



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03024

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्रीमती संध्या पाणीग्राही, पति—श्री प्रशांत पाणीग्राही,  
पता—मकान नं. एल-05, चन्द्रा टाउन,  
भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)
  - (2) श्रीमती लता मेघवानी, पति—श्री दीपक मेघवानी,  
पता—वेदांता सिटी, कादुरा मार्ग,  
पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- ..... आवेदिकागण

### विरुद्ध

- (1) साई चन्द्रा इन्फ्रास्ट्रक्चर्स एण्ड डेव्हलपर्स लिमि.,  
द्वारा—श्री आशीष बाजपेयी,
  - (2) सुश्री सौम्या बाजपेयी, पिता—श्री आशीष बाजपेयी,  
पता—वाटर वर्ल्ड रोड, भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)
  - (3) श्री आशीष बाजपेयी, पिता—श्री अशोक नारायण बाजपेयी,  
मैनेजिंग डायरेक्टर साई चन्द्रा इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेव्हलपर्स,  
निवासी—चन्द्रा आर्केड, बिजली ऑफिस के सामने,  
सिटी कोतवाली रोड, बूढ़ा तालाब, रायपुर (छ.ग.)
- ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिकागण ।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण ।

(प्रोजेक्ट—“चन्द्रा टाउन”, भाठागांव, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA140818000690

आदेश

(दिनांक—03 / 12 / 2025)

आवेदिका श्रीमती संध्या पाणीग्राही, पति—श्री प्रशांत पाणीग्राही, निवासी—मकान नं.—एल-05, चन्द्रा टाउन, भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.) एवं श्रीमती लता मेघवानी, पति—श्री दीपक मेघवानी, पता— वेदांता सिटी, कादुरा मार्ग, पुराना धमतरी रोड, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिकागण का कथन है कि आवेदिकागण अनावेदकगण के उपभोक्ता/आबंटिती है। जबकि अनावेदकगण मौजा-भाटागांव, तहसील व जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित "चन्द्रा टाउन" प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। अनावेदक क्रमांक-03 को प्रोजेक्ट से संबंधित विकास कार्य दिया गया था, क्योंकि विकास की अनुमति अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा प्राप्त की गई है। प्रोजेक्ट का विज्ञापन यथा अनावेदकगण के ब्रोशर में प्रतिविबित है। वह वास्तविकता के समरूप नहीं है, क्योंकि जो दिखा गया एवं वचन दिया गया तथा जो वस्तुतः संनिर्मित किया गया, के मध्य भारी अनियमितता एवं विसंगतियाँ हैं। प्रश्नगत प्रोजेक्ट "चन्द्रा टाउन" पंजीयन क्रमांक-PCGRERA140818000690 के साथ प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट है। इस पंजीयन में अनावेदक क्रमांक-02 को प्रोजेक्ट के लिये प्राधिकृत व्यक्ति के रूप में उल्लेखित किया गया है, जबकि सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक-03 के नाम से प्राप्त की गई थी। अभिलेख में विसंगति और विरोधाभास है, जिससे प्रोजेक्ट के वास्तविक मालिक/प्राधिकृत व्यक्ति के वास्तविक प्रास्थिति के संबंध में स्पष्टीकरण की आवश्यकता है। विसंगति एवं द्विविभाजन जो प्रोजेक्ट के वास्तविक विकासकर्ता/संप्रवर्तक के पहचान के विषय में भ्रान्ति उत्पन्न हो गई है। असमाधेय हो गई है और स्पष्ट करने की आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त साई चन्द्रा इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं डेव्हलपर्स लिमिटेड अर्थात् अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 अर्थात् सौम्या बाजपेयी को अनावेदक क्रमांक-01 के संचालक के रूप में नहीं रखा है।

दिनांक 06.02.2020 को श्रीमती लता मेधवानी अर्थात् आवेदिका क्रमांक-02 द्वारा भाटागांव, जिला-रायपुर में स्थित आवासीय कॉलोनी "चन्द्रा टाउन" में आवासीय मकान/भूखण्ड क्रमांक-एल-15 माप 600 वर्गफीट क्रय किया गया था। उक्त संपत्ति का विक्रय एवं पंजीयन अनावेदक क्रमांक-02 विक्रेता के रूप में तथा आवेदिका क्रमांक-02 के मध्य दिनांक 06.02.2020 को उप-रजिस्ट्रार, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष विक्रय-विलेख विधिवत् निष्पादित किया गया था। दिनांक 07.11.2020 को आवेदिका क्रमांक-01 समुचित सावधानी के पश्चात् आवेदिका क्रमांक-02 से मकान/भूखण्ड क्रमांक-एल-05 क्रय किया गया था। विक्रय संव्यवहार विधिवत् निष्पादित किया गया था एवं संपत्ति विधिपूर्वक आवेदिका क्रमांक-01 के पक्ष में पंजीकृत की गई थी, तद् द्वारा उक्त संपत्ति पर उसे स्पष्ट वैध एवं कानूनी हक प्रदान किया गया था। क्योंकि विक्रय विलेख उप-पंजीयक, रायपुर के समक्ष पंजीकृत किया गया था। फरवरी, 2020 में विनिर्माता अर्थात् अनावेदक क्रमांक-01 उक्त संपत्ति का आधिपत्य आवेदिका क्रमांक-01 को सुपुर्द कर दिया गया था तथा आवेदिका क्रमांक-02 के पक्ष में आधिपत्य सह कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र भी जारी किया गया था। उक्त प्रमाण पत्र में स्पष्ट रूप से

उल्लेखित है कि संपत्ति के संबंध में सभी बकाया दिया जा चुका है, सभी भुगतान पूरा किया जा चुका है और उक्त संपत्ति से संबंधित विकास कार्य सहित संनिर्माण पूरी तरह किया गया है। इस प्रमाण पत्र में अनावेदक क्रमांक-01 के कंपनी का अधिकारिक मोहर है तथा प्रबंध संचालक की आशीष बाजपेयी द्वारा विधिवत् हस्ताक्षरित है, तद्वारा आधिपत्य की अंतिमता को अभिपुष्ट किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जारी आधिपत्य सह कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र की विषयवस्तु पर आधारित एवं संपत्ति के पूर्णता प्रास्थिति का भौतिक परीक्षण करने के पश्चात् आवेदिका क्रमांक-01 द्वारा सद्भाव में उक्त संपत्ति को क्रय किया गया था, यह विश्वास करते हुये कि यह सभी भारों, दायित्वों अथवा बकाया से मुक्त है। क्योंकि प्रमाण पत्र स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि कोई बकाया लंबित नहीं है तथा संनिर्माण पूर्ण हो गया था। आवेदिका क्रमांक-01 सद्भाव की धारणा के अंतर्गत पर क्रय करने के लिये अग्रसरित हुआ था कि हक स्पष्ट एवं विक्रय योग्य था। दिनांक 09.03.2025 को आवेदिका क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा हस्ताक्षरित अनावेदक क्रमांक-01 के कार्यालय/लेटरहेड से रूपये 75,000/- अतिरिक्त राशि की मांग करते हुये ट्रांसफार्मर से स्थायी विद्युत संयोजन प्राप्त करने के लिये तात्पर्यित और आवेदिका क्रमांक-02 के नाम से कतिपय आवश्यक दस्तावेजों को प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्राप्त किया गया था। यह मांग आश्चर्यजनक थी, विशेष रूप से पूर्व कि आधिपत्य सह कोई बकाया नहीं का जारी प्रमाण पत्र की दृष्टि में जिसमें से स्पष्ट रूप से कहा गया था कि सभी बकाया का भुगतान कर दिया गया है एवं आवश्यक विकास कार्य पूर्ण कर दिया गया है और वर्तमान में आवेदिका क्रमांक-01 के आधिपत्य में है। क्योंकि आवेदिका क्रमांक-02 वैध विक्रय विलेख द्वारा उक्त संपत्ति को आवेदिका क्रमांक-01 को विक्रय कर दिया गया है। उपरोक्त मांग राशि रूपये 75,000/- का भुगतान करने से अस्वीकार करने पर, अनावेदकगण के प्रतिनिधियों द्वारा बताया गया कि स्थायी विद्युत संयोजन उक्त संपत्ति को प्रदान नहीं किया जायेगा और विद्यमान अस्थायी विद्युत संयोजन काट दिया जायेगा। परिणामस्वरूप विद्युत आपूर्ति का परिसर में पूर्णतया बंद कर किया जाना हुआ। ऐसा दबावकारी एवं मनमाना आचरण न केवल अन्यायोचित है, अपितु आधिपत्य सुपुर्द किये जाते समय किये गये प्रतिरूपयों तथा आश्वासनों का स्पष्ट उल्लंघन है। आवेदिका क्रमांक-02 द्वारा विधिपूर्वक उक्त संपत्ति को आवेदिका क्रमांक-01 को विक्रय किया गया था, ने स्पष्ट रूप से कथन किया गया था कि किसी अतिरिक्त भुगतान के लिये उसका कोई दायित्व नहीं है। विशिष्ट रूप से आधिपत्य के समय जारी किया गया कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र के प्रकाश में। इसके पश्चात् ही आवेदिका क्रमांक-01 द्वारा यह सत्यापन करने के पश्चात् उक्त संपत्ति को क्रय किया गया था कि सभी बकाया विधिवत् भुगतान कर दिया गया था। असंदिग्ध रूप से खंडित करती है और अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा उठाये गये विलंबित एवं आधारहीन मांग के किसी

दायित्व को इंकार करती है। विद्युत आपूर्ति आधारभूत आवश्यकता तथा महत्वपूर्ण सेवा है, जिसे किसी विकसित आवासीय संपत्ति में अवश्य प्रदान किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त जिसे आश्वस्त सुविधाओं की सूची अंतर्गत प्रोजेक्ट के ब्रोशर में स्पष्ट रूप से वचन दिया गया था, जहाँ “विद्युत” शीर्षक के अंतर्गत यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि “श्री फेस विद्युत आपूर्ति” प्रदान की जायेगी। प्रोजेक्ट को पूर्ण रूप में घोषित किये जाने तथा आधिपत्य सह कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र जारी होने के पश्चात् भी आधारभूत सुविधा को सुनिश्चित करने में असफलता सेवा में कमी के समतुल्य है एवं प्रतिरूपण का भंग है। रूपये 75,000/- के अतिरिक्त भुगतान के लिये मांग पूरी तरह गैरकानूनी, अन्यायोचित तथा बिना किसी विधिपूर्ण आधार के है। इसके अतिरिक्त विद्युत आपूर्ति का काटना या वस्तुतः बंद किया जाना आवेदिका क्रमांक-01 “जीवन एवं जीविका के अधिकार” के मौखिक अधिकार के उल्लंघन के बराबर है तथा भारत के संविधान के अनुच्छेद-21 में गारंटी दी गई है। रेरा के स्थापना के साथ ही विशेष रूप से उपभोक्ता के सुरक्षापायों को स्थान में रखते हुये, रेरा अधिनियम के अनुसार विकासकर्ता क्रेता को आधिपत्य सुपुर्द करने के दिनांक से 05 वर्षों की अवधि में किसी संरचनात्मक त्रुटि अथवा किसी दूसरी त्रुटि को ठीक करेगा। कोई अतिरिक्त शुल्क इसके लिये उद्ग्रहित नहीं किया जा सकता है और परिष्करण 30 दिनों के भीतर किया जायेगा अथवा समुचित क्षतिपूर्ति दी जायेगी। अधिनियम की धारा-14(3) कथन करती है कि अनुचित या खराब संनिर्माण गुणवत्ता साबित होने पर बिना अतिरिक्त शुल्क के किसी त्रुटि को प्रमोटर द्वारा ठीक कराया जाना समझा जायेगा। त्रुटियों का ठीक कराना क्रेता द्वारा सूचित किये जाने के 30 दिनों के भीतर करना आवश्यक है। यदि प्रमोटर/विकासकर्ता त्रुटियों को विहित समयावधि के भीतर ठीक करने में असफल होता है, तो क्रेता अधिनियम के अंतर्गत पर्याप्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का भी पात्र हो जाता है। आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 के अंतर्गत अनुतोष की याचना करती है, जिसमें विज्ञापन की सत्यता के संबंध में संप्रवर्तक का दायित्व स्पष्ट रूप से उल्लेखित है। वर्तमान प्रकरण में अनावेदकगण प्रोजेक्ट का उचित रूप से विकास करने में पूरी तरह असफल हुआ है, यह धारा-11 का भारी उल्लंघन है, जो संप्रवर्तक के कर्तव्यों की स्पष्ट रूप से परिभाषित करता है। आवेदिका क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को उसके विरुद्ध कार्यवाही प्रारंभ करने तथा रहने के लिये आवश्यक सुविधा प्रदान करने को निर्देशित करने हेतु विधिक नोटिस दिनांक 11.08.2025 को प्रेषित किया गया था। अतः आवेदिकागण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। भाटागांव, जिला-रायपुर में स्थित चन्द्रा टाउन आवासीय कॉलोनी में मकान/भूखण्ड क्रमांक-एल-05 माप 600 वर्गफीट का विद्युत/मकान की बिजली संयोजन विच्छेद न किया जाये तथा बिना किसी कीमत के स्थायी विद्युत संयोजन विद्युत आपूर्ति प्रदान करने हेतु

अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण के अनैतिक व्यापार रीति के कारण आवेदिकागण को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 03 लाख प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदिकागण द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि पर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रदान किया जाये। आवेदिकागण द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने की अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण पूर्व में इसी प्रोजेक्ट "चन्द्रा टाउन" भाठागांव, जिला-रायपुर के संबंध में प्रकरण क्रमांक-M-ALL-2024-02567 परिवाद प्रस्तुत किये गये थे। अंतिम रूप से परिवाद विस्तृत आदेश दिनांक 20215 द्वारा निर्णीत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को निर्देशित किया गया था:-

- (1) 15 दिनों के भीतर बाउंड्रीवाल को पूर्ण करना,
- (2) सभी विकास कार्यों को पूरा करना तथा छह महीनों के भीतर पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना,
- (3) दो महीने के भीतर सोसायटी निर्माण में सहायता करे,
- (4) तीन महीने के भीतर स्थायी विद्युत संयोजन के लिये सी.एस.पी.डी.सी.एल की अपेक्षाओं को पूर्ण करना।

अनावेदकगण द्वारा इन निर्देशों का पहले ही अनुपालन कर दिया गया है, इसलिये उसी आधार पर वर्तमान परिवाद संधारणीय नहीं है, कोई शिकायत केवल अधिनियम की धारा-40 के अंतर्गत निष्पादन/अनुपालन कार्यवाही में ही होगी। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका क्रमांक-02 का तात्पर्यित हस्ताक्षर जो वर्तमान परिवाद में दिख रहा है, जाली होना प्रतीत होता है और न कि आवेदिका क्रमांक-02 का। उप-रजिस्ट्रार, रायपुर के समक्ष निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 06.02.2020 पर उसकी स्वीकृत हस्ताक्षर के साथ तुलना करने मात्र से स्टाइल, कलम दबाव, स्ट्रोक नमूना एवं अक्षर निर्माण में भारी असमानता दर्शित होती है। यह विसंगति अभिलेख मुख पृष्ठ से प्रत्यक्ष है और प्रभावी रूप से संकेत करती है कि परिवाद को आवेदिका क्रमांक-02 के ज्ञान, सहमति या प्राधिकार को प्रारंभ

से ही शून्य कर देती है और प्रारंभ में ही खारिज किये जाने का दायी है, क्योंकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31(2) सहपठित छत्तीसगढ़ रेरा नियम की धारा-35 के अंतर्गत यथा अपेक्षित कोई वैध सत्यापन नहीं है। जब तक आवेदिका क्रमांक-02 व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं होती है या अपने शामिल होने और हस्ताक्षर को अभिपुष्ट करते हुये शपथ पर हलफनामा प्रस्तुत नहीं करती है। प्राधिकरण को परिवाद को अवैध रूप से संस्थित के रूप में लेना चाहिये। यह एक स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदिका क्रमांक-02 द्वारा विधिवत् पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 07.11.2020 से आवेदिका क्रमांक-01 को संपत्ति विक्रय कर दिया गया था। अपना स्वामित्व एवं आधिपत्य अंतरित करके, उसका आबंटिती होना समाप्त हो गया था तथा अब संप्रवर्तक के साथ कोई विधिक या संविदात्मक संबंध नहीं है। इसलिये उसके नाम से संयुक्त रूप से प्रस्तुत कोई परिवाद मिथ्या है एवं खारिज किये जाने का दायी है। उसकी उपस्थिति कार्यवाही को दिग्भ्रमित करने के सिवाय कोई प्रयोजन पूरा नहीं करती है और उसके नाम का बना रहना पक्षकारों के कुसंयोजन के समतुल्य है। आवेदिका क्रमांक-01 द्वारा पूर्ववर्ती मालिक से पुनः विक्रय विलेख दिनांक 07.11.2020 द्वारा तैयार मकान खरीदा था। संप्रवर्तक संव्यवहार को एक पक्षकार नहीं था और उसको कोई अभ्यावेदन अथवा विज्ञापन नहीं किया गया था, इसलिये वर्तमान प्रकरण में अधिनियम की धारा-11 एवं धारा-12 अप्रयोज्य है। पूर्व के आदेश के अनुसरण में संप्रवर्तक द्वारा सभी सभी मकानों को स्थायी तीन के आपूर्ति प्रदान करते हुये नया ट्रांसफार्मर भूमिगत केमिल एवं एल.टी. विवरण प्रणाली विकसित किया गया था। पश्चात् आदेश आधारिक संरचना के लिये प्रत्येक आबंटिती से रूपये 75,000/- समानुपातिक अंशदान यक्षार्थ है, यह "नो ड्यूज अथवा अनुलिपि शुल्क नहीं है। आवेदिका पूर्व के दिनांक 17.02.2020 भुगतानों से संबंधित है और स्पष्ट रूप से विद्युत आधारिक विकास शुल्क समाहित नहीं है। आवेदिका बिना किसी उपभोग कीमत का भुगतान किये कॉलोनी के आस्था की सामान्य मीटर से लगातार विद्युत प्राप्त कर रहा है। तद् द्वारा प्रमोटर के खर्च से मुफ्त विद्युत का उपभोग कर रहा है। प्रमोटर केवल इस बात पर जोर दे रहा है कि आवेदिका अपना न्यायोचित आधारिक अंश का भुगतान करे और अपना स्वयं का सी.एस.पी.डी.सी.एल. मीटर प्राप्त करें। आवेदिका प्रमोटर को या विद्युत मीटर कंपनी को बिना किसी उपभोग शुल्क दिये कई वर्षों से प्रोजेक्ट के अस्थायी बिल्डर लेवल मीटर द्वारा बिजली उपभोग कर रहा था। स्थायी विद्युतीकरण नेटवर्क पूरा करने एवं निश्चित ट्रांसफार्मर को लगाने के पश्चात्

उक्त अस्थायी आपूर्ति सी.एस.पी.डी.सी.एल. द्वारा विधिपूर्वक असंबद्ध कर दी गई थी। इसके पश्चात् सभी दूसरे आबंटितियों द्वारा विहित औपचारिकताओं के अनुपालन करके अपने स्वयं के नाम से स्थायी संयोजन तथा व्यक्तिगत मीटर प्राप्त कर लिये थे। केवल वर्तमान आवेदिका ऐसा करने में असफल हुआ था। अनावेदकगण की सर्वोत्तम जानकारी में आवेदिका बिना किसी प्राधिकृत मीटर के अवैध रूप से अपने मकान की वायरिंग सीधे ट्रांसफार्मर से संबद्ध कर लिया है, जो अप्राधिकृत उपयोग को गठित करता है और विद्युत अधिनियम, 2003 के प्रावधानों के अंतर्गत विद्युत चोरी है। अनावेदकगण का ऐसी गैर-कानूनी गतिविधियों में कोई योगदान या नियंत्रण नहीं है और इस संबंध में कोई कार्यवाही आत्यन्तिक रूप से सी.एस.पी.डी.सी.एल. के क्षेत्राधिकार के भीतर और विद्युत अधिनियम के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारीगण के अंतर्गत आती है। संप्रवर्तक द्वारा कोई आपूर्ति कभी भी असंयोजित नहीं किया बजाय इसके स्थायी आधारीक संरचना पूर्ण होने पर सी.एस.पी.डी.सी.एल. द्वारा अस्थायी आपूर्ति बन्द दी गई है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक और प्रभावी रूप से संपूर्णता में अस्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा उन्हें सिद्ध करने के लिये एक भी दस्तावेज प्रस्तुत किये बिना निरर्थक एवं आधारहीन अभिकथनों को किया गया है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदिकागण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अर्थान्तर्गत अनावेदकगण का "आबंटिती" है। वस्तुतः आवेदिका क्रमांक-01 परवर्ती क्रेता है, जिसने उक्त इकाई को संनिर्माण पूरा होने एवं आधिपत्य जारी होने के पश्चात् आवेदिका क्रमांक-02 से पुर्नविक्रय विलेख दिनांक 07.11.2020 द्वारा प्राप्त किया गया था। अनावेदकगण/संप्रवर्तकगण उक्त पुर्नविक्रय संव्यवहार में पक्षकार नहीं थे और किसी स्तर में आवेदिका क्रमांक-01 को कोई अभ्यावेदन, आश्वासन या वचन नहीं दिया गया था। तदनुसार पक्षकारों के मध्य कोई आबंटिती संप्रवर्तक संविदात्मक संबंध अस्तित्व में नहीं है। इसके अतिरिक्त चन्दा टाउन प्रोजेक्ट विधिवत् पूर्ण स्वीकृत है तथा पंजीयन क्रमांक-PCGRERA140818000690 के साथ रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है और सभी अनुमोदन अनुमति एवं विकास कार्य स्वीकृत नक्शा एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित शर्तों का पूरी तरह अनुपालन करते हुये निष्पादित किये गये थे। गंभीर अनियमिततायें "विसंगतियों" का आरोप अथवा ब्रोशर तथा जमीनी वास्तविकता के मध्य अंतर

का आरोप भ्रामक, गैर विशिष्टीकृत तथा स्वघोषित अभिकथन है, जो बिना किसी प्रभाव अथवा तकनीकी प्रतिवेदन के किये गये हैं।

अनावेदकगण द्वारा स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि प्रोजेक्ट का विकास सभी सुविधायें सड़के तथा आवश्यक सेवाओं सहित विधिवत् पूर्ण किया गया है। आवेदिकागण न तो कोई अनुमोदित ब्रोशर प्रस्तुत किये गये हैं और न ही प्रमोटर को उपारोपित मिथ्या निरूपण का कोई उदाहरण दर्शित किये गये हैं। बिना किसी दस्तावेजी समर्थन के मात्र सामान्यीकृत रेरा के अंतर्गत सेवा में कमी का साक्ष्य या उल्लंघन गठित नहीं कर सकते हैं। यह पुनरावृत्ति किया जाता है कि आवेदिकागण स्थापित एवं निष्कार्षित समस्याओं को पुनः खोलने का प्रयत्न कर रहे हैं, जिसे पूर्व के परिवाद में प्राधिकरण द्वारा पूर्व ही परीक्षित एवं निर्णीत किया गया था। वर्तमान अभिकथन पूर्ववर्ती निर्देशों का पूर्ण अनुपालन करने के पश्चात् भी प्राधिकरण को गुमराह करने एवं अनावेदकगण को तंग करने की आशायित विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग के सिवाय कुछ नहीं है, इसलिये परिवाद के पैरा-4(i) में समाहित प्रत्येक अभिकथन मिथ्या, असारभूत एवं भ्रान्त धारणा पर आधारित होने से अस्वीकार है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। विकास अनुज्ञा तथा रेरा पंजीयन के मध्य "विसंगति" अथवा विरोधाभास का आरोप पूर्णतया भ्रान्त धारणा पर आधारित है, जो भू-संपदा विकास एवं प्रोजेक्ट पंजीयन को शासित करने वाले विधिक एवं प्रक्रियात्मक ढाँचे के आधारभूत गलतफहमी से उद्भूत है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि भूमि मालिक के पक्ष में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा दिनांक 19.08.2014 तथा प्रमोटर/प्राधिकृत व्यक्ति के नाम में प्राप्त रेरा पंजीयन नंबर-PCGRERA140818000690 के मध्य कोई विसंगति है। छत्तीसगढ़ रेरा नियम एवं प्रभावी विधिक प्रथा के अंतर्गत भूमि मालिक एवं विकासकर्ता/प्रमोटर का सुभिन्न सत्ता होना विधिपूर्ण एवं सामान्य है। विकास अनुज्ञा से संबद्ध भूमि भाग में विकास करने के लिये अनुमोदन मात्र प्रदान किया जाता है, इससे अधिनियम के अंतर्गत "प्रमोटर" की प्रास्थिति परिभाषित अथवा परिवर्तित नहीं होती है। यह उसके द्वारा अवधारित होती है, जो विक्रय, विपणन अथवा आबंटितियों के प्रति संनिर्माण दायित्वों के लिये वचनबद्ध होता है। तदनुसार रेरा पंजीयन में प्राधिकृत व्यक्ति के रूप में अनावेदक क्रमांक-02

को देना पूरी तरह अनुपालनीय है तथा ठीक तरह से प्राधिकरण के समक्ष सांविधिक दायित्वों के लिये उत्तरदायी सत्ता को परिलक्षित करता है। कॉर्पोरेट मंत्रालय के वेबसाईट में दर्शित संचालकों की सूची में आवेदिकागण की निर्भरता पूरी तरह असंगत है। अनावेदक क्रमांक-001 का आंतरिक संघटन का प्रोजेक्ट की वैधानिकता पर कोई प्रभाव नहीं है और न ही पंजीयन में कोई कमी पैदा करता है। प्रोजेक्ट को विधिवत् पंजीकृत अद्यतन किया गया था और प्राधिकरण के समक्ष आवधिक अनुपालन निवेदन के अंतर्गत है, इसलिये स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि विकासकर्ता या प्रमोटर की पहचान के संबंध में कोई "विसंगति" "द्विविभाजन" या "भ्रम" विद्यमान है। प्राधिकरण का अभिलेख स्वतः अर्थात् रेरा पंजीयन प्रमाण पत्र विधिपूर्ण प्राधिकार की प्रमोटर की प्रास्थिति का निश्चयाक सबूत है। इसलिये पैरा-4(ii) में किये गये अभिवचन आधारहीन, असंगत तथा कृत्रिम भ्रम पैदा करने के अप्रत्यक्ष रूप से किये गये हैं, जहाँ उसका अस्तित्व ही नहीं है। प्रत्यक्ष रूप से खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iii) की विषयवस्तु सीमित विस्तार तक आंशिक रूप से स्वीकार है कि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 06.02.2020 श्रीमती सौम्या बाजपेयी (अनावेदक क्रमांक-02) तथा श्रीमती लता मेघवानी (आवेदिका क्रमांक-02) के मध्य मकान/भूखण्ड क्रमांक-एल-05 चन्द्रा टाउन, भाटागांव, जिला-रायपुर के संबंध में निष्पादित किया गया था। इस स्वीकृत तथ्य के अतिरिक्त सभी दूसरे अभिकथन आक्षेप तथा संव्यवहार के अधीन प्रमोटर दायित्व का विवक्षित रूप से जारी रहना विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार है। विक्रय प्रतिफल के पूर्ण भुगतान तथा आधिपत्य सुपुर्दगी के पश्चात् निष्पादित उक्त विक्रय विलेख एक पूर्ण हस्तांतरण है। पंजीयन के पश्चात् स्वामित्व आधिपत्य एवं हक आवेदिका क्रमांक-01 में पूरी तरह निहित कर दिया गया था और प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य संविदात्मक संबंध पूरी तरह निर्वहन कर दिये गये थे। उस विक्रय विलेख के अंतर्गत कोई सतत् दायित्व अथा अतिरिक्त उत्तरदायित्व शेष नहीं है, सिवाय ऐसे अवशिष्ट कर्तव्यों के जो प्रोजेक्ट के भीतर सामान्य सुविधाओं तथा प्रयोज्य विधि द्वारा पूर्व ही शासित थे। उक्त विक्रय विलेख स्वतः अभिलिखित करता है कि सभी आवश्यक विकास, संनिर्माण एवं आधिपत्य औपचारिकताएँ विधिवत् पूरी कर दी गई थी। इसलिये इस संव्यवहार के आधार पर कोई नयी या चालू प्रमोटर दायित्व को उपारोपित करने का

प्रयत्न विधितः असंधार्य एवं दस्तावेज के गलत पठन के लिये समतुल्य है। इसलिये विक्रय विलेख के अस्तित्व के सिवाय पैरा-4(iii) के प्रत्येक अन्य अभिकथन मिथ्या एवं भ्रामक होने से अस्वीकार है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iv) की विषयवस्तु सीमित विस्तार तक आंशिक रूप से स्वीकार है कि पुर्नविक्रय विलेख दिनांक 07.11.2020 श्रीमती लता मेघवानी एवं श्रीमती संध्या पाणिग्राही के मध्य मकान/भूखण्ड क्रमांक-एल-05 चन्द्रा टाउन, भाटागांव, रायपुर के संबंध में निष्पादित किया गया था। अनावेदकगण इस विलेख में पक्षकार नहीं थे और न ही अभिपुष्ट करने वाले साक्षीगण ही थे। तथापि यह अभिस्वीकृत किया जाता है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अंतर्गत व्यक्ति जो अंतरण या विक्रय द्वारा इकाई को पश्चात् में अर्जित करता है, वह भी "आबंटिती" की परिभाषा के भीतर आता है। उस सीमित विस्तार तक, आवेदिका क्रमांक-01 प्राधिकरण के समक्ष खड़े होने के प्रयोजनार्थ परवर्ती आबंटिती के रूप में माना जा सकता है। प्रास्थिति की ऐसी अभिमान्यता से कोई नया संविदात्मक संबंध अथवा प्रमोटर का नया दायित्व सृजित नहीं होता है, सिवाय उनके जो मूल विक्रय के समय अस्तित्व में थे। पुर्नविक्रय कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र के जारी होने, आधिपत्य पूर्ण होने के काफी बाद में दो व्यक्तियों के मध्य किया गया निजी संव्यवहार था। प्रमोटर द्वारा आवेदिका क्रमांक-01 को उसी खरीदी के समय या पहले कोई उत्प्रेरणा वारंटी, नया प्रतिरूपण नहीं दिया गया था, इसलिये प्रमोट के विरुद्ध कोई नया वाद कारण उद्भूत नहीं होता है। इकाई के प्रति प्रमोटर के सभी दायित्व मूल आबंटिती को दिनांक 07.02.2020 को आधिपत्य सुपुर्दगी एवं पूर्णता होने पर पूर्व ही निर्वहन कर दिये गये हैं। परवर्ती क्रेता द्वारा संपत्ति को सभी रहवासियों को प्रयोज्य उन्हीं शर्तों के अधीन जिसमें पश्चात्वर्ती आधारिक संकर्म के प्रति अंशदान शामिल है "जहाँ है जैसे है" के रूप में स्वीकार किया गया था। तदनुसार पुर्नविक्रय को केवल तथ्यात्मक घटना के रूप में स्वीकृत किया जाता है। इस आधार पर प्रमोटर पर अवचार या दायित्व उपारोपित करने का अभिकथन भ्रान्त धारणा पर आधारित, विधितः असंधार्य एवं खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(v) की विषयवस्तु सीमित विस्तार तक आंशिक रूप से स्वीकार है कि प्रमोटर द्वारा उक्त मकान का आधिपत्य दिनांक 07.02.2020 को श्रीमती लता मेघवानी को सुपुर्द कर दिया

गया था और प्रक्रम तक सभी बकाया का भुगतान होने एवं संनिर्माण पूरा होने के पश्चात् आधिपत्य सह कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र विधिवत् जारी किया गया था। तथापि यह प्रभावी रूप से अस्वीकार किया जाता है कि ऐसा पत्र किसी भविष्य के आधारिक अंशदाय, परवर्ती विकास सेवा अथवा सांविधिक उपयोगिता शुल्कों के अधित्यजन के रूप में प्रवर्तित होता है। उक्त कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र यह अभिपुष्ट करते हुये पूर्णता प्रक्रम घोषणा थी कि संनिर्माण एवं विक्रय अनुबंध के अंतर्गत भुगतान योग्य सभी बकाया दे दिये गये थे। इसे भविष्य के दायित्वों से शाश्वत मुक्ति के अर्थ के लिये निर्वचन नहीं किया जा सकता है, विशिष्ट रूप से उनसे जो परवर्ती विकास से उद्भूत होते हैं, जैसे स्थायी विद्युत आधारिकी का संस्थापन जिसे प्राधिकरण द्वारा अपने बाद के आदेश द्वारा जारी निर्देशों के पश्चात् कर्तव्यबद्ध किया गया था। आधारिक संरचना एवं सांविधिक उपयोगिता शुल्क विक्रय प्रतिफल से सुभिन्न है; वह केवल कार्य के वास्तविक निष्पादन एवं स्थायी उपयोगिता सेवाओं के नियत होने पर उद्भूत होते हैं, इसलिये कई वर्षों के पश्चात् सृजित आधारिक संरचना के लिये भुगतान को टालने के लिये आवेदिका का 2020 के आधिपत्य प्रमाण पत्र पर निर्भरता का कोई प्रयत्न विधित अग्राह्य, भ्रामक एवं अभिलेख के विरुद्ध है। तदनुसार आधिपत्य और कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र के जारी होने की अभिस्वीकृति के विस्तार तक के सिवाय पैरा-4(v) के सभी दूसरे विषयवस्तु मिथ्या एवं आधारहीन होने से अस्वीकार है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vi) की विषयवस्तु तथ्यात्मक रूप से असत्य, विधिक रूप से असंधार्य तथा स्वपोषित होने से पूरी तरह अस्वीकार किया गया है। आवेदिका का विषयगत विश्वास या कल्पना कि संपत्ति "सभी भारों या देयताओं" से मुक्त थी, व्यक्तिगत एवं एकपक्षीय था, यह प्रमोटर को आबद्ध नहीं कर सकता है, जो उसके व्यक्तिगत पुर्नविक्रय से व्यवहार में न तो पक्षकार था और न ही सहमत साक्षी था। वर्तमान प्रकरण में सद्भावनापूर्ण विकास का आवेदिका का दावा किसी दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा सीमित विस्तार तक आंशिक रूप से स्वीकार है कि असमर्थित है। संपत्ति को मूल आबंटिती द्वारा उस दिनांक को सभी बकाया देने के साथ विधिपूर्ण आधिपत्य लेने के पश्चात् विक्रय किया गया था। किसी परवर्ती क्रेता का सम्यक सतर्कता रखने और इकाई को प्रोजेक्ट के सभी विद्यमान शर्तों के अधीन लेना समझा जावेगा।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका द्वारा निर्दिष्ट दिनांक 09.03.2025 की संसूचना न तो मनमाना मांग थी और न ही किसी गैर-कानूनी उग्राही का नया अधिरोपण ही था, अपितु नये विकसित विद्युत आधारिक लागत के लिये उनके संबंधित आनुपातिक भाग के संबंध में सभी आबंटितियों को सूचना थी। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि पूर्व के आदेश में समाहित प्राधिकरण के विशिष्ट निर्देशों के अनुसरण में जिसमें अनावेदकगण को सभी लंबित विकास कार्यों को पूरा करने तथा स्थायी विद्युत संयोजन का प्रावधान सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया गया था। प्रमोटर द्वारा अपनी लागत में सभी महत्वपूर्ण आधारिक विकास के प्रति वचनबद्ध हुआ था। इसमें नये ट्रांसफार्मर का संस्थापन, सुनिश्चित फीडर लाईन का सृजन और प्रत्येक रहवासी इकाई को चन्द्रा टाउन के भीतर स्थायी तीन फेस विद्युत संयोजन प्रदाय करने के लिये तार एवं एल.टी पैनलों का लगवाना शामिल है। उक्त संसूचना में उल्लेखित रूपये 75,000/- की राशि ऐसे स्थायी विद्युतीकरण संकर्म के लिये उपगत संपूर्ण परिव्यय से संग्रहित आवेदिका की इकाई के लिये तत्संबंधी वास्तविक आनुपातिक आधारिक अंशदान को दर्शित करता है। मांग वैध, पारदर्शी तथा प्राधिकरण के अनुपालन निर्देशों का सीधा परिणाम है। यह पुनरावृत्ति किया जाता है कि वर्ष 2020 का कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र संभवतया विनियामक आदेश के अनुपालन में वर्षों बाद किये गये विकास संकर्मों की लागतों को अभित्याग देने तक विस्तारित नहीं हो सकता है। उक्त दस्तावेज उस समय मौजूद ढाँचा तथा बुनियादी सेवाओं से संबंधित आधिपत्य दिनांक को बकाया से ही संबद्ध है। तदनुसार आवेदिका को दिनांक 09.03.2025 की संसूचना को मनमानी मांग के रूप में वर्णन करना अभिलेख के मुख्य पृष्ठ से ही मिथ्या है और केवल विधिपूर्ण प्रोजेक्ट अनुपालन में बाधा डालने हेतु किया गया था, इसलिये पैरा-4(vii) पूरी तरह अस्वीकार है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii) की विषयवस्तु मिथ्या धारणा पर आधारित होने से अस्वीकार किया जाता है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा कभी भी विद्युत संयोजन की धमकी या प्रपीड़न दिया गया था। ऐसी कोई कार्यवाही नहीं की गई थी या अपेक्षित तक नहीं थी। यह अभिवचन तथ्यों को जान-बूझकर मिथ्या निरूपित करने का प्रयत्न है एवं प्रमोटर के विरुद्ध प्राधिकरण को पूर्वाग्रह करने का प्रयत्न है। वस्तुतः स्थायी व्यवस्था संस्थापन तक आवेदिका बिना किसी उपभोक्ता शुल्क

या समानुपातिक अंश का भुगतान किये प्रमोटर के समष्टि संयोजन से आपूर्ति किये गये प्रोजेक्ट के अस्थायी सामान्य मीटर द्वारा विद्युत का लगातार उपभोग कर रहा था। स्थायी विद्युत के पूर्ण हो जाने के पश्चात् सी.एस.पी.डी.सी.एल. द्वारा अस्थायी मीटर विधिवत् असंयोजित कर दिया गया था और आवेदिका को छोड़कर सभी रहवासीगण अपने नामों से स्वतंत्र संयोजन प्राप्त कर लिये गये हैं। अकेली आवेदिका ऐसा करने में असफल हुआ था और अनावेदकगण की जानकारी में इसे बिना प्राधिकार के अपने मकान को सीधे ट्रांसफार्मर से संयोजित कर लिया गया है, जो विद्युत अधिनियम, 2003 के अंतर्गत विद्युत चोरी का स्पष्ट मानना है। प्रमोटर द्वारा आपूर्ति कभी भी असंयोजित नहीं की गई थी। असंयोजन सी.एस.पी.डी.सी. एल. द्वारा विधिनुसार किया गया था। प्राधिकरण के पूर्व के आदेश के अनुपालन में प्रमोटर द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड द्वारा व्यक्तिगत संयोजन को सक्षम बनाने के लिये संपूर्ण स्थायी विद्युत आधारगृह ढाँचा को पूरा कर दिया गया है। व्यक्तिगत स्थायी आपूर्ति को जारी करने के लिये प्रत्येक आबंटिती को जिसमें आवेदिका भी शामिल है (1) अनुपातिक आधारिक लागत देना है और (2) मीटर एवं संयोजन निक्षेप सहित सी.एस.पी.डी.सी.एल. की सांविधिक औपचारिकताएँ पूरी करना है। यह अपेक्षाएँ मानक विधिपूर्ण तथा प्राधिकरण के पूर्व आदेशों से सुसंगत है और इसे सेवा से इंकार या उत्पीड़न के रूप में अर्थान्वित नहीं किया जा सकता है, इसलिये धमकी अथवा जीवन के अधिकार का उल्लंघन का आरोप पूरी तरह आधारहीन एवं असद्भावपूर्ण है, इसलिये परिवाद का पैरा-4(viii) पूरी तरह अस्वीकार है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ix) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रान्त धारणा पर आधारित होने से अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका का दिनांक 07.02.2020 के कोई बकाया नहीं प्रमाण पत्र पर निर्भरता अनुचित एवं भ्रामक है। यह प्रमाण पत्र केवल यह अभिपुष्ट करता है कि संनिर्माण लागत एवं आंतरिक सुविधाओं से संबंधित सभी बकाया भुगतान आधिपत्य दिनांक कर दिया गया है। इसे भविष्य के आधारिक विकास अथवा सांविधिक शुल्कों तक विस्तार नहीं किया गया था और नहीं किया जा सकता था कि जो उस समय अस्तित्व में नहीं थे। प्रमोटर की आपूर्ति तथा नई व्यवस्था से बाधारहित विद्युत का उपभोग करने के बावजूद अपने अनुपातिक अंश का भुगतान करने से आवेदिका का इंकार अनुचित, असाम्यापूर्ण और रेरा के अंतर्गत मान्यता प्राप्त पारस्परिक उत्तरदायित्व के सिद्धांत के विरुद्ध है।

अनावेदकगण द्वारा परिव्यय अभिलेख द्वारा विधिवत् समर्चित प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन में निष्पादित संकर्मों की वास्तविक लागत के बाहर कुछ नहीं मांगा है, इसलिये पैरा-4(ix) की मिथ्या, संदिग्ध एवं अभिलेख के विरुद्ध होने से अस्वीकार है। ओवदिका विनियामक समादेश के अंतर्गत किये गये संकर्मों से उद्भूत आधारीक लागत के अपने विधिपूर्ण अंश से बचने के लिये भूत के दस्तावेजों पर चयनात्मक रूप से भरोसा नहीं कर सकता है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(x) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक होने से अस्वीकार किया जाता है। ब्रोशर में उल्लेखित विद्युत सुविधायें या किसी अन्य सुविधा के संबंध में अनावेदक की तरफ से कोई उल्लंघन मिथ्या, निरूपण या कभी नहीं है। इसके विरुद्ध प्रोजेक्ट प्राधिकरण के निर्देशों के सख्ती से अनुपालन में प्रमोटर की स्वयं की लागत से पूरी तरह संसूचित कार्यात्मक ट्रांसफार्मर, फीडर नेटवर्क तथा अंडरग्राउंड केबलिंग किया गया है। इस प्रकार प्रोजेक्ट ब्रोशर में उल्लेखित तीन फेस विद्युत आपूर्ति का वचन अक्षरशः पूरा किया गया है। आवेदिका प्रमोटर के अस्थायी संयोजन तथा नये संस्थापित ढाँचे से बाधारहित विद्युत आपूर्ति का लगातार उपभोग करने के पश्चात् भी अपने अनुपातिक अंश और आधारीक लागत का विधिपूर्ण भाग देने से अस्वीकार किया गया है। उसका विधि पूर्ण लागत वसूली का विरोध करते हुये बिना भुगतान के निःशुल्क विद्युत उपभोग करना अनुचित रूप से संपन्न होना गठित करता है तथा रेरा ढाँचा के अंतर्गत उचित एवं निष्पक्ष संव्यवहार के सिद्धांत के विरुद्ध है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xi) की विषयवस्तु पूरी तरह अस्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा मिथ्या, रूप से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) का आवाहन किया गया है, जो पूरी तरह आधिपत्य के पांच वर्षों के भीतर ढाँचागत कमियों का कारीगरी में त्रुटि गुणवत्ता में कमी अथवा इमारत की सेवाओं की व्यवस्था में कमी से संबंधित है। वर्तमान प्रकरण में कोई ढाँचागत संनिर्माण कमी या गुणवत्ता संबंधित समस्यायें का कोई साक्ष्य अथवा अभिकथन नहीं है। शिकायत केवल स्थायी विद्युत संयोजन की सुविधा से संबंधित है, जो उपयोगिता सेवा का विषय है और न कि धारा-14(3) के क्षेत्र के अंतर्गत ढाँचागत त्रुटि है। अनावेदक वस्तुतः सद्भावना में सभी आबंटितियों के लाभ हेतु रेरा निर्देशों के अनुपालन में अपनी लागत से सभी ढाँचागत संकर्मों को किया गया है, इसलिये

त्रुटि दायित्व प्रावधानों का आवाहन पूरी तरह अनुचित है एवं विधिक रूप से अग्राह्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xii) की विषयवस्तु मिथ्या, भ्रामक एवं विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। प्रथम-धारा-11 प्रोजेक्ट विवरण की सत्यता तथा अनुमोदन के अनुपालन के संबंध में आबंटितियों के प्रति प्रमोटर के दायित्व को अधिरोपित करती है। जबकि धारा-12 भ्रामक विज्ञापनों एवं ब्रोशरों से संबंधित है, जो एक व्यक्ति को खरीदने के लिये प्रेरित करती है। वर्तमान प्रकरण आवेदिका स्वतः स्वीकृत करती है, कि वह आधिपत्य एवं पूर्ण करने के लंबे समय पश्चात् मूल आबंटिती से पुनर्विक्रय द्वारा परवर्ती क्रेता है। उसने प्रमोटर द्वारा किये गये किसी विज्ञापन, ब्रोशर या प्रतिरूपण पर भरोसा नहीं किया गया है और प्रमोटर द्वारा उसे कभी कोई उत्प्रेरणा नहीं दी गई थी। द्वितीय-अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट पूरा करने, आधिपत्य एवं आदेश पश्चात् आधारिक संकर्मों के सभी दायित्वों का पूरी तरह अनुपालन किया गया है। तथा पूर्व में ही प्राधिकरण द्वारा पूर्व की कार्यविधियों एवं आदेशों से सत्यापित है। वर्तमान परिवाद निस्तारित समस्याओं को पुनः वाद कारण की याचना करता है और इसलिये भ्रान्त धारणा पर आधारित दोहराव युक्त एवं सार रहित है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiii) की विषयवस्तु संपूर्णता में अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी विधिक नोटिस दिनांक 11.08.2025 प्राप्त नहीं किया गया, न ही तामीली का कोई सबूत या अभिस्वीकृति आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किया गया। परिवाम में तथाकथित निर्दिष्ट संलग्न असंगत, अहस्ताक्षरित एवं असत्यापित दस्तावेज हैं, जिसे साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है। अभिकथित नोटिस न तो पंजीकृत कार्यालयीन पते पर प्रेषित की गई है और न ही रेरा विनियमों के अंतर्गत किसी विधिक मान्यता प्राप्त विधि से भेजी गई आवेदिका का ऐसे असाबित पत्राचार पर निर्भरता स्वपोषित कृत्रिम है और संसूचना के मिथ्या अभिलेख को सूचित करने के लिये आशायित है। तदनुसार पैरा-4(xiii) मिथ्या, असारभूत एवं अग्राह्य होने से अस्वीकार है। पूर्व सूचना का आवेदिका का दावा कृत्रिम वाद का विचार है तथा अभिलेख से निकाल देने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiv) की विषयवस्तु सीमित विस्तार तक आंशिक रूप से स्वीकार है कि प्रोजेक्ट चन्द्रा टाउन,

भाठागांव, रायपुर प्राधिकरण के प्रादेशिक क्षेत्राधिकार के भीतर है। वर्तमान परिवाद प्राधिकरण के समक्ष पूर्व कार्यवाही में उन्हीं पक्षकारों के मध्य उसी विषयवस्तु पर पूर्व न्याय निर्णयन के कारण प्रक्रियात्मक रूप से असंधारणीय है। आवेदिका पूर्व ही उसी प्रोजेक्ट इकाई तथा कथित सुविधाओं के संबंध में प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार को आवाहन किया गया था एवं प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट शर्तों पर अनुपालन निर्देशित करते हुये अंतिम एवं प्रभावी ओदश पारित किया गया था। प्रोजेक्ट पूर्णता आधारिक ढाँचा एवं विद्युतीकरण से संबंधित सभी समस्यायें पूर्व में ही निर्णीत की जा चुकी है। वर्तमान परिवाद समरूप तथ्यों एवं दस्तावेजों पर प्रस्तुत किया गया है, जो निष्कर्षित पश्चात् के पुनः वाद करण के समतुल्य है और सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 के अंतर्गत न्याय तथा विवक्षित प्राग्दन्त्याय के सिद्धांतों सहपठित रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-71 द्वारा वर्जित है। तदनुसार प्रादेशिक क्षेत्राधिकारिता के सिवाय पैरा-4(xiv) अस्वीकार है, अन्यथा परिवाद प्रक्रियात्मक रूप से बाधित एवं दोहराव के कारण खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xv) की विषयवस्तु आवेदिका के सांविधिक शुल्क भुगतान से संबंधित है और इसलिये इस निवेदन के साथ अनावेदकगण से कोई विशिष्ट टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है कि शुल्क के भुगतान करने से संधारणीयता प्रदत्त नहीं हो जाती है, यह वह अन्यथ वर्जित है एवं कार्यवाही की पुनरावृत्ति है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvi) की विषयवस्तु मिथ्या एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत नये परिवाद को आदेशित करने के संबंध में कोई नया अथवा सतत् वाद कारण विद्यमान नहीं है। प्राधिकरण का पूर्व आदेश समग्रतापूर्ण प्रोजेक्ट की पूर्णता विकास संकर्म तथा स्थायी विद्युत आपूर्ति ढाँचा की विषयवस्तु की अच्छारित करता है। यदि आवेदिका द्वारा विश्वास किया जाता, कि आदेश का कोई पक्ष अग्रेतर कार्यान्वयन या स्पष्टीकरण की अपेक्षा थी, तो उसी प्रकरण के भीतर कार्यान्वयन या अनुपालन पुनरावलोकन की याचन किया होता, बजाय नये सिरे से कार्यवाही एवं समानांतर परिवाद प्रारंभ करने के। वर्तमान परिवाद का प्रस्तुत किया जाना निष्कार्षित निर्णयों का पुनः खोले जाने का संपाशिवक प्रयत्न है एवं पूर्व की अनुपालन प्रगति में बाधा है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा संलग्नित दस्तावेज अनावेदकगण द्वारा कारित किसी नये या स्वतंत्र कमी को प्रमाणित नहीं करते हैं। निर्भरता किये गये प्रत्येक अभिलेख जिसमें विक्रय विलेख आधिपत्य पत्र, पत्राचार शामिल है, जो पीछे की घटनाओं से संबंधित है, पूर्व ही परिक्षित हो चुके थे तथा पर्व के अधिनिर्णय में विनिश्चित हो गये थे। तदनुसार पैरा-4(xvii) संपूर्णता में अस्वीकार है। परिवाद को निरर्थक पुनरावृत्तिपूर्ण एवं किसी नये वाद कारण से रहित होने के कारण खारिज किया जाये।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में प्रार्थना किये गये अनुतोषों का निम्नलिखित रूप से प्रस्तुत किया गया है:- यह अनुतोष भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर होने एवं विधिक रूप से अग्राह्य होने से प्रभावी रूप से विरोध किया जाता है। स्थायी विद्युत संयोजन पूरी तरह छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड के सांविधिक विनियमों के अनुसार तथा व्यक्तिगत उपभोक्ता द्वारा विहित शुल्कों के जमा करने पर स्वीकृत किया जाता है, जिनके नाम संयोजन की याचना की जाती है। प्रमोटर का सी.एस.पी.डी.सी. एल के टैरिफ सूची निक्षेप अपेक्षा या सेवा शर्तों पर कोई नियंत्रण नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रमोटर को लोक उपयोगिता द्वारा उद्ग्रहित उपभोक्ता स्तरीय शुल्क या आधारिक लागत, सांविधिक निक्षेपों को सहन करने या उठाने हेतु विवश नहीं किया जा सकता है। रेरा के अंतर्गत प्रमोटर का उत्तरदायित्व ऐस संयोजनों को समर्थ करने के लिये आवश्यक ढाँचा को प्रदान करने तक विस्तारित है, जिसे प्राधिकरण के पूर्व निर्देशों के अनुपालन में पूर्व ही पूरा कर दिया गया है। शुल्क मुक्त संयोजन के लिये आवेदिका की मांग विधि विरुद्ध सी.एस.पी.डी.सी.एल. के संक्रियात्मक ढाँचे के विरुद्ध तथा प्राधिकरण की नियामक क्षमता से परे है। यह भी दोहराया जाता है कि प्रमोटर द्वारा कोई भी बिजली कनेक्शन काटा नहीं गया है। केवल सी.एस.पी.डी.सी.एल. द्वारा स्थायी प्रणाली चालू होने के पश्चात् अस्थायी आपूर्ति बंद करने की कार्रवाई की गई है। जबकि आवेदिका वैध कनेक्शन के लिये आवेदन करने में विफल रहा है और विद्युत अधिनियम, 2003 का उल्लंघन करते हुये अनाधिकृत उपयोग जारी रखे हुये है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के तहत फार्म-एम की कार्यवाही प्रकृति में विनियामक और अनुपालन उन्मुख है। इस प्राधिकरण को मौद्रिक मुआवजे के दावों पर निर्णय लेने का अधिकार नहीं देती है।

छत्तीसगढ़ रेरा नियम, 2017 के नियम-34 के तहत उचित साक्ष्य और सुनवाई के पश्चात् फार्म-एन कार्यवाही के माध्यम से धारा-71 के तहत मुआवजे या क्षति का निर्धारण या पुरस्कार देने की शक्ति विशेष रूप से केवल न्याय निर्णायक अधिकारी में निहित है। तदनुसार फार्म-एन शिकायत के भीतर एकमुश्त मुआवजे, क्षति या मानसिक उत्पीड़न लागत के लिये कोई भी प्रार्थना क्षेत्राधिकार से वर्जित है और सीमा पर खारिज होने के लिये उत्तरदायी है। आवेदिका द्वारा दावा किये गये ब्याज से राहत पर पुरजोर विरोध किया जाता है। क्योंकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की योजना और मंशा के विपरीत है। वर्तमान प्रकरण में यूनिट का कब्जा मूल आबंटिती के पास दिनांक 07.02.2020 से अर्थात् इस शिकायत के दर्ज होने से कई वर्ष पूर्व से है। कब्जा देने में कोई देरी धन वापसी में कोई चूक और प्रमोटर द्वारा किसी भी राशि को रोक रखने का आरोप या प्रमाण नहीं मिला है। इसलिये ब्याज के लिये आवश्यक पूर्व शर्त मौजूद नहीं है। तदनुसार प्रमोटर के विरुद्ध ब्याज या जुर्माने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है ?
2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिकागण को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका भू-संपदा प्रोजेक्ट चंद्रा टाउन में भवन/भूखंड क्रमांक एल-5, 600 वर्गफीट, बिल्टअप क्षेत्रफल 1050 वर्गफीट की आबंटिती है, उक्त भू-संपदा परियोजना का अनावेदक संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक द्वारा अभी तक आवेदिका को स्थाई विद्युत कनेक्शन की सुविधा प्रदान नहीं की गई है, जिसे प्रदान किए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया जाए एवं क्षतिपूर्ति प्रदान की जाए अनावेदक उक्त तथ्यों से इंकार किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा के लेन-देन के संदर्भ में तथा मूलभूत सुविधा प्रदान किए जाने को लेकर विवाद की स्थिति है, अस्तु

अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि भू-संपदा प्रोजेक्ट में आवेदिका को विद्युत उपलब्धता संबंधी सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है, जो कि मूलभूत सुविधा की श्रेणी में है, आवेदन के निराकरण हेतु कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है, मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराना संप्रवर्तक का दायित्व है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा आपत्ति प्रकट की गई कि आवेदिका के साथ अनावेदक का कोई अनुबंध नहीं हुआ था, आवेदिका आबंटिती नहीं है, उनके द्वारा श्रीमती लता मेघानी से दिनांक 07.11.2020 प्रश्नगत भू-संपदा को क्रय किया गया है।

अधिनियम की धारा-02(घ) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है, जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

चूँकि श्रीमती लता मेघानी द्वारा संप्रवर्तक से प्रश्नगत भू-संपदा को क्रय किया गया। जिसे पश्चात्पूर्ती क्रेता श्रीमती संध्या पाणीग्रही द्वारा क्रय किया गया। अतः अधिनियम की परिभाषा अधिनियम की धारा-02 (घ) के अनुसार आबंटिती है।

अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि प्रकाश व्यवस्था हेतु अनावेदक द्वारा नया ट्रांसफार्मर लगाया जा चुका है, जिसके लिए प्रत्येक आबंटिती को 75,000/- रुपये भुगतान करना है, आवेदिका द्वारा उक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके कारण स्थाई विद्युत कनेक्शन की कार्यवाही नहीं की जा सकी है, अनावेदक द्वारा श्रीमती लता मेघानी को नो-ड्यूस दिनांक 07.02.2020 को प्रदान किया गया था, वह निर्माण कार्य के किसी भी देयताओं के संबंध में था, जिसमें विद्युत अधोसंरचना विकास प्रभार सम्मिलित नहीं था। आवेदिका द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को श्रीमती लता मेघानी जिससे प्रश्नगत भू-संपदा को क्रय किया गया है। कु. सौम्या बाजपेयी एवं श्रीमती लता मेघानी आवेदिका एवं प्रथम आबंटिती के मध्य निष्पादित अनुबंध में विद्युत अधोसंरचना हेतु 75,000/- रुपये का कोई उल्लेख नहीं है, मात्र विक्रेता

द्वारा विद्युत मीटर शुल्क देय होगा, लिखा हुआ है। अनुबंध की कंडिका-05 एवं 06 में उल्लेख है, कि विक्रेता द्वारा मेंटनेंस शुल्क 50,000/- रुपये एकमुश्त जो कि रजिस्ट्री में शामिल है, कंडिका-06 में विद्युत विकास डेवलपमेंट शुल्क रजिस्ट्री में शामिल है, उल्लेख किया गया है। उक्त अनुबंध के अवलोकन एवं श्रीमती लता मेघानी को दिनांक 07.02.2020 को प्रदत्त आधिपत्य लेटर जिसमें अनावेदक द्वारा I HEREBY STATE THAT THERE IS NO DUES LEFT AND I HAVE RECEIVED FULL AND FINAL PAYMENT TOWARDS THE COST OF ABOVE SUBJECTED house property.

उक्त नो-ड्यूस एवं अनुबंध के अवलोकन से स्पष्ट है, कि अनावेदक का तर्क एवं जवाब ग्राह्य योग्य नहीं है, कि विद्युत अधोसंरचना शुल्क 75,000/- रुपये का भुगतान नहीं किए जाने के कारण अनावेदक द्वारा आवेदिका को स्थाई विद्युत कनेक्शन हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा क्षतिपूर्ति की माँग की गई है, किंतु अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराए गए विद्युत अधोसंरचना से अस्थाई विद्युत कनेक्शन के माध्यम से विद्युत की सुविधा प्राप्त हो रही है और इसके लिए पूर्व में कोई परिवाद आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः किसी प्रकार का क्षतिकारित होना प्राधिकरण नहीं पाता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  - अनावेदकगण, आवेदिका को 45 दिवस के भीतर बिना किसी विद्युत अधोसंरचना शुल्क की माँग किए स्थाई विद्युत कनेक्शन प्रदान किए जाने हेतु विद्युत सक्षम प्राधिकारी को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करना सुनिश्चित करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष