छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02853**

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

(1) श्री रामदेव राम भगत, पिता–श्री फागू राम भगत,
(2) श्रीमती शशी भगत, पति–श्री रामदेव राम भगत,
पता–मकान नं.–48, कदम केपिटल टाउन,
कामधेनू युनिविसिर्टी के बाजू, अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

कदम बिल्डर्स,
द्वारा पार्टनर–(1) श्री अतुल बोरकर,
(2) श्री सचिन बोरकर,
पता–कदम केपिटल, टाउन,
कामधेनू युनिविसिर्टी के बाजू, अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री अमित सरकार, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''कदम केपिटल टाउन फेस–01'', अंजोरा, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA280618000361**

आदेश

(दिनाँक–16/02/2026)

आवेदकगण श्री रामदेव राम भगत एवं श्रीमती शशी भगत, पता–मकान नं.–48, कदम केपिटल टाउन, कामधेनू युनिविसिर्टी के बाजू, अंजोरा, जिला–दुर्ग (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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि आवेदकगण एक आबंटिती है। अनावेदकगण के भू–संपदा प्रोजेक्ट ''कदम केपिटल टाउन फेस–01'' में ब्रोशर देखकर टाईप–4 जिसमें भूतल का प्लान 1031 वर्गफीट, प्रथम तल का प्लान 966 वर्गफीट प्लॉट क्षेत्रफल 112.50 वर्गमीटर/1210 वर्गफीट मय भवन नंबर–48 का बुकिंग कराया

गया है, जिसका कुल रूपये 39,91,000/— था, जिसमें प्लॉट की कीमत 1210 वर्गफीट x 351 = 4,24,710/— व भवन का निर्माण लागत 35,66,290/— रूपये था, जिसमें अनावेदकगण को ब्रोशर अनुसार व भवन अनुज्ञा अनुसार भवन का निर्माण करना था। आवेदकगण द्वारा निम्न टेबल अनुसार समस्त रकम अनावेदकगण को भुगतान कर चुका है। उपरोक्त टेबल अनुसार अनावेदकगण द्वारा अधिक राशि अवैध रूप से वसूला गया है :—

क्रमांक	दिनाँक	राशि	विवरण	दिनाँक	बैंक ऋण से प्राप्त की गई राशियाँ
01.	15.12.2016	1,01,000/—	चेक के माध्यम से	उपरोक्त राशियों में सर्विस टैक्स व जी.एस.टी. राशि 76,365 + 2,75,280 = 3,51,645/— शामिल	
02.	15.12.2016	3,99,000/—	चेक के माध्यम से		
03.	15.12.2016	3,99,000/—	चेक के माध्यम से		
04.	12.05.2017	3,99,000/—	आर.टी.जी.एस. के माध्यम से		
05.	15.05.2017	3,99,000/—	आर.टी.जी.एस. के माध्यम से		
06.	17.08.2017	2,00,000/—	आर.टी.जी.एस. के माध्यम से		
07.	17.10.2017	7,50,000/—	चेक के माध्यम से		
08.	01.02.2018	3,00,000/—	चेक के माध्यम से		
09.	12.03.2018	4,00,000/—	चेक के माध्यम से		
10.	15.06.2018	3,50,000/—	चेक के माध्यम से		
11.	15.06.2018	2,50,000/—	चेक के माध्यम से		
12.	07.03.2019	44,000/—	चेक के माध्यम से		
13.	07.03.2019	56,000/—	चेक के माध्यम से		
14.	05.04.2019	2,00,000/—	ऑनलाईन		
15.	14.10.2019	70,000/—	चेक के माध्यम से		
16.	13.01.2020	20,000/—	ऑनलाईन		
17.	29.01.2020	4,000/—	चेक के माध्यम से		
18.	17.01.2022	18,000/—	चेक के माध्यम से		
19.	16.06.2022	18,000/—	चेक के माध्यम से		
20.		5,000/—	नगद		
21.	09.03.2019	50,000 + 12,000 नगद प्राप्त क्लब मेंबरशिप व सिक्योरिटी			
	कुल योग	**44,44,000/—**			

उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों का संघ कदम केपिटल टाउन रेसीडेन्ट्स वेलफेयर को—ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित, अंजोरा, जिला—दुर्ग है, जिसका रजिस्ट्रेशन क्रमांक—3383, दिनाँक 20.06.2022 है व वर्तमान में समिति द्वारा ही रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। समिति से कोई भी सहायता प्राप्त नहीं करना है। राज्य शासन वाणिज्य कर के अधिसूचना दिनाँक 16.09.2022 के अनुसार प्रमोटर द्वारा रहवासी सोसायटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण

संबंधी निष्पादित लिखतों पर रूपये 10,000/— का स्टाम्प शुल्क नियत किया गया है। साथ ही हस्तांतरण संबंधी निष्पादित लिखितों पर प्रभार्य पंजीयन शुल्क 5,000/— का स्टाम्प शुल्क नियत किया गया है। अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा आज दिनाँक तक समिति को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र कॉलोनी के प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र, बंधक मुक्त प्रमाण पत्र, अधिभोग प्रमाण पत्र एवं कॉलोनी के समस्त दस्तावेज सहित विधिवत् कॉलोनी का हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। इस प्रकार रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों, नियमों, रेगुलेशन का उल्लंघन किया गया है। समिति द्वारा पत्र के माध्यम से मांग करने पर अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा आज दिनाँक तक प्रदान नहीं किया गया है तथा दो तिहाई आबंटितियों का कोई अनुमति के बिना ही कॉलोनी के असल दस्तावेजों सहित भारतीय स्टेट बैंक, शाखा दुर्ग से बंधक कर ऋण प्राप्त करने संबंधी जानकारी मांगने पर भी प्रदान नहीं किया गया है। इस प्रकार रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों, नियमों, रेगुलेशन का उल्लंघन किया गया है। आबंटिती द्वारा जब भवन क्रय किया गया था, तब प्रोजेक्ट का नाम कदम केपिटल टाउन फेस—01 था, बाद में ज्ञात हुआ कि कदम केपिटल टाउन फेस—01 व फेस—02 से रेरा में पंजीयन कराया गया है। पूर्व में कदम केपिटल टाउन फेस—01 में प्लॉट की संख्या 48 एवं अपार्टमेंट सहित व्यवसायिक कॉम्पलेक्स की योजना थी, जिसमें कोई भी भूमि भविष्य के लिये सुरक्षित नहीं था, किन्तु रेरा के प्रावधान अनुसार अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा दो तिहाई आबंटितियों का कोई भी अनुमति प्राप्त किये बिना ले—आउट में संशोधन कर अपार्टमेंट एरिया को 20 प्लॉटों में स्वीकृति प्राप्त कर लिया गया है। इस प्रकार रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों, नियमों, रेगुलेशन का उल्लंघन किया गया है। आवेदकगण के मकान में आवेदन अनुसार त्रुटि होने पर लिखित शिकायत करने पर त्रुटि का समाधान नहीं किया गया है। त्रुटि का वर्णन इस प्रकार है :— ब्रोशर के अनुसार मुख्य द्वार टीक वुड का लगना था, अभी तक नहीं लगाया गया है। छत, दीवार, आलमारी के अंदर सीपेज आ रहा है, दरवाजा खराब है, सारे नट बोल्ट बाहर आ रहा है, सभी खिड़कियाँ ठीक से नहीं लगा है, टाईल्स टूटे हुये हैं, नाली का पानी सही ढंग से निकासी नहीं होने से घर के अंदर व बाहर बदबू के कारण स्वास्थ्य पर हानिकारक प्रभाव पड़ रहा है। वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम नहीं लगाने से पानी सीधा नाली में बह रहा है। आवेदकगण द्वारा वर्णित कमियों को उल्लेख किया गया है, जिसे अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा पूरा नहीं किया गया है। इस प्रकार रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों, नियमों, रेगुलेशन का उल्लंघन किया गया है। मेन्टेनेन्स चार्जेस, क्लब मेम्बरशिप चार्जेस, सिक्योरिटी चार्जेस, इलेक्ट्रिक ट्रांसफार्मर के अंतर्गत जमा की गई राशियों का कोई भी हिसाब आवेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा किसी भी आबंटिति को प्रोजेक्ट के समस्त दस्तावेजों जैसे—विक्रय पत्र, किसान किताब,

डायवर्सन सर्टिफिकेट, नगर तथा ग्राम निवेश का विकास अनुज्ञा व स्वीकृत नक्शा, संशोधित ग्राम निवेश का विकास अनुज्ञा व स्वीकृत नक्शा, भवन अनुज्ञा, नवीनीकरण भवन अनुज्ञा, स्वीकृत नक्शा को संशोधन हेतु आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय का अपील आदेश, कॉलोनाईजर लाईसेंस, विकास अनुज्ञा अनुविभागीय राजस्व, दुर्ग, बंधक प्लॉटों की सूची, अधिवक्ता का सर्च रिपोर्ट व अन्य सभी दस्तावेजों को प्रदान नहीं किया गया है। रास्ते के बीच में ही ट्रांसफार्मर व बिजली पोल लगा देने से हमेशा दुर्घटना की आशंका बनी रहती है। कॉलोनी के अन्य आबंटितियों के साथ अनावेदक क्रमांक–01 के साथ दिनाँक 24.02.2021 को बैठक के उपरांत समय पर कार्य नहीं करने से पुनः दिनाँक 01.06.2021 को बैठक किया गया, जिसमें सभी के हस्ताक्षर हैं। अनावेदक क्रमांक–01 के झूठे वादे कर भवन बेचने से कॉलोनी में कमियाँ के बावजूद भी काम नहीं करने से व अन्य शिकायत लेकर दिनाँक 04.04.2022 को श्रीमान कलेक्टर, दुर्ग व पुलिस अधीक्षक, दुर्ग को लिखित शिकायत दिया गया। इसके पश्चात् पुलिस चौंकी अंजोरा द्वारा दिनाँक 22.06.2022 को धारा–155 द.प्र.सं. का कॉपी प्रदान कर दिया गया। कॉलोनी के अन्य आबंटितियों के साथ अनावेदक क्रमांक–01 के साथ दिनाँक 12.10.2022 को पुनः बैठक किया गया। अनेक मुद्दों पर चर्चा हुई, जिसमें सभी के हस्ताक्षर है। इसके बावजूद भी अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कोई भी कार्य नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। विधिवत् अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करे। विधिवत् भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करें। प्रोजेक्ट/कॉलोनी का कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र प्रदान करें। बंधक मुक्त प्रमाण पत्र प्रदान करें। त्रुटिपूर्ण हक विलेख करने से/कॉलोनी में त्रुटि दोष के कारण रूपये 5,00,000/– दण्डात्मक क्षतिपूर्ति राशि दिलाई जाये। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा सोसायटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र का पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपा जाये। सामान्य क्षेत्र के बिना पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपने के कारण रूपये 10 लाख का शास्ति अधिरोपित किया जाये। प्रोजेक्ट के समस्त अनुमतियाँ सहित दस्तावेज प्रदान किया जाये। प्लॉट की कीमत में अधिक ली गई अतिरिक्त राशि 5,28,290/– जिसमें सर्विस टैक्स व क्लब मेम्बरशिप व अन्य राशियाँ सम्मिलित है 11 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलायी जाये। वाद के तथ्य में टेबल अनुसार वर्णित कमियों को उल्लेख किया गया है, जिसे पूर्ण करायी जाये। वाद व्यय हेतु रूपये 10,000/– एवं अन्य खर्चे हेतु रूपये 5,000/– दिलायी जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। अनावेदक का प्रोजेक्ट 02 पृथक फेसों में प्राधिकरण के समक्ष विधिवत् पंजीकृत है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :–

(1) कदम केपिटल टाउन, फेस–1, ग्राम–अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA280618000361 वैधता तिथि 31.12.2022

(2) कदम केपिटल टाउन, फेस–2, ग्राम–अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA280618000356 वैधता तिथि 31.12.2021

प्रोजेक्ट अनावेदक द्वारा विधिवत् पूर्ण किया गया है और अनुविभागीय अधिकारी दुर्ग के न्यायालय से आदेश दिनाँक 03.09.2019 द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। उक्त आदेश अभिलेख का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त करने के पश्चात् पारित किया गया था और उक्त आदेश द्वारा बंधक संपत्ति भी मुक्त कर दी गई थी। आवेदकगण का मकान सभी रूपों में पूरा कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा सुपुर्दगी के पूर्व निरीक्षण के लिये आवेदकगण बुलाया गया था। तद्नुसार दिनाँक 01.01.2020 को आवेदकगण द्वारा सुपुर्दगी चेकलिस्ट हस्ताक्षर किया गया था। श्रेणियों में 15 बिन्दुओं को सही पाया गया और वर्तमान आवेदकगण द्वारा घोषित किया गया कि :–

''मैं एतद् द्वारा घोषित करती हूँ कि सभी चीजें अच्छी स्थिति में है और मैं संनिर्माण तथा घर की गुणवत्ता और कार्य से संतुष्ट हूँ।''

अनावेदक द्वारा वर्तमान आवेदकगण को आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसके द्वारा दिनाँक 01.02.2020 को यह विशिष्ट रूप से घोषित किया गया है तथा आवेदकगण द्वारा हस्ताक्षर किया गया है कि

''प्रमाणित करते हैं कि आज दिनाँक को मैंने/हमने उपरोक्त वर्णित संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त कर लिया है। आधिपत्य प्राप्त के पूर्व मैंने/हमने भवन निरीक्षण कर लिया है एवं यह पाया है कि गुणवत्ता के मानक पर भवन में किसी भी तरह का कोई दोष नहीं है तथा भवन में युक्त सामग्री तथा अन्य सुविधायें जो प्रदान की गई है, वो भी गुणवत्ता के मानक पर खरी है। मैं पूर्णत संतुष्ट हूँ। इसके पश्चात् मेरी कोई आपत्ति मान्य नहीं की जावेगी।''

वर्तमान आवेदकगण द्वारा अनावेदक के साथ अनुबंध किया गया था। आवेदकगण द्वारा अनुबंध तथा भुगतान सूची प्रस्तुत किया गया है और अनावेदक को भी स्वीकृत है। यह अविवादित दस्तावेज अनुबंध के पैरा–4 एवं पैरा–19 में तथा भुगतान सूची में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि मकान की कुल राशि रूपये 39,91,000/– होगी। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान सूची में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि :–

''सेवा शुल्क तथा कोई अन्य शुल्क/कर प्रभावी दर से अतिरिक्त रूप से लिया जायेगा जो क्रेता द्वारा अलग से देय होगा।''

सभी भुगतान पावती से स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि आवेदकगण मकान के लिये रूपये 39,91,000/– तथा जी.एस.टी./सेवा कर के लिये रूपये 3,50,000/– भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा खाता बही तैयार की गई है, जो आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान पावती एवं ऋण खाता विवरण के साथ ठीक से मिलान कराया गया था। अनावेदक द्वारा बार–बार आवासीय सहकारी सोसायटी को प्रोजेक्ट को सुपुर्दगी लेने हेतु कहा गया था। प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने एवं सोसायटी निर्माण के लिये पत्र दिनाँक 19.02.2011, 16.11.2022, 06.04.2023, 23.11.2023 संलग्न है। अनावेदक द्वारा याचित अनुतोष विरूद्ध अनुपालन के संबंध में तालिका प्रारूप में विवरण प्रस्तुत कर रहा है :–

क्रमांक	याचित अनुतोष	अनुपालन
01.	आधिपत्य प्रमाण पत्र का जारी किया जाना	दिनाँक 01.02.2020 को जारी, आवेदकगण द्वारा हस्ताक्षरित
02.	भवन पूर्णता प्रमाण पत्र	दिनाँक 01.01.2020 को जारी, आवेदकगण द्वारा प्राप्त
03.	कॉलोनी/प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र	एस.डी.ओ. दुर्ग द्वारा दिनाँक 03.09.2019 को जारी
04.	बंधक मुक्त प्रमाण पत्र	एस.डी.ओ. दुर्ग द्वारा दिनाँक 03.09.2019 को जारी
05.	त्रुटिपूर्ण विक्रय विलेख ओर कॉलोनी में त्रुटि के लिये रूपये 05 लाख का क्षतिपूर्ति जुर्माना का अधिरोपण	विक्रय विलेख में कोई त्रुटि नहीं। विक्रय विलेख का जारी किया जाना केवल सिविल न्यायालय द्वारा विचारित किया जा सकता है।
06.	सोसायटी के सामान्य क्षेत्र का सुपुर्द किया जाना	अनावेदक लगातार सहकारी सोसायटी से प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने हेतु निवेदन कर रहा है और अब भी तैयार है। यह सोसायटी है, जो सुपुर्दगी नहीं ले रही है।
07.	विलेख निष्पादन के बिना सुपुर्दगी के लिये रूपये 10 लाख जुर्माना का अधिरोपण	अनावेदक लगातार सहकारी सोसायटी से प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने हेतु निवेदन कर रहा है और अब भी तैयार है। यह सोसायटी है, जो सुपुर्दगी नहीं ले रही है।
08.	प्रोजेक्ट का संपूर्ण दस्तावेज प्रदान किया जाना	सहकारी सोसायटी के निर्माण, विद्युत संयोजन के दौरान पूर्व ही दिया जा चुका था।

09.	अतिरिक्त राशि का लौटाना, सेवाकर की वापसी, सदस्यता क्लब एवं अन्य शुल्कों की कुल राशि 4,93,225/– की 11 प्रतिशत ब्याज सहित वापसी	एक रूपया भी अधिक भुगतान नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान पावती की अनावेदक के बही खाता से ठीक रूप से मिलान किया गया है। प्राप्त किया गया भुगतान ठीक–ठीक आवेदकगण द्वारा प्रस्तु अनुबंध के अनुसार है।
10.	सारणी में यथा वर्णित अपूर्ण कार्य को पूरा करने हेतु	संपूर्ण प्रोजेक्ट सभी रूपों में पूर्ण किया गया है।
11.	अधिवक्ता शुल्क रूपये 10,000/– एवं खर्च रूपये 5,000/–	आवेदकगण हकदार नहीं है, ऐसे असद्भाव से याचिका प्रस्तुत करने के लिये आवेदकगण पर रूपये 25,000/– लागत अधिरोपित की जाये तथा अनोवदक को दिलायी जाये, जिसमें प्रतिरक्षा के लिये अधिवक्ता शुल्क दिया गया है।

विधिक स्थिति यह है कि वर्तमान परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है, क्योंकि त्रुटि दायित्व खण्ड संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त करने के दिनाँक से 05 वर्ष की अवधि के लिये प्रयोज्य होगा। आवेदकगण द्वारा याचित अन्य अनुतोष के संबंध में परिवाद वाद कारण से 03 वर्षों के भीतर प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। यहाँ वाद कारण आधिपत्य सुपुर्दगी दिनाँक को उत्पन्न होगा। ऐसे परिदृश्य में परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद–137 अनावेदक के बचाव में आयेगा।

परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद–137 का उद्धरण निम्नानुसार है :– ''कोई अन्य आवेदन जिसके लिये इस खण्ड में कहीं भी परिसीमा अवधि नहीं उपबंधित की गई है। तीन वर्ष जब आवेदन करने का अधिकार प्रोद्भूत होता है।''

यह प्रश्न पूर्व में माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक–174/2023 में मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन्स विरूद्ध श्री जगजीत सिंह मक्कड़ प्रकरण में आदेश दिनाँक 11.10.2023 द्वारा विनिश्चित किया जा चुका है।

''अनावेदक/आवेदक/आबंटिती के रिजाइंडर शपथ पत्र के पैरा–03(ख) के अनुसार वर्ष 2016 में जब भूखण्ड उसे सुपुर्द किया गया था, उसे लोहे का गेट संस्थापित करने की जानकारी हो गई थी। इसलिये अनावेदक/आवेदक/आबंटिती का वाद कारण वर्ष 2016 में उत्पन्न हो गया था। उसने परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद–137 के प्रावधानों के अनुसार वर्ष 2016 से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः यह अधिकरण पाता है कि अनावेदक/ आवेदक/आबंटिती द्वारा प्रस्तुत परिवाद विहित परिसीमा अवधि के भीतर नहीं है, इसलिये अधिकरण अपीलार्थी/अनावेदक/प्रमोटर के अधिवक्ता द्वारा उठाये गये तर्क को स्वीकार करता है तथा अनावेदक/आवेदक/आबंटिती के अधिवक्ता द्वारा संदर्भ में उठाये गये तर्क के अस्वीकार करता है।''

भारत के उच्चतम न्यायालय के महत्वपूर्ण निर्णय रामजास फाउंडेशन एण्ड अन्य विरूद्ध भारत संघ एवं अन्य (2010) 14 एस.सी.सी. 38 में उच्चतम न्यायालय द्वारा विशिष्ट रूप से अवधारित किया गया कि उक्त सिद्धांत सभी न्यायिक फोरम को लागू होता है, इसलिये इस प्राधिकरण के ऊपर भी आबद्धकर है। उक्त निर्णय का सुसंगत पैराग्राफ–14 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''सिद्धांत कि एक व्यक्ति जो न्यायालय के समक्ष विधिपूर्ण ढंग से नहीं आता है। अपने शिकायत में गुण–दोष पर सुने जाने का हकदार नहीं है और किसी स्थिति में किसी अनुतोष का हकदार नहीं है, न केवल संविधान के अनुच्छेद–32, 226 एवं 136 के अंतर्गत प्रस्तुत याचिकाओं पर लागू होता है, अपितु अन्य न्यायालयों एवं न्यायिक फोरम में संस्थित प्रकरणों को भी लागू होता है।''

आवेदकगण द्वारा वर्ष 2020 में आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है और 5.5 वर्षों के व्यतीत होने के पश्चात् आवेदकगण अनावेदक के विरूद्ध अन्यायोचित दावा कर रही है। तथा ऐसे दस्तावेजों की मांग कर रही है, जैसे आधिपत्य प्रमाण पत्र जो पूर्व ही हस्ताक्षर किया जा चुका है तथा वर्ष 2020 में आवेदकगण द्वारा प्राप्त कर लिया गया है। विनिर्मातागण भू–संपदा उद्योग का रीढ़ है तथा किसी अर्थव्यवस्था को कामगारों को बहुस्तरीय नियोजन देने वाले आवश्यक घटक है। रेरा कानून को क्रेताओं के हित की सुरक्षा तथा भू–संपदा उद्योग को विनियमित करने के लिये अधिनियमित किया गया था। यह कभी आशयित नहीं था कि ऐसे असद्भावपूर्ण पश्चात्वर्ती विचार के प्रकरण ऐसे ब्लैकमेलरों यथा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत किये जाते हैं और विनिर्माता को उत्पीड़न के अधीन रखा जायेगा और जब विनिर्माता द्वारा कई वर्षों पूर्व अपने प्रोजेक्ट को पूर्ण कर चुका है और यदि वह बिना किसी दायित्व के किसी न्यायालय द्वारा कोई नोटिस प्राप्त करता है, तो यह ब्लैकमेलर आवेदकगण द्वारा विनिर्माता को सीधे कारित मानसिक, शरीरिक तथा आर्थिक उत्पीड़न है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किया जाये। विनिर्माता के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा ऐसा तुच्छ, मिथ्या एवं जाली परिवाद प्रस्तुत करने के लिये रूपये 25,000/– लागत अधिरोपित किया जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा 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 आवेदकगण का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदकगण 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** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि ''कदम केपिटल टॉउन, फेस–01'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक– PCGRERA280618000361 द्वारा पंजीकृत है, जिसका अनावेदकगण संप्रवर्तक है एवं आवेदकगण उक्त प्रोजेक्ट में भवन क्रमांक–48 प्रतिफल देकर क्रय करते हुए आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। कतिपय विकास कार्य एवं अन्य मुद्दों को लेकर अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदकगण के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः अधिनियम के प्रावधान के अधीन प्राधिकरण को प्रस्तुत परिवाद की निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

अनावेदक पक्ष द्वारा प्रकरण के प्रचलनशीलता पर प्रारंभिक आपत्ति भी प्रस्तुत की गई, जिस पर सुनवाई करते हुए दिनाँक 10.12.2025 को प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई। जिसे किसी भी सक्षम न्यायालय में अनावेदक पक्ष द्वारा चुनौती देते हुए अन्यथा विपरीत अनुतोष प्राप्त नहीं किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का उक्त आदेश अंतिम हो गया है। प्रस्तुत परिवाद निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं प्रकरण प्रचलन योग्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– अनावेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा कालसीमा पर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिस पर विचारण करते हुए दिनाँक 10.12.2025 को प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति अस्वीकार की गई, जिसे किसी भी सक्षम न्यायालय में अनावेदक पक्ष द्वारा चुनौती देते हुए अन्यथा विपरीत अनुतोष प्राप्त नहीं किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का उक्त आदेश अंतिम हो गया है। प्रस्तुत परिवाद कालसीमा के भीतर मान्य किया जाता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से निम्नानुसार अनुतोष की याचना की गई है।

    1. विधिवत् अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करे।
    2. विधिवत् भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करें।
    3. प्रोजेक्ट/कॉलोनी का कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र प्रदान करें।
    4. बंधक मुक्त प्रमाण पत्र प्रदान करें।
    5. त्रुटिपूर्ण हक विलेख करने से/कॉलोनी में त्रुटि दोष के कारण रूपये 5,00,000/– दण्डात्मक क्षतिपूर्ति राशि दिलाई जाये।
    6. अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा सोसायटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र का पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपा जाये।

7. सामान्य क्षेत्र के बिना पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपने के कारण रूपये 10 लाख का शास्ति अधिरोपित किया जाये।
8. प्रोजेक्ट के समस्त अनुमतियाँ सहित दस्तावेज प्रदान किया जाये।
9. प्लॉट की कीमत में अधिक ली गई अतिरिक्त राशि 5,28,290/– जिसमें सर्विस टैक्स व क्लब मेम्बरशिप व अन्य राशियाँ सम्मिलित है 11 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलायी जाये।
10. वाद के तथ्य में टेबल अनुसार वर्णित कमियों को उल्लेखित किया गया है, जिसे पूर्ण कराया जाये।
11. वाद व्यय हेतु रूपये 10,000/– एवं अन्य खर्चे हेतु रूपये 5,000/– दिलायी जाये।

प्रथम वांछित अनुतोष विधिवत् अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करें :– आधिपत्य प्रमाण पत्र अनावेदक के कथनानुसार दिनाँक 01.02.2020 को अनावेदक द्वारा जारी किया गया है, जिसमे आवेदकगण का भी हस्ताक्षर है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा के संलग्नक एनेक्सर–आर/04, पृष्ठ क्रमांक–11 में दिनाँक 01.02.2020 को अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसमें आवेदकगण का भी हस्ताक्षर है। चूँकि आवेदकगण का भी हस्ताक्षर है, अतः यह आवेदकगण का ही दायित्व था, कि उक्त दस्तावेज की प्रति आवेदकगण तत्समय ही अनावेदक से प्राप्त करती क्योंकि यह दस्तावेज आवेदकगण से ही संबंधित है। स्वयं द्वारा की गई लापरवाही के लिए आवेदकगण प्राधिकरण से अनुतोष की मॉग नहीं कर सकती है। प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेज की सत्यप्रतिलिपी आवेदकगण विधिवत् प्राप्त कर सकती है, जो कि अनुतोष के प्रयोजन की पूर्ति करेगी।

द्वितीय वांछित अनुतोष विधिवत् भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करें :– भवन पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय द्वारा प्रदान किया जाता है, यदि भवन अनुज्ञा स्थानीय निकाय द्वारा अनावेदक पक्ष को प्रदान किया गया। उस स्थिति में भवन पूर्णता प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय द्वारा अनावेदक पक्ष को प्रदान किया जाएगा और यह विषयवस्तु अनावेदक पक्ष एवं स्थानीय निकाय के मध्य होगा। यदि अनावेदक के प्लॉट पर भवन निर्माण एजेंसी के रूप में अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है, उस स्थिति में भवन अनुज्ञा स्थानीय निकाय से आवेदकगण को ही प्राप्त किया जाना विधि अनुसार अपेक्षित है, अतः आवेदकगण को ही स्थानीय निकाय से उक्त प्रमाण पत्र प्राप्त करना है। इसमें प्राधिकरण का कोई हस्तक्षेप नहीं है। अतः यह अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

तृतीय वांछित अनुतोष प्रोजेक्ट/कॉलोनी का कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र प्रदान करें :– अनावेदक के जवाब अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (रा.) दुर्ग द्वारा दिनाँक 03.09.2019 को यह प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जो कि

अनावेदक पक्ष के जवाब संलग्नक परिशिष्ट आर/02 पृष्ठ क्रमांक–09 में दर्शित है। अधिनियम की धारा–11 (4)(ख) का उद्धरण निम्नानुसार है:–

''तत्समय प्रवृत्त स्थानीय विधियों या अन्य विधियों के अनुसार समापन प्रमाण–पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण–पत्र या दोनों, जैस लागू हों, सुसंगत सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त करने तथा उसे, यथास्थिति, व्यष्टिक रूप से, आबंटितियों को, या आबंटितियों के संगम को उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायीं होगा।''

अधिनियम के उक्त प्रावधान के अधीन अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र आवेदकगण को उपलब्ध कराया जाएगा उचित प्रतीत होता है।

अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिती को प्रोजेक्ट हस्तांतरण किए जाने के अवसर पर यह प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष द्वारा समिती को हस्तांतरित की जाएगी किंतु आबंटिती को उक्त प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष द्वारा दिए जाने का कोई उपबंध अधिनियम में नहीं है, अतः यह अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है।

चतुर्थ वांछित अनुतोष बंधक मुक्त प्रमाण पत्र प्रदान करें :– यह प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष एवं सक्षम प्राधिकारी के मध्य की विषयवस्तु है, अनावेदक के जवाब अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (रा.) दुर्ग द्वारा दिनाँक 03.09.2019 को यह प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जो कि अनावेदक पक्ष के जवाब संलग्नक परिशिष्ट आर/02 पृष्ठ क्रमांक–09 में दर्शित है।

अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण किए जाने के अवसर पर यह प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष द्वारा समिती को हस्तांतरित की जाएगी किंतु आबंटिती को उक्त प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष द्वारा दिए जाने का कोई उपबंध अधिनियम में नहीं है, अतः यह अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है।

पंचम वांछित अनुतोष त्रुटिपूर्ण हक विलेख करने से/कॉलोनी में त्रुटि दोष के कारण रूपये 5,00,000/– दण्डात्मक क्षतिपूर्ति राशि दिलाई जाये :– विक्रय विलेख का निष्पादन उभय पक्ष द्वारा किया गया है। विक्रय विलेख का पंजीयन सक्षम प्राधिकारी मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग द्वारा किया जाता है, यदि इसमें किसी प्रकार कोई त्रुटि आवेदकगण द्वारा महसूस किया जाता है, इस संबंध में संशोधन का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। इस संबंध में वांछित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक का तर्क स्वीकार योग्य नहीं है।

षष्ठम वांछित अनुतोष अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा सोसायटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र का पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपा जाये :– आवेदकगण द्वारा यह वांछित अनुतोष रहवासियों की सहकारी समिति एवं अनावेदक पक्ष के मध्य की विषयवस्तु है। आवेदकगण इस संबंध में रहवासियों की

सहकारी समिति के समक्ष उचित कार्यवाही हेतु अनुरोध कर सकती है। अधिनियम की धारा–17 के अधीन हक का अंतरण रहवासियों की सहकारी समिति के पक्ष में अनावेदक द्वारा किया जाना है, चूँकि अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाब के अनुसार दिनाँक 03.09.2019 को अनावेदक पक्ष द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक पक्ष अधिनियम की धारा–17 जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''हक का अंतरण–(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांको के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू–संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू–संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण–पत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा।

(2) संबंधी प्रमाण–पत्र अभिप्राप्त करने और उप–धारा(1)के निबन्धनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे। परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाण–पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा।'' के अनुसार रहवासियों की सहकारी समिति को सामान्य क्षेत्र के हक का अंतरण करते हुए प्रोजेक्ट हस्तांतरण करें। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में भी सहमति प्रदान की गई एवं तर्क के दौरान व जवाब में यह कहा गया है, कि अनावेदक लगातार सहकारी सोसायटी से प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने हेतु निवेदन कर रहा है और अब भी तैयार है। यह सोसायटी है, जो सुपुर्दगी नहीं ले रही है।

सप्तम वांछित अनुतोष सामान्य क्षेत्र के बिना पंजीकृत हस्तांतरण संबंधी विलेख निष्पादित कर कब्जा सौंपने के कारण रूपये 10 लाख का शास्ति अधिरोपित किया जाये :– कब्जा सौंपना, कब्जा प्राप्त करने वाले एवं कब्जा सौंपने वाले की परस्पर सहमति से संभव होती है एवं यह उभय पक्ष का यह दायित्व होता है, कि इस दौरान अधिनियम एवं नियमों का पालन किया जाए। आवेदकगण द्वारा वांछित इस अनुतोष को प्रदान किया जाना प्राधिकरण द्वारा औचित्यपूर्ण नहीं है, क्योंकि बिना

पंजीकृत हस्तांतरण विलेख रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण ग्रहण नहीं करना चाहिए। इस संबंध में त्रुटि के लिए आवेदकगण द्वारा उक्त अनुतोष की माँग नहीं की जा सकती है।

अष्टम वांछित अनुतोष प्रोजेक्ट के समस्त अनुमतियाँ सहित दस्तावेज प्रदान किया जाये :– प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त अनुमति सहित दस्तावेज अनावेदक पक्ष एवं सक्षम प्राधिकारी व रहवासियों की विधि के अधीन गठित सहकारी समिति के मध्य की विषयवस्तु है। अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण किए जाने के अवसर पर उपर्युक्त समस्त अनुमति एवं दस्तावेज अनावेदक पक्ष द्वारा समिती को हस्तांतरित की जाएगी, किंतु आबंटिती को उक्त प्रमाण पत्र अनावेदक पक्ष द्वारा दिए जाने का कोई उपबंध अधिनियम में नहीं है, अतः यह अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है।

नवम वांछित अनुतोष प्लॉट की कीमत में अधिक ली गई अतिरिक्त राशि 5,28,290/– जिसमें सर्विस टैक्स व क्लब मेम्बरशिप व अन्य राशियाँ सम्मिलित है, 11 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलायी जाये :– आवेदकगण एवं अनावेदक पक्ष के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, आवेदकगण के आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट में भवन की लागत 39,91,000/– रूपये स्वीकार किया गया है, आवेदकगण के कथनानुसार 44,44,000/– रूपये का भुगतान किया गया है, आधिपत्य प्रमाण पत्र अनावेदक के कथनानुसार दिनाँक 18.03.2019 को अनावेदक द्वारा जारी किया गया है, जिसमे आवेदकगण का भी हस्ताक्षर है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा के संलग्नक एनेक्सर–आर/04, पृष्ठ क्रमांक–11 में दिनाँक 01.02.2020 को अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसमें आवेदकगण का भी हस्ताक्षर है। इस प्रकार भवन निर्माण कर आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है।

अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क अनुसार आवेदकगण द्वारा अनावेदक के साथ अनुबंध किया गया था। आवेदकगण द्वारा अनुबंध तथा भुगतान सूची प्रस्तुत किया गया है और अनावेदक को भी स्वीकृत है। यह अविवादित दस्तावेज अनुबंध के पैरा–4 एवं पैरा–19 में तथा भुगतान सूची में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि मकान की कुल राशि रूपये 39,91,000/– होगी। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान सूची में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि :–''सेवा शुल्क तथा कोई अन्य शुल्क/कर प्रभावी दर से अतिरिक्त रूप से लिया जायेगा जो क्रेता द्वारा अलग से देय होगा।'' सभी भुगतान पावती से स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि आवेदकगण मकान के लिये रूपये 39,91,000/– तथा जी.एस.टी./सेवा कर के लिये रूपये 3,50,000/– भुगतान किया गया है। उक्त तर्क का खंडन आवेदकगण

द्वारा नहीं किया गया है, न ही समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, अतः अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क में जवाब स्वीकार्य योग्य है एवं आवेदकगण द्वारा वांछित अनुतोष कि 5,28,290/- जिसमें सर्विस टैक्स व क्लब मेम्बरशिप व अन्य राशियाँ सम्मिलित है, 11 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस दिलायी जाये, मान्य किए जाने योग्य नहीं है।

दशम वांछित अनुतोष वाद के तथ्य में टेबल अनुसार वर्णित कमियों को उल्लेखित किया गया है, जिसे पूर्ण कराया जाये :- टेबल के अनुसार आंतरिक व बाह्य विकास कार्य में आवेदकगण द्वारा अधूरा विकास कार्य, गार्डन अधूरा, लेण्ड स्केपिंग, अधूरा क्लब हॉउस, जिम, स्वीमिंग पूल, समिती का प्रदान नहीं किया गया है एवं क्लब हॉउस में सीढ़ी के स्थान पर स्टील की सीढ़ी बनाया गया है। क्लब हॉउस में न ही बिजली मीटर लगाया है न ही बैठने की व्यवस्था की गई है।

अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है कि सभी कार्यों को पूर्ण किया गया है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया गया है। सुनवाई के अनुक्रम में दिनाँक 24.10.2025 को आवेदक पक्ष द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन किया गया कि अनावेदक पक्ष द्वारा ब्रोशर अनुसार प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल एवं क्लब हॉउस बनाया गया है अथवा नहीं?

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया है कि प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पूल नहीं बनाया गया है, क्लब हॉउस उपलब्ध है, ब्रोशर में क्लब हॉउस एवं जिम सुविधा का समेकित रूप से उल्लेख है, क्लब हॉउस में ही जिम का स्थान है, जो कि भूतल एवं प्रथम तल की संरचना है, जिम के उपकरण क्लब हॉउस में नहीं पाए गए।

आवेदकगण की यह माँग कि क्लब हॉउस के स्थान पर स्टील की सीढ़ी बनाया गया है, औचित्यपूर्ण नहीं है, क्लब हॉउस जाने के लिए सीढ़ी उपलब्ध है, यह पर्याप्त है। बिजली का मीटर एवं बैठने की व्यवस्था परिचालन करने वाले निकाय की जिम्मेदारी होगी।

स्वीमिंग पूल उपलब्ध नहीं करवाए जाने के संदर्भ में अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अनावेदक पक्ष को मान्य नहीं है, अनावेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पंजीकरण करवाते समय एनेक्सर-12 की पूर्ति की गई, जिसमें स्वीमिंग पूल के खाने में No का उल्लेख किया गया। अतः स्वीमिंग पूल के लिए अनावेदक द्वारा कभी-भी वचन नहीं दिया गया था, न ही स्वीमिंग पूल उपलब्ध कराए जाने की बाध्यता है। अनावेदक द्वारा दिनाँक 17.12.2025 को प्रस्तुत जवाब में संलग्न ब्रोशर में सुविधाओं एवं विशिष्टताएँ में स्वीमिंग पूल का उल्लेख नहीं है, किंतु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में स्वीमिंग

पूल का उल्लेख है। अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर में उनके द्वारा जारी नहीं किया गया है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनाँक 17.12.2025 में ब्रोशर संलग्न है, किंतु उक्त ब्रोशर प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर उपलब्ध नहीं है। सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के प्रोग्रामर को समक्ष में बुलवाकर पुष्टि करवाई गई कि रेरा पोर्टल में अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अपलोड नहीं है, कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 03.09.2019 अपलोड है। अधिनियम के प्रावधान नियम एवं प्राधिकरण के विनियमन के अधीन संप्रवर्तक द्वारा जारी किए गए ब्रोशर को अपलोड करना आवश्यक एवं अनिवार्य है, चूँकि अनावेदक द्वारा ब्रोशर अपलोड नहीं किया गया है, अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर को प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जा रहा है, जिसमें स्वीमिंग पूल का स्पष्ट रूप से उल्लेख है, किंतु उक्त स्वीमिंग पूल संप्रवर्तक द्वारा निर्माण नहीं किया गया है, अतः संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को दिए गए वचन की पूर्ति नहीं की गई है। अतः स्वीमिंग पूल बनवाया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि तकनीकी कारणों से स्वीमिंग पूल का निर्माण अनावेदक द्वारा किया जाना संभव नहीं है, उस स्थिति में आवेदकगण/रहवासियों की सहकारी समिती उचित क्षतिपूर्ति अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राप्त करने की पात्रता रखेगी। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा पूर्व में प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00003 शक्तिपुंज इंजीनियर्स प्रा. लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री आर.पी.सिन्हा, पता–17–गोल्डन होम्स, व्ही. आई.पी. क्लब के पास, खम्हारडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री एम. आहूजा प्रोजेक्ट (आई) (पी) लिमि. द्वारा–डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा, पता–सांई कुंज, काली माता मंदिर के पास, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट ग्रीन ग्लोरी, खम्हारडीह, रायपुर, रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA220618000283 दिनाँक 17.07.2018 पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. बिलासपुर में प्रकरण क्रमांक–WPC NO. 2374 OF 2018 रिट पीटिशन याचिका प्रस्तुत की गई, जिसे माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर द्वारा अस्वीकार किया गया, जिसके विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर के समक्ष डबल बैंच में WA NO.756 OF 2018 प्रस्तुत की गई, उक्त रिट अपील को माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. द्वारा डबल बैंच में दिनाँक 27.06.2019 को अस्वीकार किया गया, इस विषय पर प्राधिकरण के मूल आदेश दिनाँक 17.07.2018 के विरूद्ध माननीय सर्वोच्च न्यायालय में SLP 25088/2019 प्रस्तुत किया गया, जिस पर सुनवाई करते हुए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनाँक 26.09.2022 को SLP को अस्वीकार किया गया। स्पष्ट है, कि इसी प्रकार के परिवाद विषय पर प्राधिकरण द्वारा स्वीमिंग पूल उपलब्ध नहीं करवाए जाने पर आदेश पारित किया गया है, जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय तक स्थिर रखा गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा स्वीमिंग पूल बनाए जाने का आदेश

पारित किया जाना उचित प्रतीत होता है। स्वीमिंग पूल बनाया जाना संभव नहीं होने पर आबंटिती/रहवासियों की सहकारी समिति को उचित क्षतिपूर्ति की पात्रता होगी।

ग्यारवीं वांछित अनुतोष वाद व्यय हेतु रूपये 10,000/- एवं अन्य खर्चे हेतु रूपये 5,000/- दिलायी जाये :- सभी पक्ष अपना-अपना व्यय भार वहन करेगें।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः-

1. अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर आवेदकगण को सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की प्रतिलिपि उपलब्ध कराए।
2. अनावेदक पक्ष 60 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा-17 के अधीन एवं प्रावधानों अंतर्गत प्रोजक्ट के रहवासियों के विधि के अधीन गठित सहकारी समिती को प्रोजेक्ट हस्तांतरण की कार्यवाही करें।
3. अनावेदक पक्ष 60 दिवस के भीतर सक्षम तकनीकी स्वीकृति प्राप्त करते हुए मानक के अनुरूप सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करते हुए ब्रोशर में दर्शाए अनुसार स्वीमिंग पूल का निर्माण करें। यदि 60 दिवस के भीतर अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीमिंग पूल निर्माण कर उपलब्ध नहीं कराया जाता है, उस स्थिति में आवेदकगण/रहवासियों की सहकारी समिति अधिनियम की धारा-71 के अधीन उचित क्षतिपूर्ति की पात्रता रखेगी।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष