्पष्ट हैं, साक्ष्यों द्वारा समर्थित नहीं है। वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन किये बिना उठाये गये हैं और स्पष्ट रूप से

एक निराधार शिकायत को सुदृढ़ करने के लिये बाद में जोड़े गये हैं। अतः इन्हें अस्वीकार किया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xii) में उल्लेखित बातें झूठी और अभिलेख के विपरीत हैं। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार की जाती है कि परियोजना परिसर में स्थित सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट निष्क्रिय है। अनावेदक का कथन है कि एस.टी.पी. विधिवत् स्थापित है, चालू और स्वीकृत योजना और लागू मानदंडों के अनुसार कार्य कर रहा है। परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त सुविधा की विधिवत् जाँच और निरीक्षण किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiii) की सामग्री झूठा, अतिरंजित और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार में रहित बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक इस बात से इंकार किया जाता है कि उसकी ओर से किसी भी कार्य या चूक से खतरा उत्पन्न हुआ है। निवासियों के जीवन या संपत्ति को कोई नुकसान नहीं पहुंचाया गया है और न ही वैधानिक दायित्वों या सुरक्षा आवश्यकताओं का कोई घोर उल्लंघन हुआ है, जैसा कि आरोप लगाया गया है। इस कंडिका में लगाये गये आरोप निराधार हैं और अनावेदक द्वारा पहले ही अस्वीकृत किये गये पूर्व कथनों की मात्र पुनरावृत्ति हैं। अनावेदक का कथन है कि परियोजना का विकास और समापन स्वीकृत योजनाओं, लागू भवन मानकों और वैधानिक आवश्यकताओं के अनुरूप ही किया गया है और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारियों द्वारा इसका विधिवत् निरीक्षण किया गया था। किसी भी प्राधिकरण द्वारा परियोजना में अग्नि सुरक्षा व्यवस्था, बाउंड्रीवाल या सीवेज उपचार सुविधाओं के संबंध में कभी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई है और न ही कोई प्रतिकूल निष्कर्ष दर्ज किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiv) में उल्लेखित आरोप झूठे, अतिरंजित और किसी भी विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका के प्लैट या संपूर्ण भवन में कथित तौर पर कोई संरचनात्मक दोष, निम्न गुणवत्ता का निर्माण या दोषपूर्ण कारीगरी है। अनावेदक का कथन है कि परियोजना का निर्माण स्वीकृत योजनाओं, अनुमोदित विनिर्देशों और लागू भवन मानकों के अनुसार किया गया था और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसका विधिवत् निरीक्षण किया गया था। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा दरारों या रिसाव के आरोप को साबित करने के लिये किसी भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कोई संरचनात्मक लेखा परीक्षा रिपोर्ट, अभियंता का प्रमाण पत्र, विशेषज्ञ की राय या निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है। केवल तस्वीरों से, प्रमाणीकरण या तकनीकी विश्लेषण के बिना

अनावेदक के कारण किसी भी संरचनात्मक दोष या निर्माण संबंधी कमी का अस्तित्व सिद्ध नहीं होता है। मामूली बारीक दरारें, यदि कोई हो, जो सामान्य धसाव, उपयोग, जलवायु परिस्थितियों या निवासियों द्वारा किये गये आंतरिकत संशोधनों के कारण हो सकती हैं। अधिनियम के अंतर्गत संरचनात्मक दोष या उल्लंघन नहीं मानी जाती है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पहले भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अंतर्गत कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, जिसमें कथित दोषों का उल्लेख हो और अनावेदक को निरीक्षण एवं सुधार का अवसर दिया गया हो। ऐसे अनिवार्य वैधानिक नोटिस और अवसर के अभाव में लगाये गये आरोप समय से पहले के हैं और मान्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xv) में उल्लेखित आरोप झूठे, भ्रामक और किसी भी दस्तावेजी या तकनीकी साक्ष्य से समर्थित नहीं हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक निर्माण की गुणवत्ता बनाये रखने में विफल रहा या प्लास्ट्रिंग किसी विशिष्ट अनुपात, जैसे कि 1:4 में संविदात्मक रूप से सुनिश्चित की गई थी, जैसा कि आरोप लगाया गया है। आवेदिका विक्रय अनुबंध या पंजीकृत विक्रय विलेख में ऐसा कोई खंड प्रस्तुत करने में विफल रहा है, जो प्लास्ट्रिंग के ऐसे विशिष्ट अनुपात या निर्माण पद्धति को निर्धारित करता हो। किसी भी संविदात्मक प्रावधान के अभाव में यह आरोप पूरी तरह से निराधार और कानूनी रूप से निराधार है।

यह बात अस्वीकार्य है कि फ्लैट के निर्माण में दरवाजों और खिड़कियों सहित घटिया गुणवत्ता वाली सामग्री या दोषपूर्ण कारीगरी का प्रयोग किया गया था। निर्माण कार्य स्वीकृत निर्देशों और लागू भवन मानकों के अनुसार ही किया गया था और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना का विधिवत् निरीक्षण किया गया था। आवेदिका द्वारा अपने आरोपों को साबित करने के लिये किसी विशेषज्ञ रिपोर्ट, सामग्री परीक्षण रिपोर्ट, संरचनात्मक लेखा परीक्षा या किसी योग्य प्राधिकारी का निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक इस बात से इंकार किया जाता है कि रिसाव या वालपेपर को कोई क्षति निर्माण दोषों के कारण हुई है। आवेदिका कथित क्षति और अनावेदक के किसी कार्य या चूक के मध्य कोई कारण संबंध स्थापित करने में विफल रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvi) में उल्लेखित आरोप झूठे, निराधार और तथ्यात्मक या कानूनी आधारहीन हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि निर्माण प्रक्रियाओं पर्यवेक्षण या सामग्री की गुणवत्ता में कोई गंभीर खामियां हैं या भवन की संरचनात्मक सुदृढ़ता या स्थायित्व के संबंध में कोई आशंका है, जैसा कि आरोप लगाया गया है। परियोजना का निर्माण स्वीकृत

योजनाओं, अनुमोदित विशिष्टताओं और लागू भवन मानकों के अनुसार ही किया गया है। किसी भी स्तर पर इसका रिकार्ड दर्ज नहीं किया गया था। आवेदिका इस कंडिका में उठाई गई व्यापक आशंकाओं को प्रमाणित करने के लिये किसी भी सक्षम प्राधिकारी से कोई संरचनात्मक लेखा परीक्षा रिपोर्ट, अभियंता का प्रमाण पत्र या निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने में विफल रहा है। अनावेदक का तर्क है कि तकनीकी साक्ष्यों द्वारा समर्थित न होने वाली व्यक्तिपरक आशंकाएँ, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत वैध दावे का आधार नहीं बन सकती। इस कंडिका में लगाये गये आरोप अस्पष्ट हैं। पहले अस्वीकृत किये गये कथनों की पुनरावृत्ति है और बिना किसी तथ्यात्मक आधार के शिकायत को बढ़ा-चढ़ाकर पेश करने के लिये उठाये गये हैं।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvii) और (xviii) की सामग्री को झूठा, भ्रामक और रिकार्ड के विपरीत बताते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट योजना का उल्लंघन किया गया है या कथित तौर पर दो लिफ्ट लगाकर किसी भी वैधानिक अनुमोदन का उल्लंघन किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका के फ्लैट के कारपेट एरिया में कोई कमी आई है या लिफ्टों की कथित स्थापना से आवेदिका के अधिकारों या हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। अनावेदक का कथन है कि परियोजना के भीतर सभी निर्माण और स्थापनाएँ, जिनमें उर्ध्वाधर परिवहन सुविधाएँ भी शामिल हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत और प्रचलित ले-आउट अनुसार ही की गई हैं। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को सौंपे गये फ्लैट का कारपेट एरिया बिक्री समझौते और पंजीकृत विक्रय विलेख में निर्दिष्ट क्षेत्र के बिल्कुल अनुरूप है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा कारपेट एरिया में कमी के आरोप का साबित करने के लिये कोई माप रिपोर्ट, साईट निरीक्षण रिपोर्ट, तकनीकी सर्वेक्षण या किसी लाईसेंस प्राप्त वास्तुकार या इंजीनियर से प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। सटीक माप या तुलनात्मक आकड़ों के बिना मात्र दावे अधिनियम के तहत किसी भी विचलन या कमी को स्थापित नहीं कर सकते। किसी भी कथित कटौती को साबित करने का भार पूरी तरह से आवेदिका पर है, जिसे वह निभाने में विफल रही हैं। आवेदिका कथित स्वीकृत योजना या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किसी भी अधिकारिक संचार, नोटिस या आपत्ति को रिकार्ड पर प्रस्तुत करने में विफल रही है, जिसमें इस संबंध में किसी भी विचलन या अवैधता का उल्लेख हो। अनावेदक का कथन है कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना का विधिवत् निरीक्षण किया गया था और लिफ्टों के संबंध में कोई आपत्ति या गैर-अनुपालन दर्ज नहीं किया गया था। अतः इस कंडिका में लगाये गये आरोप

निराधार और केवल एक कृत्रिम शिकायत उत्पन्न करने के उद्देश्य से उठाये गये हैं।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvii) और (xviii) की सामग्री को झूठा, भ्रामक और अभिलेख के विपरीत मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा अनुमोदित दस्तावेजों में छेड़छाड़ की की गई है या उनसे विचलन किया गया है। अनावेदक का कथन है कि परियोजना के ले-आउट प्लॉन का उल्लंघन नहीं किया गया है और न ही यह आरोप लगाया गया है कि वैधानिक स्वीकृतियों का उल्लंघन करते हुये किसी भी व्यावसायिक निर्माण का परियोजना की सीमा से बाहर स्थानांतरित किया गया है। अनावेदक का कथन है कि परियोजना के अंतर्गत आने वाले सभी निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित और स्वीकृत ले-आउट के अनुसार ही किये गये हैं। अनावेदक का कथन है कि परियोजना से संबंधित सभी वाणिज्यिक या सहायक संरचनाओं का निर्माण वैध स्वीकृतियों के अनुसार ही किया गया है और इनमें आवेदिका के अधिकारों या हितों का कोई उल्लंघन नहीं होता है। आवेदिका द्वारा कथित निर्माण के कारण अपने किसी भी प्रकार के नुकसान, हानि या संविदात्मक या वैधानिक अधिकारों के उल्लंघन का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना का विधिवत् निरीक्षण किया गया था और ले-आउट या सीमा के संबंध में कोई विचलन या अवैधता दर्ज नहीं की गई है। इस कंडिका में लगाये गये आरोप अस्पष्ट, निराधार हैं और बिना किसी तथ्यात्मक या कानूनी आधार के शिकायत को बढ़ा-चढ़ाकर पेश करने के लिये उठाये गये हैं।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xxii) में उल्लेखित आरोप पूर्णतः झूठे, भ्रामक और कानूनी रूप से निराधार हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कानूनी का उल्लंघन करते हुये कोई अनाधिकृत समिति या निकाय गठित किया गया है या उसका संचालन कर रहा है। अनावेदक का कथन है कि उसने कोई पंजीकृत या अपंजीकृत समिति न तो बनाई है और न ही उसे पंजीकृत या अपंजीकृत बताया गया है। यह आरोप अस्पष्ट, निराधार और जान-बूझकर भ्रामक है। अनावेदक का कथन है कि लागू कानून के अनुसार आबंटितियों के संघ के गठन और विधिवत् हस्तांतरण तक, प्रमोटर को संघ को बनाये रखने और प्रबंधित करने का पूर्ण अधिकार है। अनावेदक द्वारा परियोजना का रखरखाव का कार्य या तो सीधे अपनी टीम के माध्यम से या तृतीय पक्ष विक्रेताओं के माध्यम से या किसी अन्य अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से जैसा उचित समझा जाए, किया जा सकता है। इस प्रकार की रखरखाव व्यवस्थाएँ पूरी तरह से प्रमोटर के व्यावसायिक और प्रबंधकीय विवेकाधिकार के अंतर्गत आती हैं और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के किसी भी प्रावधान का

उल्लंघन नहीं करती है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आंतरिक पर्यवेक्षण, रखरखाव कर्मियों की नियुक्ति, प्रतिनिधियों के प्राधिकरण या परियोजना के परिचालन प्रबंधन से संबंधित मामले रेरा के अंतर्गत इस प्राधिकरण के न्यायिक अधिकार क्षेत्र में नहीं आते हैं। आवेदिका को प्रमोटर द्वारा परियोजना के प्रबंधन या रखरखाव के तरीके, ढंग या कमियों को निर्धारित करने का कोई कानूनी अधिकार नहीं है। यदि आबंटितियों के मध्य पारस्परिक आचरण या विवाद से संबंधित कोई शिकायत है, तो वह रेरा के दायरे से बाहर है और अनावेदक पर थोपी नहीं जा सकती है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा अपने विवेकानुसार और परियोजना के सुचारु संचालन के लिये आबंटितियों सहित कुछ व्यक्तियों को रखरखाव संबंधी गतिविधियों की निगरानी या सहायता करने के लिये अधिकृत किया गया है। ऐसा प्राधिकरण किसी भी प्रकार का वैधानिक दर्जा प्रदान नहीं करता है और न ही यह किसी समिति के गठन के बराबर है। अनावेदक परियोजना के कुशल प्रबंधन के लिये आवश्यकतानुसार भविष्य सहित किसी भी समय ऐसे प्रावधानों को अधिकृत करने, संशोधित करने या वापस लेने का अपना अधिकार स्पष्ट रूप से सुरक्षित रखता है। अनावेदक का कथन है कि यदि आवेदिका को किसी अन्य आबंटिती या व्यक्ति के विरुद्ध कोई व्यक्तिगत शिकायत है, तो उचित उपाय सक्षम मंच के समक्ष ऐसे व्यक्ति/व्यक्तियों के विरुद्ध ही किया जाना चाहिये, न कि अनावेदक को इसमें शामिल करके या इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का दुरुपयोग करके।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xxii), (xxiii) और (xxiv) की सामग्री पूर्णतः झूठा, भ्रामक, अतिरंजित और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार से रहित मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। उक्त कंडिका आवेदिका द्वारा पहले के कथनों के आधार पर निकाले गये निष्कर्षों की मात्र पुनरावृत्ति हैं, जिन्हें अनावेदक द्वारा पूर्व जवाबों में स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया गया है। इनमें कोई नए तथ्य, साक्ष्य या वैधानिक उल्लंघन प्रकट नहीं किये गये हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा विक्रय समझौता भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का शर्तों का लगातार उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा हमेशा स्वीकृत योजनाओं, लागू वैधानिक आवश्यकताओं और पारस्परिक रूप से निष्पादित संविदात्मक दस्तावेजों के अनुसार ही कार्य किया गया है। बुकिंग राशि की वसूली, कब्जे में विलंब, सुविधाओं, पार्किंग, क्लब हाउस, अग्नि सुरक्षा, सुरक्षा और निर्माण गुणवत्ता के प्रावधान न होने से संबंधित आरोप झूठे हैं और अधिनियम की धारा-14(3) के तहत नोटिस जारी करने सहित अनिवार्य वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन किये बिना लगाये गये हैं। अनावेदक का कथन है कि यह शिकायत विधि की प्रक्रिया का दुरुपयोग और इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का गलत इस्तेमाल है। आवेदिका, अनावेदक द्वारा

किसी भी वैधानिक या संविदात्मक दायित्वों के उल्लंघन को साबित करने में विफल रहा है और उसने ऐसा कोई मामला नहीं बनाया है, जो मांगी गई राहत प्रदान करने का औचित्य सिद्ध करें।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा मांगी गई राहतें पूरी तरह से गलत, कानूनी रूप से अस्थिर और अनुमेय नहीं हैं, क्योंकि आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या संविदात्मक दायित्वों के उल्लंघन को साबित करने में विफल रहा है।

कथित निर्माण दोषों को दूर करने और सभी “वादा की गई सुविधाओं” के सुचारू संचालन को सुनिश्चित करने के निर्देश की मांग वाली राहत अस्वीकार कर दी गई है। अनावेदक द्वारा दोहराया गया है कि परियोजना स्वीकृत और प्रचलित स्वीकृत ले-आउट और लागू मानदंडों के अनुसार पूरी की गई है और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसका विधिवत् निरीक्षण किया गया था। आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज करने से पूर्व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के तहत कोई वैधानिक नोटिस जारी करने में विफल रहा है और साथ ही कोई तकनीकी रिपोर्ट भी प्रस्तुत करने में विफल रहा है। कथित दोषों को साबित करने के लिये विशेषज्ञ साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने चाहिये। इसके अतिरिक्त कथित “वादा की गई सुविधाएँ” न तो बिक्री समझौते का हिस्सा हैं और न ही स्वीकृत योजना का। अतः यह याचिका खारिज किये जाने योग्य है।

कथित विलंबित कब्जे के लिये ब्याज की मांग वाली याचिका खारिज कर दी गई है। अनावेदक द्वारा दोहराया गया है कि दिनांक 12.05.2022 को पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय कब्जा सौंप दिया गया था, इसके अतिरिक्त आवेदिका का दावा निराधार और सबूतों से रहित है।

अवैध निर्माणों को हटाने और ले-आउट को बहाल करने की याचिका अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कोई भी अवैध निर्माण नहीं किया गया है और परियोजना को स्वीकृत नियम निर्धारण ले-आउट दिनांक 15.03.2024 के अनुसार ही विकसित किया गया है। किसी भी वैधानिक प्राधिकरण द्वारा कभी भी किसी प्रकार का विचलन या अवैधता दर्ज नहीं की गई है। आवेदिका इस राहत के समर्थन में कोई अधिकारिक नोटिस या दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा है। यह याचिका निराधार है और इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

कथित “अवैध समिति” को बंद करने की याचिका अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कोई भी अवैध समिति गठित या संचालित नहीं की गई है। अनावेदक को वैध हस्तांतरण तक अपनी टीम, तृतीय पक्ष विक्रेताओं या

अधिकृत प्रतिनिधियों के माध्यम से परियोजना का रखरखाव और प्रबंधन करने का अधिकार है, जो इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता है। आवेदिका को इस प्रकार का निर्देश मांगने का कोई अधिकार नहीं है।

कथित वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और असुविधा के लिये मुआवजे की मांग वाली राहत अस्वीकार किया जाता है और वर्तमान कार्यवाही में इसे स्वीकार्य नहीं माना जाता है। अनावेदक का कथन है कि इस प्रकार का सामान्यीकृत “मुआवजा/मानसिक पीड़ा” का दावा नियामक प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान शिकायत के प्रपत्र-एम में प्रस्तुत किये गये तरीके से स्वीकार्य नहीं है और किसी भी स्थिति में मुआवजे के दावे के लिये विशिष्ट हानि, कारण संबंध और मात्रा का सटीक विवरण और प्रमाण आवश्यक है, जो इस प्रकरण में पूरी तरह से अनुपस्थित है। आवेदिका द्वारा न तो हानि का कोई ठोस विवरण दिया गया है और न ही अनावेदक के किसी कार्य या चूक के कारण हुई वास्तविक वित्तीय क्षति को प्रदर्शित करने के लिये कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है।

अधिनियम की धारा-13(1) के कथित उल्लंघन के लिये दंड लगाने की याचिका अस्वीकार किया जाता है। विक्रय समझौता पारस्परिक रूप से निष्पादित किया गया, उस पर अमल किया गया और उसके बाद पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। आपसी सहमति से संबंध स्थापित होने पर अनुबंध के उल्लंघन का कोई आरोप शेष नहीं है। आवेदिका को लेन-देन को स्वीकार करने और उस पर कार्रवाई करने के बाद विलंबित तकनीकी दलील उठाने से रोका गया 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 अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण की ग्राह्यता पर अनावेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिस पर प्राधिकरण द्वारा विधिवत् विचारण करते हुए दिनांक 19.12.2025 को प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई व प्रस्तुत आवेदन को विचारण योग्य माना गया, जिसके विरुद्ध किसी भी वरिष्ठ सक्षम न्यायालय का अन्यथा विपरीत आदेश प्रस्तुत नहीं है, अतः उक्त आदेश को अंतिम

मानते हुए प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को विचारण क्षेत्राधिकार में मानते हुए निराकरण किया जा रहा है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** समय-सीमा के संदर्भ में प्रस्तुत आवेदन पर अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिस पर प्राधिकरण द्वारा विधिवत् विचारण करते हुए दिनांक 19.12.2025 को प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई व प्रस्तुत आवेदन को विचारण योग्य माना गया, जिसके विरुद्ध किसी भी वरिष्ठ सक्षम न्यायालय का अन्यथा विपरीत आदेश प्रस्तुत नहीं है, अतः उक्त आदेश को अंतिम मानते हुए प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को काल-सीमा के भीतर मानते हुए निराकरण किया जा रहा है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य के दोष को दूर करने एवं वचन में दिए गए समस्त सुविधाओं एवं साधनों को जो कि अनुमोदित नक्शा एवं ब्रोशर के अनुरूप हो सुचारु रूप से कार्यरत् रखने के संदर्भ में अनावेदक को निदेश दिए जाने के अनुतोष की याचना प्राधिकरण से की गई है, के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा कौन से निर्माण कार्य का किस प्रकार से दोष है, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है एवं कौन-सा सुख सुविधाओं का साधन सुचारु रूप से कार्यरत् नहीं है, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है, अस्पष्ट रूप से वांछित अनुतोष पर कोई कार्यवाही किया जाना संभव नहीं है।

अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया कि आवेदिका स्वतः प्रश्नगत भू-संपदा में निवास नहीं करते हैं, वहाँ उनके किराएदार रहते हैं, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में संलग्न फोटोग्राफ में कहीं भी आवेदिका की रहवास ईकाई है, कोई संरचनात्मक दोष दिखाई नहीं पड़ रहा है, घर के अंदर त्रुटि देखने के लिए आवेदिका के किराएदार द्वारा अनावेदक को प्रवेश नहीं दिया गया। आवेदिका द्वारा प्रत्युत्तर में कहा गया कि आवेदन के बिंदु क्रमांक-14 में क्रेक का उल्लेख किया गया है, फोटोग्राफ भी संलग्न किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अवलोकन किया गया रहवास यूनिट में क्रेक संबंधी कोई फोटोग्राफ संलग्न नहीं है। चूँकि आवेदिका द्वारा स्पष्ट रूप से संरचनात्मक दोष अपने रहवास इकाई में इंगित नहीं किया गया। अतः आवेदिका को इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) आवेदिका द्वारा विलंब से आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु अधिनियम के प्रावधानों के अधीन ब्याज प्रदान किए जाने की याचना की गई है? के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा तर्क किया गया कि प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य जुलाई, 2022 को प्रदान किया जाना था। जबकि आधिपत्य ज्ञापन दिनांक 10.04.2023 के अनुसार जुलाई, 2023 में आधिपत्य दिया गया है, आवेदक के आवेदन अनुसार ही जुलाई, 2023 में आधिपत्य प्रदान किया गया।

प्राधिकरण द्वारा आवेदक से यह पृच्छा किए जाने पर कि क्या उनके पास ऐसा कोई दस्तावेज है, जिसमें अनावेदक द्वारा वचन दिया गया हो, कि मई, 2022 में आधिपत्य प्रदान किया जाएगा यह उल्लेख किया गया हो, आवेदिका ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने में सफल नहीं रहीं । आवेदिका द्वारा अनुबंध में मई, 2022 आधिपत्य दिनांक होने का उल्लेख किया गया। जबकि अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनुबंध की कंडिका-03 में भू-संपदा के विक्रय विलेख के पंजीयन की तिथी 20.05.2022 तक निर्धारित की गई थी व पंजीयन दिनांक 12.05.2022 को किया गया है। स्पष्ट है कि आधिपत्य दिनांक के संबंध में विलंब प्रमाणित करने में आवेदिका समर्थ नहीं हो सकी है, अतः इस संबंध में आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

9. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) आवेदिका द्वारा अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदक द्वारा पार्किंग क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण किया गया है, जिसे हटाया जाए तथा परियोजना के बाहर वाणिज्यिक संरचना का निर्माण किया गया है, उसे हटाया जाए तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का कठोरतापूर्वक पालन करने का निर्देश अनावेदक को दिया जाए ? के विनिश्चयन का आधार :- अधिनियम की धारा-14 (1) एवं (2) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

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

अधिनियम की धारा-14(2)(ii) “भवनों के मंजूर रेखाको, अभिन्यास रेखाको 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।”

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अतिरिक्त निर्माण कार्य का सक्षम प्राधिकारी से नियमितीकरण करवाया गया है। चूँकि अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से नियमितीकरण करवा लिया गया है, अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाना उचित नहीं है। परियोजना के बाउंड्रीवाल के बाहर वाणिज्यिक संरचना को हटाये जाने के संबंध में प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है, इस संबंध में अनुतोष की याचना आवेदिका स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कर सकती है।

अनावेदक द्वारा दिनांक 14.06.2024 को सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा केवल उन मुद्दों पर विचारण किया जा सकता है, जिन्हें ब्रोशर या अन्य माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा वचन दिया गया है व पूर्ण नहीं किया गया है।

आवेदिका द्वारा ब्रोशर में दर्शाए अनुसार सुविधाओं में स्वीमिंग पूल, जिमनेजियम, जांगिग ट्रेक, फायर फाईटिंग सिस्टम, 24X7 सुरक्षा, एम्पल पार्किंग, जकोजी व मेडिटेशन-योगा केन्द्र नहीं उपलब्ध कराए जाने के संबंध में शिकायत की गई है। अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर उनके द्वारा प्रकाशित करवाया गया है, जबकि आवेदिका द्वारा कथन किया गया कि प्लैट बुकिंग के समय अनावेदक द्वारा यह ब्रोशर प्रदान किया गया था। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि ब्रोशर उनके द्वारा प्रकाशित नहीं करवाया गया था और आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर पर विश्वास नहीं करने का कोई समुचित कारण नहीं है, अतः अनावेदक का तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता। आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया कि योगा सेंटर उपलब्ध कराया गया है, अनावेदक द्वारा कथन किया गया कि जांगिग ट्रेक भी उपलब्ध है। अनावेदक द्वारा जिमनेजियम का फोटोग्राफ प्रस्तुत किया गया है, जिसका कोई प्रतिवाद आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है, फायर फाईटिंग सिस्टम में संबंध में दिनांक 14.04.2024 को अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, अनावेदक को आगामी वर्ष के लिए भी अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए। इस प्रकार स्पष्ट है कि ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप अनावेदक द्वारा स्वीमिंग पूल जकोजी पर्याप्त पार्किंग सुविधा एवं 24X7 सुरक्षा व्यवस्था की सुविधा उपलब्ध नहीं कराई गई है। अतः इस संबंध में आवेदिका अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

10. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) आवेदिका द्वारा अनावेदक को निर्देश दिए जाने की याचना की गई है कि अनाधिकृत सोसायटी को काम करने की अनुमति प्रदान नहीं किया जाए, के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 14.06.2024 को प्राप्त कर लिया गया है। अतः अधिनियम की धारा-11(4)(क)(घ)(च)(ड.) के अधीन अनावेदक का यह दायित्व है कि रहवासियों के विधि के अधीन सहकारी समितियों के गठन में समुचित सहयोग प्रदान करें। विधिवत् सहकारी समिति गठन के उपरांत सामान्य क्षेत्र का कनवेयंस डीड सहित अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिती को हस्तांतरित करें।
11. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(v) आवेदिका द्वारा अनुतोष चाहा गया है कि मानसिक परेशानी वित्तीय क्षति एवं असुविधा के लिए अनावेदक द्वारा आवेदिका को क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए, के विनिश्चयन का आधार :- दिए गए वचन के अनुरूप

सुविधा उपलब्ध नहीं करवाने के संदर्भ में आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन न्याय निर्णायक अधिकारी प्राधिकरण के समक्ष उचित क्षतिपूर्ति हेतु पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।

12. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(vi) आवेदिका द्वारा यह याचना की गई है कि अधिनियम की धारा-13(2) के तहत अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित की जाए। के विनिश्चयन का आधार :- अनावेदक एक संप्रवर्तक है तथा प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट "डॉल्फिन ज्वेल "ओ" का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA 060718000482 द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसके लिए अधिनियम के अधीन निर्मित नियम के अंतर्गत मॉडल एग्रीमेंट के रूप में विहित एग्रीमेंट फार्मेट में आबंटिती से अनुबंध किया जाना चाहिए। जिसका उल्लंघन करते हुए संप्रवर्तक द्वारा सामान्य रूप से अनुबंध निष्पादित किया गया है, अनुबंध दिनांक 26.04.2022 निष्पादित किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा-13(2) का उल्लंघन है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष स्वीकार योग्य है।
13. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदक अनावेदक द्वारा स्वमिंगपूल एवं जकोजी एवं 24x7 सुरक्षा व्यवस्था की सुविधा ब्रोशर में दिए गए वचन के अनुरूप उपलब्ध नहीं करवाकर अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष उचित क्षतिपूर्ति हेतु प्रारूप एन में पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकती है।
 2. अनावेदक 30 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी से अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र प्राप्त करें।
 3. अनावेदक 30 दिवस के भीतर आवेदिका को कवर्ड पार्किंग अनुबंध की कंडिका-07 के अनुसार उपलब्ध कराए।
 4. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अधिनियम की धारा-13(2) का उल्लंघन किए जाने के फलस्वरूप पृथक से प्रकरण संस्थित करें।
 5. अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 के प्रावधान का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-61 के अंतर्गत 10 लाख रुपये की शास्ति अधिरोपित की जाती है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष