छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03723**

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

श्रीराम पाण्डेय, पिता–स्व. राजमंगल पाण्डेय,
पता–मकान नबंर–09, श्रीजी वी–3,
बालाजी ग्रीन्स, अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

मेसर्स वी.वी. बिल्डर्स,
द्वारा–भागीदार श्री विकास पारख,
पता–विकास विला, सिविल लाईन,
पुराना मुख्यमंत्री आवास के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स'', अमलीडीह, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA160718000547**

आदेश

(दिनाँक–28 / 09 / 2026)

आवेदक श्रीराम पाण्डेय, पिता–स्व. राजमंगल पाण्डेय,, पता– मकान नबंर–09, श्रीजी वी–3, बालाजी ग्रीन्स, अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स, अमलीडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) स्थित मकानों का विक्रय, संपत्ति का ब्रोशर भवन निर्माण अनुज्ञा, विकास अनुज्ञा दिखा कर तथा संपत्ति का इकरारनामा तैयार कर आवेदक को विक्रय विलेख के माध्यम से मकान नंबर–09 को विक्रय किया गया है, जिसमें संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर (छ.ग.) द्वारा स्वीकृत ले–आउट मकान / भूखण्ड क्रमांक–01 से 26 मकानों बाबत् ले–आउट स्वीकृत किया गया है तथा ब्रोशर में कवर्ड सोसायटी दर्शाया गया है।

अनावेदक द्वारा स्वीकृत विकास अनुज्ञा की कंडिका–14 के अनुसार विद्युत कनेक्शन करने हेतु भूमिगत विद्युत केवल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो के प्रधान के अनुसार करना था, परन्तु इस शर्त का उल्लंघन कर विद्युत कनेक्शन भूमिगत ना कर भूमि के ऊपर लाईन बिछा कर विद्युत कनेक्शन का कार्य किया गया है, जो स्वीकृत विकास अनुज्ञा के अनुरूप नहीं है तथा विद्युत कनेक्शन भी भारतीय मानक के अनुरूप नहीं होने एवं उक्त सोसायटी में अर्थिंग की कमी होने के कारण आवेदक के मकान के साथ कुछ अन्य मकानों में गीजर एवं फ्रीज में करेंट आ रहा है, जो कि सुरक्षा की दृष्टि से उचित नहीं है। प्रत्येक आवेदक के मकान के दांये और बांये दीवार को अनावेदक द्वारा कॉमन बना कर दिया गया है, जिससे भविष्य में आवेदक चाह कर भी स्वतंत्र रूप से दीवार का उपयोग एवं उपभोग नहीं कर सकते है और न ही ऊपर द्वितीय तल में मकान निर्मित कर सकते है, जिससे आवेदक को अपूरणीय क्षति हो रही है तथा अनावेदक द्वारा सोसायटी में पार्किंग की भी व्यवस्था नहीं दी गई है, जिससे सोसायटी के निवासियों के वाहनों को आये दिन ठोकर लगकर क्षति होती रहती है।

सोसायटी के दोनो ट्रांसफार्मर में सुरक्षा हेतु सुरक्षा घेरा अनावेदक द्वारा नहीं बनवाया गया है तथा सोसायटी के मेन गेट के बगल में बाउंड्रीवाल स्कूल तरफ नहीं बनवाया गया है। आवेदक के मकान में सीपेज आ रहा है तथा छत पर प्लास्टर नहीं किये जाने के कारण छत के पानी से सीपेज मकान में आ रहा है एवं मकान के दांये एवं बांये के दीवार को अनावेदक द्वारा कॉमन बनाया गया है, जिससे आवेदक दांये और बांये के दीवार का स्वतंत्र रूप से उपयोग/उपभोग नहीं कर पा रहे है और उक्त मकान के द्वितीय तल पर मकान निर्मित नहीं कर पा रहे है। उपरोक्त सभी शिकायतों के संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक को रजिस्टर्ड नोटिस भी प्रेषित किया गया था, परन्तु उसके बाद अनावेदक द्वारा न तो उक्त शिकायतों का निराकरण किया गया और न ही उक्त नोटिस का कोई जवाब दिया गया। इस प्रकार से अनावेदक द्वारा काफी पूर्व से दिन–प्रतिदिन घोर लापरवाही कारित किया जा रहा है, जिससे आवेदक को आर्थिक एवं मानसिक परिशानियों का सामना करना पड़ रहा है। अनावेदक द्वारा पानी के बोर को भी चालू नहीं किया गया है, जिससे पानी की समस्या बनी रहती है एवं विकास अनुज्ञा के सभी शर्तों का पालन नियमानुसार नहीं किया जा रहा है तथा सुरक्षार्थ सी.सी.टी.वी. कैमरा भी नहीं लगाया गया है। मकान का मेन गेट लोहे का स्लायडिंग वाला है, जिसका चक्का नहीं चल रहा है तथा पूरा गेट खोलने पर गेट का कुछ हिस्सा जमीन पर आ जाता है, जिसके कारण गेट को खोलने तथा बंद करने में बहुत ताकत लगाना पड़ता है, इसके लिये गेट में नया चक्का लगवाया जाये तथा गेट के नीचे बेस की लंबाई को बढ़ाया जावे, जिससे गेट जमीन पर ना आ सके तथा पानी की समस्या को दूर करने हेतु पानी के बोर को

भी अनावेदक द्वारा चालू कराया जावे तथा अनावेदक को सोसायटी के गठन करके सोसायटी के हैंडओवर करने का निर्देश दिया जाये। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। विद्युत के वायर शर्तों के अनुसार अंडरग्राउंड नहीं कराने पर अनावेदक से आवेदक को उचित क्षतिपूर्ति राशि दिलायी जावे तथा आवेदक के समस्त मकान में समुचित अर्थिंग की व्यवस्था अनावेदक द्वारा करवाया जावे। ट्रांसफार्मर के चारों ओर सुरक्षा घेरा सुरक्षा की दृष्टि से निर्मित करवा कर अनावेदक द्वारा लगवाया जाये। सोसायटी के मेन गेट के बगल में बाउंड्रीवाल सुरक्षा की दृष्टि से बनायी जावे। मकान के सीपेज एवं छत पर प्लास्टर करवाये जाने तथा सीवरेज/नाली की सफाई हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जावे। प्रत्येक आवेदक के मकान के दांये एवं बांये दीवार को अनावेदक द्वारा कॉमन बनाकर दिया गया है, जिससे भविष्य में आवेदक चाहकर भी स्वतंत्र रूप से दीवार का उपयोग एवं उपभोग नहीं कर सकते है और न ही ऊपर द्विती तल में मकान निर्मित कर सकते हैं, जिससे आवेदक को अपूरणीय क्षति हो रही है, जिसके संबंध में भी आवेदक को पर्याप्त क्षतिपूर्ति राशि अनावेदक से दिलाया जावे। मकान का मेन गेट लोहे का स्लायडिंग वाला है, जिसका चक्का नहीं चल रहा है तथा पूरा गेट खोलने पर गेट का कुछ हिस्सा जमीन पर आ जाता है, जिसके कारण गेट को खोलने तथा बंद करने में बहुत ताकत लगाना पड़ता है, इसके लिये गेट में नया चक्का लगवाया जाये तथा गेट के नीचे बेस की लंबाई को बढ़ाया जावे, जिससे गेट जमीन पर न आ सके तथा पानी की समस्या को दूर करने हेतु पानी के बोर को भी अनावेदक द्वारा चालू कराया जावे तथा अनावेदक को सोसायटी का गठन करके सोसायटी के हैंडओवर करने का निर्देश दिया जावे।

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। इसके अतिरिक्त जिन तथ्यों को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया जाता है, उन्हें छोड़कर शिकायत में निहित प्रत्येक कथन, आरोप, बयान, तर्क, निवेदन और प्रार्थना को उसी प्रकार पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है, मानो उन्हें यहाँ क्रमानुसार प्रस्तुत किया गया हो और उनका विशिष्ट रूप से खंडन किया गया हो। शिकायत में निहित कोई भी बात केवल विशिष्ट खंडन के अभाव में अनावेदक द्वारा स्वीकार की गई नहीं मानी जायेगी और आवेदक को अपने द्वारा किये गये प्रत्येक कथन का कड़े शब्दों में प्रमाण प्रस्तुत करना होगा।

शिकायत जैसा कि प्रस्तुत की गई है कि अस्पष्ट, व्यापार, गैर विशिष्ट और अनुमान पर आधारित दलील है। यह किसी भी माप, स्वीकृत रेखाचित्र, तकनीकी या संरचनात्मक रिपोर्ट, विशेषज्ञ की राय, किसी वैधानिक प्राधिकरण की निरीक्षण रिपोर्ट, लागत के अनुमान या मांगे गये मुआवजे की मात्रा के निर्धारण से समर्थित नहीं है। अनावेदक का कथन है कि अधिनियम के अंतर्गत शिकायत में किसी विशिष्ट पंजीकृत परियोजना के संबंध में किसी विशिष्ट प्रमोटर द्वारा विशिष्ट वैधानिक उल्लंघन का उल्लेख होना चाहिये और ऐसे विवरण प्रस्तुत किये जाने चाहिये, जिन पर सुनवाई की जा सके। वर्तमान शिकायत इनमें से कोई भी बात नहीं करती है और केवल इसी आधार पर खारिज किये जाने योग्य है।

इससे भी अधिक महत्वपूर्ण बात यह है कि शिकायत में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 या उसके अंतर्गत निर्मित नियमों या विनियमों के किसी भी प्रावधान का उल्लेख नहीं किया गया है, जिसका अनावेदक पर उल्लंघन या अवहेलना करने का आरोप लगाया गया है। अधिनियम धारा–31(1) द्वारा इस प्राधिकरण को प्रदत्त अधिकार क्षेत्र '' इस अधिनियम या इसके अंतर्गत निर्मित नियमों एवं विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या अवहेलना'' के लिये शिकायत पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र है। अतः उल्लंघन की पहचान करना केवल लेखन की सुंदरता का विषय नहीं है। यह वह अधिकार क्षेत्र का आधार है, जिस पर शिकायत टिकी होनी चाहिये। ऐसा निवेदन जिसमें किसी भी उल्लंघन का आरोप लगाये बिना असंतोषों की एक सूची दी गई हो, इस माननीय प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत नहीं आता है और उसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के तहत् विधिवत् पंजीकृत एक भागीदारी फर्म है और वह श्रीजी वी–3 बालाजी ग्रीन्स नामक भू–संपदा संपत्ति परियोजना की प्रमोटर है, जो इस प्राधिकरण के साथ पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA160718000547 के तहत् पंजीकृत है। उक्त परियोजना मे निम्न आय वर्ग श्रेणी के 26 आवासीय पंक्तिबद्ध मकान शामिल है, जो खसरा नंबर–201/4, 201/5 और 201/6 वाली भूमि पर निर्मित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 0.291 हेक्टेयर है, जो वार्ड क्रमांक–46, ग्राम–अमलीडीह, जिला–रायपुर में स्थित है।

उक्त परियोजना का विकास और निर्माण निम्नलिखित वैधानिक स्वीकृतियों और अनुमतियों के अनुसार और उसके पूर्ण अनुपालन में किया गया है, जिनमें से प्रत्येक को इसके साथ संलग्न किया गया है और यह सार्वजनिक अभिलेख का विषय है :–

(क) संयुक्त निदेशक, नगर एवं ग्राम योजना, रायपुर द्वारा लेआउट का पंजीकरण दिनाँक 09.03.2017

(ख) रायपुर नगरपालिका निगम द्वारा प्रदान की गई कॉलोनी विकास अनुज्ञा दिनाँक 31.03.2017 है, और जिसके द्वारा प्रारंभ प्रमाण पत्र जारी किया गया था, उसे अनुमति दिनाँक 29.03.2017 के साथ पढ़ा जाये।

(ग) नगरपालिका निगम, जोन क्रमांक–04, रायपुर के जोन कमिश्नर कार्यालय द्वारा प्रदत्त भवन निर्माण अनुमति, केस पंजीकरण क्रमांक–9747, दिनाँक 10.07.2017, अनुज्ञा क्रमांक–22638, दिनाँक 17.09.2017।

(घ) सक्षम राजस्व अधिकारी द्वारा उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनों के लिये रूपांतरण।

अनावेदक की पंजीकृत परियोजना के अंतर्गत संपूर्ण विकास, ले–आउट, निर्माण, विनिर्देशन और सुविधाओं का प्रावधान उपर्युक्त स्वीकृत ले–आउट, स्वीकृत भवन योजना और अनुमोदित विनिर्देशों के अनुसार ही किया गया है। न तो आवेदक और न ही किसी अन्य आबंटिती द्वारा किसी सक्षम प्राधिकारी से विचलन का कोई प्रमाण प्राप्त किया गया है और न ही इसके लिये आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा एक भी स्वीकृत रेखाचित्र प्रस्तुत नहीं नहीं किया गया है और न ही किसी ऐसे आयाम, विनिर्देशन या शर्तें की पहचान की है, जिसका कथित रूप से उल्लंघन किया गया हो। ऐसे साक्ष्यों के अभाव में आवेदक के मात्र दावे को वैधानिक स्वीकृतियों को निरस्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, जिनमें नियमितता का अनुमान निहित होता है।

आवेदक मकान क्रमांक–09 के एक ही आबंटित व्यक्ति है, जिसका भूखण्ड क्षेत्रफल 671.00 वर्गफुट है और भूतल पर निर्मित क्षेत्र 402.63 वर्गफुट तथा प्रथम तल पर 436.10 वर्गफुट है। आवेदक और अनावेदक के मध्य संविदात्मक संबंध दिनाँक 02.11.2021 के विक्रय समझौते और दिनाँक 04.02.2022 के पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा शासित है, जिसके द्वारा मकान क्रमांक–09 का पूर्ण स्वामित्व आवेदक को हस्तांतरित कर दिया गया था। अनावेदक पर आवेदक का उन दो दस्तावेजों और अधिनियम द्वारा निर्धारित दायित्वों से अधिक कोई दायित्व नहीं है और आवेदक को इसके पूरा होने के चार साल बाद एक नियामक शिकायत के माध्यम से उस समझौते को बढ़ाने का अधिकार नहीं है।

आवेदक इस प्राधिकरण के समक्ष पहली बार मुकदमा नहीं लड़ रहा है। आवेदक द्वारा इसी परिसर के अन्य निवासियों के साथ मिलकर पहले भी इसी परियोजना और परिसर के संबंध में श्री सत्यनारायण शर्मा और 7 अन्य विरूद्ध श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि., मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स और

मेसर्स वी.वी. बिल्डर्स के विरूद्ध प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2026-03565 प्रस्तुत की गई थी, जिसमें वर्तमान अनावेदक को भी अनावेदकगण में से एक बनाया गया था। उक्त पूर्व में शिकायत में उठाये गये मुद्दे मूलतः उन्हीं मुद्दों के समान थे, जिन्हें अब पुनः उठाया जा रहा है, अर्थात् घरों में कथित जल रिसाव, आंतरिक सड़कों और लेआउट में कथित अस्थितरता, सार्वजनिक क्षेत्रों में कथित कमियों और परिसर भीतर सुविधाओं का अभाव। वर्तमान शिकायत सार और प्रभाव में पूर्व शिकायत का ही एक अंश है, जिसे एक ही आवेदक के नाम से पुनः प्रस्तुत किया गया है।

उक्त पिछली शिकायत में अनावेदक द्वारा इसकी स्वीकार्यता पर विस्तृत अंतरिम आपत्तियाँ दर्ज की गई थी, जिसमें अधिनियम की धारा–31(1) के तहत् अधिकार क्षेत्र का अभाव, तीन अलग–अलग पंजीकृत परियोजनाओं के असंबद्ध प्रस्तावों को एक समग्र शिकायत में प्रस्तुत करना, अधिनियम की धारा–14(3) के तहत् किसी भी नोटिस का अभाव एक ही प्रकार की कार्रवाई का लाभ और प्रक्रिया का दुरूपयोग शामिल था। उन सभी शिकायतों का सामना करते हुये जिनमें वर्तमान आवेदक भी शामिल है, अनावेदक द्वारा उन आपत्तियों का विरोध न करने के लिये उक्त शिकायत वापस लेने के लिये आवेदन किया गया था और दिनाँक 20.05.2026 के आदेश द्वारा इस प्राधिकरण ने शिकायत प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2026-03565 को वापस लेने की अनुमति देते हुये नये सिरे से शिकाायत दर्ज करने की स्वतंत्रता प्रदान की गई।

अनावेदक इस दी गई स्वतंत्रता का खंडन नहीं करता है और न ही इसका खंडन करने का प्रयास करता है। अनावेदक का कथन है कि पुनः शिकायत दर्ज करने की स्वतंत्रता का अर्थ है कि विधिवत् गठित शिकायत दर्ज करना जो उन दोषों को दूर करती है, जिनके कारण शिकायत वापस ली गई थी। यह अधिनियम की आवश्यकताओं, 2017 के नियमों की आवश्यकताओं या इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र की सीमाओं से छूट नहीं है। स्वतंत्रता उस बाधा को दूर करती है, जो अन्यथा शिकायत वापस लेने के कारण उत्पन्न होती; यह स्वीकार्यता और अधिकार क्षेत्र संबंधी उन आपत्तियों को दूर नहीं करती है और स्वभावतः कर भी नही करती, जिनके कारण पिछली शिकायत वापस ले ली गई थी। वह सभी आपत्तियों अभी भी मौजूद है और उनमें से प्रत्येक वर्तमान शिकायत पर भ पूर्णतः लागू होती है, क्योंकि वर्तमान शिकायत उनमें से किसी एक को भी दूर किये बिना प्रस्तुत की गई है।

यह दावा करने का नहीं, बल्कि तुलना करने का मामला है। पहले यह आपत्ति उठाई गई थी कि तीन अलग–अलग अनावेदकगण से संबंधित तीन अलग–अलग पंजीकृत परियोजनाओं से जुड़ी शिकायतों को एक ही संयुक्त शिकायत में उठाया गया था, वर्तमान शिकायत में उन्हीं परिसर व्यापी शिकायतों

को अब केवल एक ही प्रमोटर के विरूद्ध उठाया गया है, जो समस्या को दूर करने के बजाय और बढ़ा देता है। यह आपत्ति उठाई गई थी कि कथित दोषों के संबंध में अधिनियम की धारा–14(3) के तहत् कोई नोटिस नहीं दिया गय था, जैसा कि आगे कोई नोटिस नहीं दिया गया है। यह आपत्ति उठाई गई थी कि इसी विषय पर एक दीवानी मुकदमा लंबित है, वह मुकदमा आज तक लंबित है। यह आपत्ति उठाई गई थी कि शिकायत नियमों द्वारा निर्धारित प्रारूप में नहीं थी और अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं दर्शाती थी, वर्तमान शिकायत में भी वही दोष है। इस प्रकार दी गई छूट का उपयोग समस्या को दूर करने के बजाय उसे दोहराने के लिये किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि पुनर्विचार याचिका दायर करने की अनुमति देने वाला आदेश किसी मंच को वह अधिकार क्षेत्र प्रदान नहीं कर सकता, जो उसे विधि द्वारा प्रदत्त नहीं है। यदि उठाई गई शिकायतें अनावेदक की पंजीकृत परियोजना के बाहर स्थित भूमि, संरचनाओं और सेवाओं से संबंधित है, या यदि मांगी गई राहतें केवल अधिनियम की धारा–71 के तहत् नियुक्त निर्णायक अधिकारी द्वारा ही विचारणीय है, तो अनुमति देने वाला कोई भी आदेश उस स्थिति को नहीं बदल सकता। यह सर्वविदित है कि न तो सहमति, न ही मौन स्वीकृति, और न ही किसी न्यायालय या न्यायाधिकरण का आदेश किसी मंच को वह अधिकार क्षेत्र प्रदान कर सकता है, विधायिका द्वारा उससे छीन लिया गया है। अतः दी गई अनुमति इस जवाब में उठाई गई आपत्तियों को पूरी तरह से अनछुआ छोड़ देती है।

इसके अतिरिक्त दी गई स्वतंत्रता का अर्थ था कि आवेदक को उस समय उठाये गये मुद्दे पर, यानी पूरी मुद्दे पर एक नई शिकायत दर्ज करने की स्वतंत्रता थी। यह स्वतंत्रता किसी एक विभाज्य मुद्दे को टुकड़ों में बांटकर अनावेदक को उसके अलग–अलग हिस्सों पर बार–बार परेशान करने की स्वतंत्रता नहीं थी। आवेदक द्वारा दिनाँक 24.03.2025 के अपने पंजीकृत नोटिस से दस अलग–अलग शिकायतों का उल्लेख किया गया था, उसने पिछली शिकायत में उन्हें सामुहिक रूप से उठाया गया था और अब वह उनमें से कुछ को उठा रहा है, जबकि शिकायत की कंडिका–11 में उसने भविष्य और सामग्री प्रस्तुत करने का अधिकार स्पष्ट रूप से सुरक्षित रखा है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश–II नियम–02 में निहित सिद्धांत, जिसके अनुसार किसी वादी को अपना वादा पूरा एक ही बार में प्रस्तुत करना चाहिये और वह अपने विरोधी को एक ही तथ्यों पर बार–बार कार्यवाही के अधीन नहीं कर सकता। स्वतंत्रता के तहत् प्रस्तुत की गई नई शिकायत पर पूर्ण रूप से लागू होता है और अनावेदक विनम्रतापूर्वक कथन करता है कि आवेदक को अपना विकल्प चुनने दिया जाये और उसे दिनाँक

24.03.2025 की अपनी सूचना में उल्लेखित शिकायतों के किसी भी शेष भाग को आगे उठाने से रोका जाये।

शिकायत महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाने के स्वतंत्र आधार पर भी खारिज की जा सकती है। जहाँ किसी पिछली कार्यवाही को वापस लेने पर दी गई स्वतंत्रता के तहत् नई कार्यवाही प्रारंभ की जाती है, वहाँ कार्यवाही प्रारंभ करने वाले पक्ष का यह दायित्व है कि पिछली कार्यवाही उसे वापस लेने के तथ्य और प्रतिस्थितियाँ और दी गई नई स्वतंत्रता की शर्तों की पूरी ईमानदारी से खुलासा करे, ताकि न्यायालय यह सुनिश्चित कर सके कि नई कार्यवाही उस स्वतंत्रता के दायरे में आती है और अन्यथा अनुचित है। आवेदक द्वारा इनमें से किसी भी बात का खुलासा नहीं किया गया है। उन्होंने न तो शिकायत संख्या क्रमांक–M-PRO-2026-03565 की संस्थापन और अभियोजना का खुलासा किया गया है, न ही दिनाँक 20.05.2026 के आदेश का, न ही उन आपत्तियों का जिनके कारण शिकायत वापस ली गई और न ही आगे उल्लेखित दीवानी मुकदमें की लंबितता का। यह छिपाव न तो अनजाने में हुआ है औ न ही गलती से; आवेदक कानून से भलीभाँति परिचित है, उन्होंने दिनाँक 24.03.2025 के नोटिस पर अपने पेशेवर हैसियत से हस्ताक्षर किये गये हैं और वह उस समय की आवश्यकता से पूरी तरह अवगत थे। जो वादी अपने मुकदमें की वैधता से संबंधित इतिहास को ही मंच से छिपाता है, वह किसी भी प्रकार की विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं रह जाता।

शिकायत इस हद तक खारिज किये जाने योग्य है कि इसमें उन व्यक्तियों की ओर से और उनके लाभ के लिये राहत की मांग की गई है, जो इस प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित नहीं है। प्रार्थना 9(ख), 9(ग), 9(घ) और 9(च) तथा शिकायत की कंडिका–4, 5, 7 और 08 में संबंधित कथन परिसर के ट्रांसफार्मर, मुख्य द्वार से सटी चारदीवारी, नालियों, बोरवेल, ''सोसायटी के निवासियों'' के लिये पार्किंग और एक सोसायटी के गठन एवं हस्तांतरण से संबंधित है। यह राहतें निवासियों के एक बड़े समूह के लिये मांगी गई है। आवेदक एक इकाई का एक आबंटिती है।। उसके पास कोई पॉवर ऑफ अटॉर्नी, कोई प्राधिकरण, कोई संकल्प और इस प्राधिकरण की कोई अनुमति नहीं है, जो उसे प्रतिनिधि शिकायत दर्ज करने का अधिकार देती हो। न तो अधिनियम और न ही 2017 के नियम उन व्यक्तियों की भागीदारी या प्राधिकरण के लिये इसे लाया गया है।

आवेदक द्वारा उसी परिसर के अन्य निवासियों के साथ मिलकर रायपुर जिले के 8वें सिविल जज की अदालत में मकान क्रमांक–59 और मकान क्रमांक–60 के मध्य स्थित सड़क/मार्ग और उससे संबंधित निर्माण कार्य के संबंध में एक दीवानी मुकदमा प्रस्तुत किया गया है, जिससे घोषणाओं और स्थायी

निषेधाज्ञा की मांग की गई है। उक्त दीवानी मुकदमा लंबित है और अभी तक निर्णय नहीं हुआ है।

उक्त दीवानी मुकदमें का विषय उन शिकायतों के समूह का अभिन्न अंग है, जिन्हें आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध उठाया गया है। यह शिकायत के स्वयं के पंजीकृत नोटिस दिनाँक 24.03.2025 के सिद्ध होता है, जिसके कंडिका–9 में मकान क्रमांक–59 और 60 के मध्य सीमा दीवार के अभाव की स्पष्ट रूप से शिकायत की गई है, जो कि वही स्थान है, जो लंबित दीवानी मुकदमें का विषय है, अतः आवेदक द्वारा जानबूझकर एक अविभाज्य शिकायत को दो अलग–अलग मंचों में विभाजित कर दिया गया है।

दीवानी मुकदमें का लंबित होना, जिसमें पक्षकार लगभग समान है और मामला भी लगभग समान है, दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–10 में निहित मुकदमें के दायरे में आया मामला के सिद्धांत और एकाधिक कार्यवाही के विरूद्ध स्थापित सिद्धांत को आकर्षित करता है। आवेदक द्वारा दीवानी न्यायालय का चयन कर उसके अधिकार क्षेत्र का आह्वान किया गया है, इसलिये वह इस प्राधिकरण के समक्ष सामनांतर कार्यवाही नहीं चला सकता, इस आशा में कि जो भी न्यायालय पहले हार मान लेगा, वही पर्याप्त होगा। इस प्रकार की समानांतर कार्यवाही में समान तथ्यों पर परस्पर विरोधी निर्णय आने का स्पष्ट जोखिम है और यह अस्वीकार्य है।

आवेदक द्वारा स्वयं शिकायत की पैराग्रा्–02 में यह कहा गया है कि रायपुर स्थित नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के संयुक्त निर्देशक द्वारा परियोजना के संबंध में स्वीकृत लेआउट मकान/प्लॉट क्रमांक–01 से 26 तक संबंधित है। अतः अनावेदक की पंजीकृत परियोजना मकान क्रमांक–01 से शुरू होकर मकान क्रमांक–26 पर समाप्त होती है।

स्वीकृत स्थिति के बावजूद, आवेदक की दिनाँक 24.03.2025 की पंजीकृत सूचना, जो वर्तमान शिकायत का आधार है, के अनुच्छेद–9 में मकान क्रमांक–59 और 60 के मध्य सीमा दीवार के अभाव की शिकायत की गई है। मकान क्रमांक–59 और 60 अनावेदक की 26 इकाईयों की पंजीकृत परियोजना के अंतर्गत नहीं आते हैं। बल्कि पूरी तरह से उसके बाहर स्थित है। इस प्रकार आवेदक द्वारा स्वयं के कथनानुसार इस प्राधिकरण के समक्ष भूमि और संरचनाओं से संबंधित ऐसी शिकायतें उठाई गई है, जो उस परियोजना का हिस्सा नहीं है, जिसका वह आबंटिती है और जिसका अनावेदक प्रवर्तक है।

अमलीडीह स्थित परिसर जिसके अंतर्गत अनावेदक की परियोजना स्थित है, को अलग–अलग और असंबंधित प्रमोटरों, अर्थात् मेसर्स श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि. और मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स द्वारा

अलग–अलग भागों में विकसित किया गया है। इनमें से प्रत्येक एक अलग कानूनी इकाई है प्रत्येक के पास एक अलग पंजीकृत भू–संपदा परियोजना के संबंध में अलग–अलग स्वीकृतियाँ है। यह कोई अनुमान नहीं है; यही कारण है कि पूर्ववर्ती शिकायत प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2026-03565 में भी तीनों प्रमोटरों को तीन अलग–अलग अनावेदक के रूप में शामिल किया गया था। परिसर का मुख्य द्वार, परिसर की आंतरिक सड़कें, ट्रांसफार्मर, बोरवेल, क्लोज्ड सर्किट, टेलीविजन इंस्टॉलेशन, विस्तृत परिसर के पार्किंग क्षेत्र और स्कूल से सटी चारदीवारी, अधिनियम की धारा–2(एन) में परिभाषित अनावेदक की पंजीकृत परियोजना के सामान्य क्षेत्रों का हिस्सा नहीं है और अनावेदक द्वारा न तो इन्हें विकसित किया गया है, न ही इनका स्वामित्व रखता है, न ही इन पर नियंत्रण रखता है और न ही इनके रखरखाव के लिये बाध्य है।

शिकायत के साथ संलग्न स्वयं उस स्थिति को निर्विवाद रूप से स्थापित करती है। उन तस्वीरों में परिसर का मेहराबदार मुख्य प्रवेश द्वार, जिस पर परिसर का चिन्ह लगा है, परिसर की आंतरिक सड़के, वृक्षारोपण से मुक्त एक सुव्यवस्थित क्षेत्र और परिसर के भीतर किसी अज्ञात स्थान पर खोदी गई भूमि दिखाई गई है। इनमें से किसी भी तस्वीरें में मकान क्रमांक–09 की पहचान नहीं होती, किसी भी तस्वीर पर कोई तिथि, स्थान या सत्यापन नहीं है, और किसी भी तस्वीर के साथ कोई हलफनामा नहीं है। एक शिकायतकर्ता जा अपने ही घर के बारे में शिकायत के समर्थन में परिसर की तस्वीरें संलग्न करता है, वह इस कार्य से ही सिद्ध कर देता है कि उसकी शिकायत इस अनावेदक के साथ हुये समझौते में उत्पन्न नहीं हुई है।

शिकायत में आवश्यक और उचित पक्षों का शामिल न होना एक गंभीर खामी है। (1) मेसर्स श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि., (2) मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (3) छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमि., जो वैधानिक वितरण लाईसेंसधारी है और विद्युत वितरण नेटवर्क तथा ट्रांसफार्मरों की स्वामी एवं अनुरक्षित है तथा (4) नगरपालिका निगम, रायपुर जो नालियो, नगरपालिका सेवाओं और भवन निर्माण स्वीकृति के लिये जिम्मेदार स्थानीय प्राधिकरण है, के अनुपस्थिति रहते हुये मांगी गई प्रकृति की कोई राहत प्रभावी रूप से प्रदान नहीं की जा सकती। केवल अनावेदक के विरूद्ध जारी किया गया कोई भी निर्देश निष्पादन योग्य नहीं होगा और उन संस्थाओं को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करेगा, जिन्हें सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है।

शिकायत की प्रार्थना 9(क) और 9(ड.) के माध्यम से आवेदक वित्त राशि और पूर्वी यानी मुआवजा मांग रहा है। अनावेदक का कथन है कि अधिनियम की धारा–31 के तहत् अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुये इस प्राधिकरण

द्वारा मुआवजे के दावे पर विचार नहीं किया जा सकता है। अधिनियम की धारा–71 और 72 छ.ग. लोक संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–36 और इसके लिये निर्धारित प्रपत्र–एन के साथ पढ़े जाने पर धारा–12, 14, 18 और 19 के तहत् मुआवजे के निर्धारण का अधिकार विशेष रूप से धारा–71 के तहत् नियुक्त निर्णायक अधिकारी को सौंपा गया है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. विरूद्ध उत्तरप्रदेश राज्य (2022) 1 एससीसी 1 मामले में अधिकारिक रूप से इस क्षेत्राधिकार के विभाजन को स्पष्ट किया गया है, जिसमें यह माना गया है कि प्राधिकरण को राशि और उस पर ब्याज की वापसी के मामलों में क्षेत्राधिकार प्राप्त है, जबकि मुआवजे और उस पर ब्याज का निर्धारण निर्णायक अधिकारी के अनन्य अधिकार क्षेत्र में आता है। अतः वर्तमान शिकायत में उल्लेखित मुआवजें की मांग भ्रामक और प्रारंभिक चरण में ही खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि यह ऐसे मंच के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है, जिसके पास इन पर सुनवाई करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है।

यह निष्कर्ष पक्षों के मध्य हुये अनुबंध से भी निकलता है। दिनाँक 02.11.2021 के विक्रय समझौते की धारा–33 जिस पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षर किये गये है, में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उक्त समझौते की शर्तों और नियमों से उत्पन्न होने वाले या उनसे संबंधित सभी विवाद और मतभेद, जिनमें बातचीत द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाए जाएंगे, यदि ऐसा करने में सफलता नहीं मिलती है, तो अधिनियम के तहत् नियुक्त निर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका निपटारा किया जायेगा। अनावेदक द्वारा आवेदक के पूर्व अभ्यावेदनों पर विचार करने के बाद आवेदक द्वारा न तो सौहार्दपूर्ण निपटारे का प्रयास किया गया है और न ही निर्णायक अधिकारी से संपर्क किया गया है, बल्कि उनसे उन राहतों के लिये एक ऐसे अधिकार क्षेत्र का सहारा लिया गया है, जिसका प्रावधान उसके अपने अनुबंध में नहीं है।

शिकायत की कंडिका–2 में कथित ब्रोशर के संबंध में लगाये गये आरोप के बारे में, जिसमें एक ''कवर्ड सोसायटी'' को दर्शाया गया है, यदि इस आरोप पर जोर दिया भी जाए, तो यह केवल अधिनियम की धारा–12 के तहत् विज्ञापन या प्रॉस्पेक्ट्स में दिये गये कथनों से संबंधित आरोप ही हो सकता है। धारा–12 में स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया उपाय मुआवजा है और धारा–71और 72 के अनुसार धारा–12 के तहत् मुआवजे का निर्णय कवल निर्णय अधिकारी के समक्ष ही किया जा सकता है। इसलिये आवेदक के स्वयं के मामले के आधार पर शिकायत का यह भाग गलत मंच के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। कथित ब्रोशर

किसी भी स्थिति में प्रस्तुत नहीं किया गया है, उसका विवरण नहीं दिया गया है, उस पर कोई तिथि नहीं है और इसे अस्वीकार किया गया है।

न्यायाधिकरण से प्रश्न से अलग, वर्तमान दलीलों के आधार पर मुआवजे का दावा पूरी तरह से निराधार है। आवेदक द्वारा किसी भी मद के अंतर्गत दावा किये गये मुआवजे की मात्रा निर्धारित नहीं की गई है। उसने हानि की मात्रा, आधार निर्णायण, अनुमान, मूल्यांकन या वास्तव में किये गये किसी भी व्यय का उल्लेख नहीं किया गया है। मुआवजे का दावा जिसमें उसकी मात्रा का खुलासा नहीं किया गया है। न्यायोचित दावा नहीं है, यह न्यायाधिकरण को नुकसान का व्यापक आकलन करने का आमंत्रण है, जिसे कोई भी न्यायाधिकरण स्वीकार नहीं कर सकता।

आवेदक को लगभग फरवरी, 2022 में मकान क्रमांक–9 का भौतिक कब्जा दिया गया था और दिनाँक 04.02.2022 की पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा उसका स्वामित्व उसे हस्तांतरित कर दिया गया था। आवेदक द्वारा बिना किसी विरोध, आपत्ति या आरक्षण के और रिसाव, कारीगरी, विनिर्देश, सुविधा या साझा दीवार के संबंध में एक भी आपत्ति दर्ज किये बिना, कब्जा स्वीकार किया गया और उक्त विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किये गये। इसके बाद व उक्त मकान में शांतिपूर्वक और बिना किसी शिकायत के निवास करता रहा।

आवेदक की ओर से किसी भी प्रकार की शिकायत का पहला लिखित संचार दिनाँक 24.03.2025 को उनके पंजीकृत नोटिस के माध्यम से ही हुआ, अर्थात् कब्जे और हस्तांतरण तीन वर्ष से अधिक समय बाद। वर्तमान शिकायत वर्ष 2026 में दर्ज की की गई है, जो लेन–देन संपन्न होने के चार वर्ष से अधिक समय बाद है। इस अत्यधिक विलंब के लिये कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि जो क्रेता बिना किसी विरोध के तीन वर्षों तक किसी घर में रहता है और उसके बाद यह आरोप लगाता है कि वही घर दोषपूर्ण ढंग से निर्मित था, वह छूट, सहमति और विबंधन के सिद्धांतों के अंतर्गत आता है।

विलंब मात्र लापरवाही का मामला नहीं है। इससे अनावेदक को वास्तविक और अपूरणीय क्षति हुई है। यदि कब्जे के समय या उसके आसपास कोई शिकायत उठाई गई होती, तो अनावेदक को घर की वर्तमान स्थिति का निरीक्षण करने, यह पता लगाने का अवसर मिलता कि कथित स्थिति निर्माण संबंधी कारणों से है या बाद में उपयोग, परिवर्तन या रखरखाव की कमी के कारण और उसे तुरंत ठीक करने का भी अवसर मिलता। आवेदक के अपने आचरण के कारण यह अवसर पूरी तरह से खो गया है और आवेदक द्वारा तीन वर्षों के कब्जे, उपयोग और परिवर्तन के बाद अब जिस स्थिति की शिकायत की जा रही है, उसका कारण उचित रूप से निर्धारित करना असंभव हो गया है। उपरोक्त बातों के

अपवाद के बिना जहाँ तक शिकायतें किसी संरचनात्मक या कारीगरी दोष से संबंधित नहीं है, बल्कि बिक्री समझौते के कथित उल्लंघनों से संबंधित हैं, वहाँ यह बात लागू होती है। अर्थात् पार्किंग की कथित अनुपलब्धता, ''कवर्ड सोसायटी'' का कथित प्रतिनिधित्व, बोरवेल और क्लोज्ड सर्किट, टेलीविजन की कथित अनुपलब्धता और चारदीवारी प्रदान करने में कथित विफलता के संबंध में, कार्रवाई का कारण फरवरी, 2022 में कब्जे के हस्तांतरण के समय उत्पन्न हुआ, जब आवेदक को ठीक–ठीक पता चला कि क्या प्रदान किया गया था और क्या नहीं। ऐसे कथित उल्लंघनों पर आधारित कोई भी दावा परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 113 द्वारा वर्जित है, जिसे 2016 का अधिनियम प्रतिस्थापित नहीं करती है और जो परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा–29(2) के अनुसार इन कार्यवाही पर लागू होता है।

शिकायत की कंडिका–6 में लगाये गये इस आरोप को कि अनावेदक घोर लापरवाही का दोषी है और उसने न तो शिकायतों का निवारण किया गया है और न ही नोटिस का जवाब दिया गया है, आवेदक के स्वयं के कथन से ही गलत साबित होता है। दिनाँक 24.03.2025 के अपने नोटिस के अनुच्छेद–2 में आवेदक द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है कि अनावेदक के प्रतिनिधि द्वारा पहले घटनास्थल का दौरा किया गया था और दो स्थानों पर रिसाव की समस्या का निवारण करवाया गया था। यह स्वीकारोक्ति निर्णायक है। इससे यह सिद्ध होता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों पर ध्यान दिया गया और वास्तव में अने खर्च पर निवारण कार्य किया गया। आवेदक एक ही समय में निवारण की बात स्वीकार करते हुये पूर्ण निष्क्रियता का आरोप नहीं लगा सकता।

अधिनियम की धारा–14(3) के तहत् प्रमोटर पर दायित्व केवल किसी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान में किसी अन्य दोष या विक्रय समझौते के अनुसार प्रमोटर के किसी अन्य दायित्व के संबंध में ही निर्धारित होता है और वही भी तब जब ऐसा दोष कब्जे की तारीख से पांच वर्षों के भीतर प्रमोटर के संज्ञान में लाया गया हो। यह प्रावधान न तो शाश्वत रखरखाव की गारंटी है और न ही ऐसा कोई अधिकार प्रदान करता है, जिससे आबंटिती कब्जे के वर्षों बाद उन सुविधाओं की मांग कर सके जिनका कभी प्रावधान नहीं किया गया था।

प्रमोटर के ध्यान में दोष लाना केवल एक औपचारिकता नहीं है, बल्कि धारा–14(3) में ही लिखित एक पूर्व शर्त है, जो दिनाँक 02.11.2021 के विक्रय समझौते के खण्ड–12 में भी परिलक्षित होती है। इसके अनुसार आबंटिती को कब्जे की तारीख से पांच वर्ष के भीतर प्रमोटर के ध्यान में दोष लाना आवश्यक है और इसके बाद प्रमोटर को बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के सुधार के लिये तीस

दिनों की अवधि दी जाती है। प्रमोटर द्वारा उस अवधि के भीतर सुधार न कर पाने की स्थिति में ही आबंटिती उक्त खंड और अधिनियम के अनुसार अधिनियम के तहत् निर्धारित तरीके से उचित मुआवजे का हकदार होगा, अर्थात् न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष।

दिनाँक 24.03.2025 की पंजीकृत सूचना और शिकायत की तुलना करने पर यह स्पष्ट होता है कि उठाई गई कई शिकायतें अनावेदक के संज्ञान में कभी भी नहीं लाई गई। उक्त सूचना में बिजली केवल के भूमिगत बिछाने या विकास अनुमति की शर्त 14 का कोई उल्लेख नहीं है, न ही अर्थिंग की अपर्याप्तता या किसी गीजर या रेफ्रिजरेटर में करंट की समस्या का, न ही किसी ट्रांसफार्मर के चारों ओर सुरक्षात्मक बाड़ लगाने का, न ही साझा या संयुक्त दीवारों या दूसरी मंजिल के निर्माण में संबंधित किसी शिकायत का और न ही किसी बोरवेल का। इनमें से प्रत्येक शिकायत का उल्लेख सबसे पहले शिकायत में ही मिलता है। इनमें से प्रत्येक के संबंध में समझौते की धारा–14(3) और खंड–12 में उल्लेखित पूर्व शर्त पूरी नहीं हुई है और इनके संबंध में कोई राहत नहीं दी जा सकती।

जहाँ तक कथित रिसाव का सवाल है, इसे नकार दिया जाता है। मकान का निर्माण निर्धारित नमी रोधी उपचार के साथ किया गया था और इसे अच्दी और रहने योग्य स्थिति में सौंपा गया था, जिसे इसी रूप में स्वीकार किया गया था। तीन साल के कब्जे के बाद दिखाई देने वाला रिसाव, सामान्य तौर पर, मकान मालिक द्वारा बाहरी प्लास्टर, लकड़ी के काम, छत की जलरोधीकरण और शौचालय फिटिंग के रखरखाव में लापरवाही, मकान मालिक की अपनी लाईपलाईन में रूकावट या मकान मालिक द्वारा किये गये बदलावों के कारण होता है, न कि निर्माण में किसी दोष के कारण। आवेदक द्वारा कोई तकनीकी रिपोर्ट, कोई नमी मापक रीडिंग, कोई संरचनात्मक मूल्यांकन और कोई विशेषज्ञ राय प्रस्तुत नहीं की गई है।

शिकायत की कंडिका–04 और 06 तथा प्रार्थना 9(ड.) में की गई शिकायत अर्थात् आवेदक के घर की दाई ओर और बांई ओर की दीवारों को सामान्य बना दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप वह उन दीवारों का स्वतंत्र रूप से उपयोग करने में असमर्थ है और ऊपर दूसरी मंजिल का निर्माण करने में असमर्थ है –आवेदक द्वारा खरीदी गई संपत्ति की प्रकृति के बार में एक मूलभूत गलतफहमी पर आधारित है।

परियोजना पंक्तिबद्ध मकानों की परियोजना है और हमेशा से रही है। पंक्तिबद्ध मकान परिभाषा के अनुसार एक ऐसा आवासीय इकाई है, जिसकी दीवारें दोनों ओर स्थित इकाईयों से साझा होती है। यह साझा दीवारें कोई अपवाद दोष या बाद में जोड़ा गया हिस्सा नहीं है; यह इस प्रकार की संरचनात्मक विशेषता है,

नगरपालिका निगम, जोन–04 रायपुर द्वारा अनुज्ञा दिनाँक 17.09.2017 के माध्यम से स्वीकृत भवन योजनाओं में इन्हें स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है और यह वह संरचनात्मक साधन हैं, जिनके द्वारा 0.291 हेक्टेयर पर 26 इकाईयों का स्वीकृत घनत्व निम्न आय वर्ग की पहुँच के भीतर मूल्य पर प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा मकान का निरीक्षण किया गया, उसके लिये बातचीत की गई, बिक्री समझौता किया गया, भुगतान किया गया, पंजीकृत हस्तांतरण प्राप्त किया गया और उसमें रहने लगा। उसने पूरी जानकारी के साथ पंक्तिबद्ध मकान खरीदा था और अब उसे यह शिकायत करने का अधिकार नहीं है कि यह एक पंक्तिबद्ध मकान है।

कोई भी प्रतिनिधित्व वारंटी, अनुबंध, कथन, ब्रोशर प्रविष्टि, स्वीकृत योजना या किसी अन्य प्रकार का कोई दस्तावेज नहीं है, जिसके द्वारा अनावेदक द्वारा आवेदक को यह आश्वासन दिया गया हो कि उसे मकान क्रमांक–09 के ऊपर दूसरी मंजिल बनाने का अधिकार होगा। इसके विपरीत, विक्रय समझौता ऐसे किसी भी दावे को खारिज करता है। विक्रय के लिये सहमत और और वास्तव में बेची गई भूमि 671.00 वर्गफुट का भूखण्ड है, जिसमें भूतल पर 402.63 वर्गफुट और प्रथम मंजिल पर 436.10 वर्गफुट का निर्माण है, इससे अधिक नहीं। उक्त समझौते के खण्ड–1.9 में पक्षों के मध्य यह सहमति दर्ज है कि मकान और उसकी पार्किंग को एक अविभाज्य इकाई माना जायेगा। खण्ड–15.1 और 15.2 स्पष्ट रूप से आबंटिती को संरचना, ऊँचाई या आंतरिक दीवारों में किसी भी प्रकार का परिवर्तन या परिवर्तन करने या भार वहन करने वाली दीवारों के किसी भी भाग को हटाने या बदलने से रोकते हैं। उक्त समझौते की धारा–17 इससे भी आगे जाती है और प्रमोटर के इस वचन को दर्ज करती है कि सक्षम अधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट की गई भवन योजनाओं, लेआउट योजनाओं, स्वीकृत क्षेत्रों और विशिष्टताओं से परे परियोजनाओं में कही भी कोई अतिरिक्त निर्माण करने या कोई अतिरिक्त संरचना बनाने का उसे कोई अधिकार नहीं होगा।

किसी भी स्थिति में और साझा दीवारों के किसी भी प्रश्न के बावजूद आवेदक छ.ग. भूमि विकास नियम, 1984 और लागू भवन उपनियमों के तहत् रायपुर नगरपालिका निगम से नये सिरे से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त किये बिना मकान क्रमांक–09 पर दूसरी मंजिल का निर्माण कानूनी रूप से नहीं कर सकता था, जिसमें यह दर्शाया गया हो कि स्वीकृत नींव और भार वहन करने वाली संरचना मौजूद है। अतिरिक्त भार वहन करने में सक्षम और भूखण्ड के लिये लागू स्वीकृत फ्लोर एरिया रेशियों और और सेटबैक के भीतर। आवेदक द्वारा कभी भी ऐसी किसी अनुमति के लिये आवेदन नहीं किया गया है, न ही उसे कभी ऐसी कोई अनुमति देने से इंकार किया गया है और न ही उसने कभी कोई संरचनात्मक राय प्राप्त की गई है। इसलिये उसकी शिकायत न केवल अनुबंध के आधार पर निराधार है, बल्कि समय से पहले और काल्पनिक भी है और कानून के अनुसार

किसी भी प्रकार के कार्रवाई के आधार को प्रकट नहीं करती है। इन्हीं कारणों से इस मद पर मुआवजे का दावा पूरी तरह निराधार है। आवेदक ऐसे अधिकार के हास के लिये मुआवजा मांग रहा है, जो उसने कभी प्राप्त ही नहीं किया गया, ऐसे निर्माण के लिये जिसके लिये उसने कभी आवेदन ही नहीं किया गया और ऐसे भूखण्ड पर जिसके निर्माण को कभी अस्वीकार नहीं किया गया। कोई कानूनी क्षति नहीं है और परिणामस्वरूप कोई क्षतिपूर्ति योग्य हानि भी नहीं है।

शिकायत की कंडिका–3 और प्रार्थना 9(क) में उल्लेखित शिकायत बिजली आपूर्ति नेटवर्क बिछाने के तरीके से संबंधित है। इसमें यह दावा किया गया है कि विकास अनुमति की शर्त 14 के अनुसार केबल को भूमिगत बिछाया जाना चाहिये था, जबकि ओवरहेड लाईन बिछाई गई है और यह भी आरोप लगाया गया है कि अपर्याप्त अर्थिंग के कारण उपकरणों में करंट प्रवाहित हो रहा है। उक्त आरोपों को खंडन किया जाता है।

यह माननीय प्राधिकारी नगरपालिका विकास अनुमति की शर्तों को लागू करने के लिये गठित मंच नहीं है और 2016 का अधिनियम इसे ऐसी कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है। आवेदक द्वारा कभी भी रायपुर नगरपालिका निगम से इस प्रकार की कोई शिकायत नहीं की गई है।

कंडिका–5 और प्रार्थना 9(ख) में ट्रांसफार्मर के चारों ओर सुरक्षात्मक बाड़ के अभाव में संबंधित शिकायत एक ही आधार पर है। वितरण लाइसेंसधारी द्वारा स्थापित या उसे सौंपे गये किसी भी ट्रांसफार्मर पर लाइसेंसधारी की सपंत्ति होती है और वह उसके अनन्य नियंत्रण में होता है, ऐसे उपकरणें के चारों ओर सुरक्षात्मक बाड़ और उचित दूरी बनाये रखना विद्युत अधिनिय, 2003 के तहत् बनाये गये सुरक्षा नियमों द्वारा विनियमित हैऔर यह लाइसेंसधारी की जिम्मेदारी है। इस संबंध में अनावेदक के विरूद्ध कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता है और निश्चित रूप से उन कार्यवाही में तो बिल्कुल नहीं जिनमें लाइसेंसधारी पक्षकार नहीं है।

बोरवेल और कथित जल संकट से संबंधित शिकायत को अस्वीकार किया जाता है। परिसर के भीतर बोरवेल की व्यवस्था, उसका विद्युतीकरण और सौंपे जाने के बाद उसका संचालन और रखरखाव, पूरे परिसर की साझा सेवाओं से संबंधित मामले हैं। अनावेदक द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार जल आपूर्ति व्यवस्था प्रदान की गई है और परियोजना के निवासी पिछले 5–7 वर्षों से इसका उपयोग कर रहे हैं।

क्लोज्ड सर्किट टेलीविजन कैमरों से संबंधित शिकायत को अस्वीकार किया जाता है। बिक्री समझौते के तहत् अनावेदक द्वारा किसी भी क्लोज्ड सर्किट टेलीविजन सिस्टम को स्थापित करने, संचालित करने और रखरखाव करने का

कोई दायित्व नहीं लिया गया था और न ही किसी प्रतिबंध द्वारा ऐसा कोई दायित्व थोपा गया है। यह उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा अपने दिनाँक 24.03.2025 के नोटिस के पैराग्राफ–7 में स्वीकार किया गया है कि वास्तव में अनावेदक के प्रतिनिधि के कहने पर दो क्लोज्ड सर्किट टेलीविजन कैमरे स्थापित किये गये थे।

पार्किंग संबंधी शिकायत अस्वीकृत की जाती है। स्वीकृत भवन योजनाओं में प्रत्येक आवासीय इकाई के लिये निवासियों के वाहनों की पार्किंग हेतु एक बरामदा प्रदान किया गया है और आवेदक द्वारा दिनाँक 24.03.2025 की अपनी सूचना के अनुच्छेद –8 में स्वीकार किया गया है कि वास्तव में अपने दोपहिया वाहन को अपने घर के बरामदे में पार्क करता है। अनावेदक द्वारा किसी अतिरिक्त या अलग पार्किंग क्षेत्र के लिये कोई अनुबंध नहीं किया गया था और न ही बिक्री समझौते में इसका उल्लेख है। निवासियों द्वारा आंतरिक सड़कों पर वाहनों को पार्क करने का तरीका और इसके परिणामस्वरूप होने वाली कोई भी क्षति, ऐसा मामला नहीं है, जिसके लिये प्रमोटर को उत्तरदायी ठहराया जा सके।

आवेदक के घर के सामने वाले में गाद या कचरे के जमाव से संबंधित शिकायत अनावेदक के विरूद्ध अस्वीकार की जाती है। नाले में गाद और कचरे की सफाई नियमित रखरखाव और नगरपालिका सेवा का एक आदर्श उदाहरण है। यह निर्माण दोष नहीं है। नाले का निर्माण स्वीकृत लेआउट के अनुसार किया गया था, वर्षों के उपयोग के बाद इसकी आवधिक सफाई की आवश्यकता से अनावेदक के विरूद्ध कुछ भी सिद्ध नहीं होता है।

विद्यालय से सटी सीमा दीवार, मकान क्रमांक–50 और 60 के मध्य की सीमा दीवार और मकान क्रमांक–14 के उत्तर से स्थित सीमा दीवार की ऊँचाई से संबंधित शिकायतों को अस्वीकार किया जाता है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है, मकान क्रमांक–39 और 60 अनावेदक की पंजीकृत परियोजना से पूरी तरह बाहर है और उनके बीच की दीवार लंबित दीवानी मुकदमें का विषय है। ऊंचाई के संबंध में बिक्री समझौते में कोई शर्त नहीं है और न ही किसी स्वीकृति में आठ फीट या किसी अन्य विशेष ऊंचाई की सीमा दीवार निर्धारित करने वाली कोई शर्त नहीं है। यह माँग केवल एक निराधार इच्छा है और अनावेदक के विरूद्ध लागू करने योग्य नहीं है।

उपरोक्त किसी भी बात पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी स्वीकार किये बिना अनावेदक यह प्रमाणित करता है कि उसने कभी भी रखरखाव के किसी भी कार्य को करने से इंकार नहीं किया गया है और न ही अब इंकार करता है, जो निरीक्षण करने पर उसके पंजीकृत प्रोजेक्ट के अंतर्गत और बिक्री समझौते के खण्ड–11 के दायरे में आता है, जब तक कि प्रोजेक्ट आबंटितियों के संघ को सौंप नहीं दिया जाता। अनावेदक का आचरण इस

बात की पुष्टि करता है, उसने आवेदक के अनुरोध पर उसने प्रतिनिधि को साईट पर भेजा, उसने शिकायत की गई रिसाव की समस्या के अनुरोध पर अपने प्रतिनिधि को साईट पर भेजा गया, उसने शिकायत की गई रिसाव की समस्या को दो स्थानों पर अपने खर्च पर ठीक करवाया गया और उसने दे क्लोज सर्किट टेलीविजन कैमरे लगवाये गये, इन सभी बातों का आवेदक द्वारा स्वयं दिनाँक 24.03.2025 के अपने नोटिस में स्वीकार किया गया है।

प्रार्थना–9(च) के संबंध में जिसमें एक समिति के गठन और हस्तांतरण के लिये निर्देश मांगा गया है, अनावेदक का निवेदन है कि अधिनियम की धारा–11(4)(ई) के तहत् उसका दायित्व आबंटितियों के संघ, समिति या सहकारी समिति के गठन को सक्षम बनाना है, यह दायित्व अपने स्वरूप से ही आबंटितियों के प्रति सामूहिक रूप से है और उनकी भागीदार और सहयोग के बिना इसका निर्वहन संभव नहीं है। कोई भी आबंटिती, अकेले कार्य करते हुये, न तो कोई संघ बना सकता है और न ही साझा क्षेत्रों का हस्तांतरण हो सकता है, इसलिये वह अपनी व्यक्तिगत क्षमता में उस राहत के के लिये शिकायत नहीं करता है।

अनावेदक अपने पंजीकृत प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संघ के गठन और अधिनियम की धारा–11(4)(ई) और धारा–17 के अनुसार अपने प्रोजेक्ट के अंतर्गत आने वाले साझा क्षेत्रों के हस्तांतरण के लिये सभी संबंधित समयों पर पूर्ण सहयोग देने के लिये तत्पर और इच्छुक रहा है और वर्तमान में भी है। आवेदक की ओर से अधिनियम की धारा–17 के तहत् अनावेदक का दायित्व पूर्णतः और अंतिम रूप से समाप्त हो चुका है। मकान क्रमांक–09 का पूर्ण स्वामित्व दिनाँक 04.02.2022 की पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा कैम्पलामने को हस्तांरित कर दिया गया था, यह तथ्य स्वयं आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। उसे आगे कुछ भी बताने की आवश्यकता नहीं है।

शिकायत में मांगी गई राहतें एक निश्चित ऊंचाई की दीवार बनाने, वैधानिक लाइसेंसधारी से संबंधित बाड़ लगाने, गेट पर नया घाट लगाने, गेट के आधार को बढ़ाने, बोरवेल चालू करने, नाली साफ करने और ओवरहेड बिजली लाईन को भूमिगत केबल में बदलने के लिये अनिवार्य निषेधाज्ञा की एक श्रृंखला है। अधिनियम की धारा–37 द्वारा इस प्राधिकरण को प्रदत्त शक्ति किसी प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट को अधिनियम के तहत् अपने कार्यों के निवेदन के लिये आवश्यक समझे जाने वाले निर्देश जारी करने की शक्ति है अर्थात् अधिनियम के अनुपालन में सहायता के लिये निर्देश। यह अनुबंध नगरपालिका कानून या बिजली कानून से संबंधित मामलों में विशिष्ट निष्पादन या अनिवार्य निषेधाज्ञा के रूप में दीवानी राहतें प्रदान करने की सामान्य शक्ति नहीं है, जिनके लिये विधायिका द्वारा अलग–अलग मंद प्रदान किये गये हैं।

यदि यह प्राधिकरण इस प्रकार की राहत प्रदान करता है, तो यह वास्तव में बिना किसी मुदकमें की सुनवाई के बिना निर्धारित प्रारूप में दलीलों के, बिना शपथपत्र के, बिना साक्ष्यों के, बिना विशेषज्ञ साक्ष्यों के और बिना किसी पक्षकार की उपस्थिति के अनिवार्य निषेधाज्ञा का मुकदमा चला रहा होगा। ऐसा करना न तो अधिनियम में परिकल्पित है और न ही कानून में संभव है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2026-03723 को सुनवाई योग्य न होने या इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर होने के कारण खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक 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 :–** ''श्रीजी वी–03 बालाजी ग्रीन'', अमलीडीह एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में रेरा पंजीयन नंबर–PCGRERA160718000547 द्वारा पंजीकृत है। आवेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में मकान नंबर–09 रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक के द्वारा अधिनियम की धारा–31 आवेदक के मकान में सीपेज आने एवं अन्य कतिपय विकास कार्य नहीं करने अथवा अधूरे ढंग से पूर्ण करने को लेकर अनावेदक के विरूद्ध जिसका प्रतिवाद आवेदक द्वारा किया गया है। जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अधिनियम की धारा–14(3) एवं धारा–12 के उल्लंघन को लेकर प्रस्तुत आवेदन पर विचारण पर क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा दिनाँक 04.09.2021 को रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख निष्पादित करते हुए भू–संपदा क्रय कर आधिपत्य प्राप्त किया गया है एवं अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 03.07.2026 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो अधिनियम की धारा–14(3) जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः– ''यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पॉच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म, कौशल क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की

ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।'' अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि विद्युत के वायर शर्तों के अनुसार अंडरग्राउंड नहीं कराने पर अनावेदक से आवेदक को उचित क्षतिपूर्ति राशि दिलायी जावे तथा आवेदक के समस्त मकान में समुचित अर्थिंग की व्यवस्था अनावेदक द्वारा करवाया जावे। ट्रांसफार्मर के चारों ओर सुरक्षा घेरा सुरक्षा की दृष्टि से निर्मित करवा कर अनावेदक द्वारा लगवाया जाये। सोसायटी के मेन गेट के बगल में बाउंड्रीवाल सुरक्षा की दृष्टि से बनायी जावे। मकान के सीपेज एवं छत पर प्लास्टर करवाये जाने तथा सीवरेज/नाली की सफाई हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जावे। प्रत्येक आवेदक के मकान के दांये एवं बांये दीवार को अनावेदक द्वारा कॉमन बनाकर दिया गया है, जिससे भविष्य में आवेदक चाहकर भी स्वतंत्र रूप से दीवार का उपयोग एवं उपभोग नहीं कर सकते है और न ही ऊपर द्विती तल में मकान निर्मित कर सकते हैं, जिससे आवेदक को अपूरणीय क्षति हो रही है, जिसके संबंध में भी आवेदक को पर्याप्त क्षतिपूर्ति राशि अनावेदक से दिलाया जावे। मकान का मेन गेट लोहे का स्लायडिंग वाला है, जिसका चक्का नहीं चल रहा है तथा पूरा गेट खोलने पर गेट का कुछ हिस्सा जमीन पर आ जाता है, जिसके कारण गेट को खोलने तथा बंद करने में बहुत ताकत लगाना पड़ता है, इसके लिये गेट में नया चक्का लगवाया जाये तथा गेट के नीचे बेस की लंबाई को बढ़ाया जावे, जिससे गेट जमीन पर न आ सके तथा पानी की समस्या को दूर करने हेतु पानी के बोर को भी अनावेदक द्वारा चालू कराया जावे तथा अनावेदक को सोसायटी का गठन करके सोसायटी के हैंडओवर करने का निर्देश दिया जावे।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक की पंजीकृत परियोजना के अंतर्गत संपूर्ण विकास, ले–आउट, निर्माण, विनिर्देशन और सुविधाओं का प्रावधान उपर्युक्त स्वीकृत ले–आउट, स्वीकृत भवन योजना और अनुमोदित विनिर्देशों के अनुसार ही किया गया है। न तो आवेदक और न ही किसी अन्य आबंटिती द्वारा किसी सक्षम प्राधिकारी से विचलन का कोई प्रमाण प्राप्त किया गया है और न ही इसके लिये आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा एक भी स्वीकृत रेखाचित्र प्रस्तुत नहीं नहीं किया गया है और न ही किसी ऐसे आयाम, विनिर्देशन या शर्तें की पहचान की है, जिसका कथित रूप से उल्लंघन किया गया हो। ऐसे साक्ष्यों के अभाव में आवेदक के मात्र दावे को वैधानिक स्वीकृतियों को

निरस्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, जिनमें नियमितता का अनुमान निहित होता है।

आवेदक को लगभग फरवरी, 2022 में मकान क्रमांक–09 का भौतिक कब्जा दिया गया था और दिनाँक 04.02.2022 की पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा उसका स्वामित्व उसे हस्तांतरित कर दिया गया था। आवेदक द्वारा बिना किसी विरोध, आपत्ति या आरक्षण के और रिसाव, कारीगरी, विनिर्देश, सुविधा या साझा दीवार के संबंध में एक भी आपत्ति दर्ज किये बिना, कब्जा स्वीकार किया गया और उक्त विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किये गये। इसके बाद व उक्त मकान में शांतिपूर्वक और बिना किसी शिकायत के निवास करता रहा।

आवेदक की ओर से किसी भी प्रकार की शिकायत का पहला लिखित संचार दिनाँक 24.03.2025 को उनके पंजीकृत नोटिस के माध्यम से ही हुआ, अर्थात् कब्जे और हस्तांतरण तीन वर्ष से अधिक समय बाद। वर्तमान शिकायत वर्ष 2026 में दर्ज की की गई है, जो लेन–देन संपन्न होने के चार वर्ष से अधिक समय बाद है। इस अत्यधिक विलंब के लिये कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि जो क्रेता बिना किसी विरोध के तीन वर्षों तक किसी घर में रहता है और उसके बाद यह आरोप लगाता है कि वही घर दोषपूर्ण ढंग से निर्मित था, वह छूट, सहमति और विबंधन के सिद्धांतों के अंतर्गत आता है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन आवेदक को आवेदन की पात्रता नहीं है, निर्धारित समय–सीमा के भीतर आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा विद्युत के वायर शर्त के अनुसार नहीं कराने पर अनावेदक से आवेदक को क्षतिपूर्ति की राशि दिलाई जाए। संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में संशोधित अनुज्ञा दिनाँक 09.03.2017 की कंडिका–03 के अनुसार विद्युत लाईन विद्युत कनेक्शन भूमिगत केबल की स्थापना भारतीय विद्युत मानक ब्यूरों के प्रावधान के अनुसार करना होगा। इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 01.05.2023 में कोई उल्लेख नहीं है। अतः इस संबंध में आवेदक समुचित अनुतोष की पात्रता रखता है। सोसायटी के मेनगेट के बगल में बांउडीवॉल सुरक्षा की दृष्टि से बनाए जाने के संबंध में अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं है, चूँकि दिनाँक 01.05.2023 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। आवेदक मकान के सीपेज एवं छत पर प्लॉस्टर करवाए जाने तथा सीवरेज सफाई हेतु निदेश दिए जाने के संबंध में अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है। आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि आवेदक के मकान के दाए एवं बाए दीवार को कॉमन बनाकर दिया गया है जिससे स्वतंत्र रूप से उपयोग एवं उपभोग नहीं कर सकता है अतः क्षतिपूर्ति दिलाई जाए ततसंबंध में

अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि शिकायत की कंडिका–04 और 06 तथा प्रार्थना 9(ड.) में की गई शिकायत अर्थात् आवेदक के घर की दाई ओर और बांई ओर की दीवारों को सामान्य बना दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप वह उन दीवारों का स्वतंत्र रूप से उपयोग करने में असमर्थ है और ऊपर दूसरी मंजिल का निर्माण करने में असमर्थ है –आवेदक द्वारा खरीदी गई संपत्ति की प्रकृति के बार में एक मूलभूत गलतफहमी पर आधारित है।

परियोजना पंक्तिबद्ध मकानों की परियोजना है और हमेशा से रही है। पंक्तिबद्ध मकान परिभाषा के अनुसार एक ऐसा आवासीय इकाई है, जिसकी दीवारें दोनों ओर स्थित इकाईयों से साझा होती है। यह साझा दीवारें कोई अपवाद दोष या बाद में जोड़ा गया हिस्सा नहीं है; यह इस प्रकार की संरचनात्मक विशेषता है, नगरपालिका निगम, जोन–04 रायपुर द्वारा अनुज्ञा दिनाँक 17.09.2017 के माध्यम से स्वीकृत भवन योजनाओं में इन्हें स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है और यह वह संरचनात्मक साधन हैं, जिनके द्वारा 0.291 हेक्टेयर पर 26 इकाईयों का स्वीकृत घनत्व निम्न आय वर्ग की पहुँच के भीतर मूल्य पर प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा मकान का निरीक्षण किया गया, उसके लिये बातचीत की गई, बिक्री समझौता किया गया, भुगतान किया गया, पंजीकृत हस्तांतरण प्राप्त किया गया और उसमें रहने लगा। उसने पूरी जानकारी के साथ पंक्तिबद्ध मकान खरीदा था और अब उसे यह शिकायत करने का अधिकार नहीं है कि यह एक पंक्तिबद्ध मकान है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है, रो हॉउस में आजू–बाजू की दीवारे कॉमन ही होती है।

आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि गेट स्लाईडिंग वाला है, जिसका चक्का नहीं चल रहा है, जिसमें बहुत ताकत लगानी पड़ रही है, आवेदक द्वारा उक्त त्रुटि को सुधार करने का आश्वासन दिया गया।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. सीपेज ठीक करवाने के संबंध में अनावेदक द्वारा सहमति दी गई तथा छत का प्लास्टर ठीक करवाने, स्लाईडिंग गेट के त्रुटि ठीक करने के संबंध में अनावेदक द्वारा आश्वासन दिया गया। उपर्युक्त कार्य 30 दिवस के भीतर पूर्ण नहीं होने पर आवेदक अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन अधिनियम की धारा–71 के अधीन क्षतिपूर्ति का परिवाद प्रस्तुत कर सकते है।
2. विद्युत केबल भारतीय मानक ब्यूरों के अनुसार बिछाया जाकर अनावेदक सक्षम एजेंसी से प्रमाण पत्र प्रस्तुत करें। 30 दिवस के भीतर उक्त कार्य नहीं करने पर आवेदक अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन समुचित क्षतिपूर्ति हेतु धारा–71 के अधीन परिवाद प्रस्तुत कर सकते है।

3. अनावेदक अधिनियम की धारा–17 के अधीन चूँकि प्रोजेक्ट दिनाँक 01.05.2023 को पूर्ण हो चुका है, 60 दिवस के भीतर प्रचलित विधियों के अधीन रहवासियों की समिति गठित एवं पंजीकृत करवाकर प्रोजेक्ट हस्तांतरण की कार्यवाही पूर्ण करें।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष