छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2024-02564**

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री अश्वनी कुमार देवांगन, पिता–श्री रामेश्वर प्रसाद देवांगन,
निवासी–मकान नं.–48, चन्द्रा टाउन,
भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) सुश्री सौम्या बाजपेयी, पिता–श्री आशीष बाजपेयी,
(2) श्रीमती जया बाजपेयी, पति–श्री आशीष बाजपेयी,
निवासी–चन्द्रा आर्केड, बिजली ऑफिस चौंक के पास,
सिटी कोटवाली रोड, बूढ़ापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(3) श्री आशीष बाजपेयी, पिता–श्री अशोक नारायण बाजपेयी,
मैनेजिंग डायरेक्टर सांई चन्द्रा इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेव्हलपर्स,
निवासी–चन्द्रा टाउन, भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री धीरेन्द्र नन्दे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''चन्द्रा टाउन'', भाठागांव, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA140818000690

आदेश
(दिनाँक–15/01/2025)

आवेदक श्री अश्वनी कुमार देवांगन, पिता–श्री रामेश्वर प्रसाद देवांगन, निवासी–मकान नं.–48, चन्द्रा टाउन, भाठागांव, 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा निवास हेतु भवन/मकान क्रय करने की इच्छा व्यक्त करने पर अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा चन्द्रा भाठागांव में उपलब्ध कुछ प्लॉटों में भवन निर्माण करके देने की योजना की जानकारी दी गई, जिसमें आवेदक को भूखण्ड क्रमांक–48 क्षेत्रफल 1100 वर्गफुट उपलब्ध होने का

कथन कर उक्त भूखण्ड के 750 वर्गफुट बिल्टअप एरिया एवं 890 वर्गफुट सुपर बिल्टअप एरिया में मकान बनाकर देने का कथन किया गया, अतएव आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के मध्य दिनाँक 09.05.2017 को अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया, जिसके अनुसार अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के द्वारा चन्द्रा टाउन भाठागांव में प्लॉट नं.–48 कुल रकबा 1100 वर्गफुट भूमि पर 750 वर्गफुट बिल्टअप एरिया पर तथा 890 वर्गफुट सुपर बिल्टअप एरिया पर मकान निर्मित करके आवेदक को प्रदान करना था, उक्त हेतु अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा कुल प्रतिफल रूपये 28,50,000/– में तय किया गया, जिसमें रूपये 1,00,000/– व्यवस्था शुल्क शामिल था। भूखण्ड क्रमांक–48 के लिये विक्रय प्रतिफल राशि रूपये 16,27,600/– निर्धारित की गई तथा भूखण्ड पर निर्मित किये जाने वाले भवन हेतु रूपये 11,22,400/– निर्धारित की गई थी, जिसका भुगतान किश्तों में करना था। आवेदक द्वारा दिनाँक 09.05.2017 को विजया बैंक से आर.टी.जी.एस के द्वारा रूपये 1,00,000/– बतौर बयाना राशि प्रदान किया गया। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक–48 के विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 16,27,600/– के शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदक क्रमांक–01 को दिनाँक 21.08.2017 को भारतीय स्टेट बैंक के चेक क्रमांक–417938 के माध्यम से राशि रूपये 3,00,000/– एवं दिनाँक 21.08.2017 को विजया बैंक से आर.टी.जी.एस. के द्वारा रूपये 12,27,600/– किया गया। उक्त भुगतान पूर्ण होने पर दिनाँक 22.08.2017 को विक्रेता सौम्या बाजपेयी द्वारा ग्राम–भाठागांव, तहसील–रायपुर के ''चन्द्रा टाउन'' स्थित परिवर्तित भूमि खसरा क्रमांक–793/1 के भाग एवं 793/2 के भाग निर्मित भूखण्ड क्रमांक–48 रकबा–1100 वर्गफुट भूमि को आवेदक को विक्रय किये जाने बाबत् विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन करवाया गया।

आवेदक द्वारा बारम्बार निवेदन करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा मकान का आधिपत्य समय पर प्रदान नहीं किया जा रहा है, इसलिये मजबूर होकर आवेदक को आधे अधूरे मकान में प्रविष्ठ हुआ एवं वहाँ रहकर उसने स्वयं के व्यय पर शेष निर्माण कार्य करवाया गया। अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा स्तरहीन तरीके से निर्माण कार्य करवाया गया, जिसके कारण मकान की छत को एक लेवल से ढलाई नहीं किया गया, जिसके कारण हल्की बारिश में भी छत पर पानी का जमाव होने लगा तथा पानी के भरे रहने के कारण छत तथा दीवालों में सीलन आने लगी तथा नमी के साथ बदबू की समस्या उत्पन्न होने लगी।

विद्युत व्यवस्था :– अनावेदकगण द्वारा अपने विज्ञापन में दर्शाये अनुसार विद्युत व्यवस्था हेतु पृथक से ट्रांसफार्मर नहीं लगाया गया तथा छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित से स्वयं के नाम पर अस्थायी विद्युत कनेक्शन अभिप्राप्त कर आवेदक को अस्थायी विद्युत कनेक्शन प्रदान किया गया है। वर्तमान में लगभग 30 घर पूर्ण हो चुके हैं तथा प्रत्येक घर के लिये अनावेदकगण द्वारा अस्थायी विद्युत

कनेक्शन प्रदान किया गया है। अनावेदकगण द्वारा स्तरहीन तार का उपयोग किया गया है तथा विद्युत के तार अनेक स्थानों पर कट–फट गये हैं, जिसके कारण बार–बार विद्युत के तारों में शार्ट होती रहती है और बिजली चली जाती है। आवेदक द्वारा बारम्बार निवेदन करने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा कोई भी स्थायी समाधान नहीं कराया गया है। विद्युत व्यवस्था बार–बार बाधित होने के कारण बच्चों की पढ़ाई एवं अन्य कार्यों में बाधा उत्पन्न होती है, जिसके कारण मानसिक परेशानियों का सामना करना पड़ता है। पर्याप्त विद्युत व्यवस्था एवं सुरक्षा नहीं होने के कारण असामाजिक तत्व रात्रि में कॉलोनी में घूमते रहते है, जिसके कारण असुरक्षा एवं भय का महौल बना रहता है। अनावेदकगण द्वारा ट्रांसफार्मर की स्थापना हेतु आवेदक से अलग से राशि रूपये 75,000/– लिया गया है। अनावेदकगण द्वारा लगभग 6 वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी ट्रांसफार्मर की स्थापना कर स्थायी विद्युत कनेक्शन नहीं प्रदाय किया जा रहा है।

सुरक्षा व्यवस्था :– अनावेदकगण द्वारा ''चन्द्रा टाउन'' आवासीय कॉलोनी में 24 घंटे सुरक्षा उपलब्ध कराने की बात ब्रोशर में कहीं गई थी, परन्तु आवेदक एवं अन्य कॉलोनीवासी द्वारा बारम्बार निवेदन करने पर विगत पांच वर्षों से मात्र रात्रि हेतु एक सुरक्षाकर्मी को नियुक्त किया गया है। निर्धारित सेवायें सुचारू रूप से प्रदान करने के नाम पर प्रत्येक क्रेता से अनावेदकगण द्वारा व्यवस्था हेतु राशि लिया गया है, किन्तु उक्त राशि का कोई लेखा–जोखा कभी भी प्रदान नहीं किया गया।

पानी व्यवस्था :– पानी उद्‌वहन के लिये अनावेदकगण द्वारा तीन पम्प लगाये जाने की जानकारी दी गई, लेकिन एक पम्प कार्यरत है, जो कि गर्मी के दिनों में खराब विद्युत व्यवस्था एवं गर्म हो जाने के कारण बारम्बार खराब होता रहता है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा पूर्ण व्यवस्था आज दिनाँक तक नहीं किया गया। पानी की सप्लाई लाईन को नालियों से गुजारा गया है तथा कई स्थानों पर सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के चेम्बर से होकर पानी की सप्लाई हो रही है, जिससे कॉलोनी में बीमारी फैलने की संभावना बनी रहती है।

सड़क व्यवस्था :– अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी के भीतर की सड़कों की चौड़ाई विज्ञापन/ब्रोशर के अनुसार नहीं है, सड़कों की चौड़ाई कम कर दी गई है और स्तरहीन सड़क निर्मित किया गया है, जिससे सड़क में जगह–जगह पर गढ्ढे हो गये हैं। कई स्थानों पर सड़क का सेटलमेंट हो गया है।

बाउंड्रीवाल :– अनावेदकगण द्वारा बाउंड्रीवाल जल्दी पूरा करने का आश्वासन दिया गया था, परन्तु आज दिनाँक तक कॉलोनी के बाउंड्रीवाल का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। बाउंड्रीवाल की ऊंचाई भी पर्याप्त नहीं बनाई गई है। बाउंड्रीवाल कई स्थानों पर क्षतिग्रस्त हो गया है।

नाली निर्माण :— अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी के नाली निर्माण का कार्य आधा—अधूरा है, जिसे पूर्ण करने हेतु बारम्बार निवेदन करने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया जा रहा है।

सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट :— अनावेदकगण द्वारा बिना किसी विशेषज्ञ की राय लिये एस.टी.पी. का निर्माण स्वयं के ज्ञान से करवाया गया, जिसके कारण सिवरेज पाईप लाईन का चेम्बर मुख्य नाली के बीचों बीच आ रहा है, जिसके कारण पानी नाली में रिटर्न हो रहा है। अर्थात् एस.टी.पी. बनने से पूर्व फेल हो गया है। सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट को ठीक से पैकिंग नहीं किया गया है, जिसके कारण कई बार बदबु कॉलोनी में फैल जाती है। सिवरेज नाली की साफ—सफाई भी नहीं की जाती है।

सेप्टिक टैंक का निर्माण नहीं करना :— अनुमोदित ड्राईंग के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आवेदक के मकान में पृथक से सेप्टिक टैंक का निर्माण किया जाना था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा सेप्टिक टैंक का निर्माण नहीं किया जाकर वाहित मल को सीधे एस.टी.पी. लाईन में डालने की व्यवस्था की गई। एस.टी.पी. का अधूरा और अतार्किक निर्माण के कारण अनेक बार सेप्टिक का पानी वापस घर में आ जाता है।

अनुबंध के विपरीत कम क्षेत्रफल उपलब्ध कराना :— अनावेदकगण द्वारा आवेदक को प्लॉट नंबर—48 कुल रकबा—1100 वर्गफुट भूमि पर 750 वर्गफुट बिल्टअप एरिया पर तथा 890 वर्गफुट सुपर बिल्टअप एरिया पर मकान निर्मित करके देने का कथन किया गया था, परन्तु आवेदक को जान—बूझकर कम क्षेत्रफल का मकान प्रदान किया गया है।

मकान के स्तरहीन सामग्री का उपयोग होना :— अनावेदकगण द्वारा आवेदक के मकान निर्माण करने में अनुभवी इंजीनियर के बिना मनमाने ढंग से स्तरहीन सामग्री का उपयोग किया गया है, जिसके कारण आवेदक के मकान में जगह—जगह क्रेक की समस्या है, जिससे आवेदक को सदैव डर लगा रहता है कि कहीं घर न गिर जाये। आवेदक के ही कॉलोनी के मकान क्रमांक—50 का फ्लोर अचानक धस गया, जिसे बिल्डर द्वारा जैक के माध्यम से उठाकर मरम्मर करवाया गया। उक्त मरम्मत कार्य के दौरान निरीक्षण में यह पाया गया कि मकान निर्माण हेतु आवश्यकतानुसार बीम कॉलम नहीं दिया गया है, जिसके कारण उपरोक्त स्थिति निर्मित हुई है। आवेदक को आशंका है कि उसके मकान के पिछले हिस्से की दीवाल भी भविष्य में कभी भी गिर सकती है। क्योंकि उक्त दीवाल में भी सेटलमेंट हो रहा है और दीवाल में बड़े—बड़े क्रेक आ गये हैं।

मार्ग प्रदान करने संबंधी झूठा कथन किया जाना :— अनावेदकगण द्वारा मकान/भूखण्ड की बुकिंग किये जाते समय दिखलाये गये ब्रोशर में ''चन्द्रा टाउन

कॉलोनी'' के मुख्य मार्ग से काठाडीह मुख्य मार्ग तक सीधा रोड बनाये जाने की जानकारी दी गई थी, परन्तु आज दिनाँक तक कोई कार्य नहीं किया गया है।

व्यवस्था शुल्क को सोसायटी बनाकर वापस प्रदान नहीं किया जाना :– अनावेदकगण द्वारा आवेदक से व्यवस्था शुल्क के नाम पर राशि प्राप्त की गई, परन्तु आज छह वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा उक्त राशि को रहवासी लोगों के नाम पर सोसायटी बनाकर अंतरित नहीं किया गया है, जो कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण अनावेदकगण को दण्डित करने तथा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–12 अंतर्गत विज्ञापन या प्रास्पेक्टस के अनुसार सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनुमोदित ले–आउट अनुसार सड़कों की चौड़ाई एवं मानक स्तर की सामग्री से सड़क बनाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट बनवाकर उसके रखरखाव हेतु आवश्यक कार्यवाही करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। निर्माण कार्यों के लिये जिन्हें उनके द्वारा करवाना था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा बिना करवाये छोड़ दिये जाने के कारण उक्त कार्य आवेदक द्वारा स्वयं के व्यय से करवाया गया है, उक्त कार्यों के व्यय का भुगतान ब्याज सहित आवेदक को प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। सुचारू एवं निर्बाध विद्युत व्यवस्था हेतु छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित से विधिवत् सही श्रेणी एवं मानक स्तर का ट्रांसफार्मर लगवाकर आवेदक को विद्युत आपूर्ति हेतु मीटर लगवाकर देने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने को अनुरोध किया गया है। ''चन्द्रा टाउन कॉलोनी'' के रहवासियों के लिये एक सोसायटी बनाकर उसका पंजीयन करवाकर उक्त सोसायटी के नाम पर बैंक में खाता खुलवाकर व्यवस्था शुल्क के नाम पर शेष बचे रकम को अंतरित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का 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 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये सभी

असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अनावेदकगण को अस्वीकार है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। क्योंकि बिना वाद कारण के एवं अस्पष्ट, भ्रामक धारणा तथा असत्य तथ्यों पर आधारित है और लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। वर्तमान परिवाद निराशाजनक रूप से परिसीमा विधि द्वारा बाधित है। क्योंकि आवेदक अनावेदक क्रमांक–1 के साथ संबंधित इकाई का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के 6 वर्षों की लंबी अवधि के पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष निवेदन किया गया है। आवेदक का परिवाद 03 वर्षों की अवधि से विलंबित है, इस प्रकार वर्तमान परिवाद इस आधार पर स्वतः खारिज किये जाने योग्य है। वाद कारण यदि कोई है, तो वह पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादन दिनाँक को उद्भूत होता है, परन्तु वह परिसीमा विधि के अधीन होगा और ऊपर उल्लेखित है कि परिसीमा दिनाँक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादन दिनाँक से 03 वर्ष के पश्चात् समाप्त होगी। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद सितम्बर, 2024 में प्रस्तुत किया गया है अर्थात् 03 वर्षों के लंबे विलंब के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है, इस प्रकार वर्तमान परिवाद परिसीमा से पूरी तरह बाधित है, जो लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। वर्तमान अनावेदक इस प्रकरण में उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के उपबंध धारा–24 ए उल्लेख करना भी सुसंगत है, जो इस अधिनियम के भीतर आने वाले परिवादों के प्रस्तुत करने लिये परिसीमा अवधि से संबंधित है और वह उपबंध प्राधिकरण के सहज अनुशीलन हेतु नीचे दिया गया है :–

परिसीमा अवधि – (1) जिला फोरम, राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग परिवाद स्वीकृत नहीं करेगा, जब तक वह उस दिनाँक से दो वर्षों के भीतर प्रस्तुत न किया गया हो, जब वाद कारण उत्पन्न हुआ है। अनावेदक का कथन है कि रेरा उस समय अस्तित्व में नहीं था, जब वाद कारण उत्पन्न हुआ है, आवेदक द्वारा वाद कारण उत्पन्न होने के दो वर्षों की अवधि के भीतर जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर आ सकता है और उससे गणना करने पर भी परिवाद परिसीमा द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है, जिसे लगभग 04 वर्षों के लंबे तथा विस्तारित विलंब के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त माननीय उच्चतम न्यायालय का भारतीय स्टेट बैंक विरूद्ध मेसर्स एग्रीकल्चरल इंडस्ट्रीज, 2009 के प्रकरण में दिये गये निर्णय को विचार में लेना प्रासंगिक है, जिसमें उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि यह विधि न्यायालय/फोरम/प्राधिकरण का कर्तव्य है कि जाँच करे कि क्या संबंधित परिवाद/प्रकरण परिसीमा अवधि के भीतर सम्यक् रूप से प्रस्तुत किया गया है या नहीं। इस निर्णय का सुसंगत भाग माननीय प्राधिकरण के सहज अनुशीलन हेतु प्रस्तुत किया गया है :–

''पैरा–8 पूर्वकथित उपबंध से यह दर्शित होता है कि यह स्वरूप में बाध्यकारी है तथा उपभोक्ता फोरम से परिवाद स्वीकृत करने के पूर्ण यह देखने की अपेक्षा करता है कि वाद कारण उत्पन्न होने की दिनाँक से दो वर्षों के भीतर प्रस्तुत किया गया है। उपभोक्ता फोरम परिवाद प्रस्तुत करने में विलंब को अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से क्षमा कर सकेगा, यदि पर्याप्त कारण दर्शित किया जाता है। धारा–24 क में अभिव्यक्ति परिवाद स्वीकृत नहीं करेगा एक प्रकार से उपभोक्ता फोरम को विधायी समादेश कि स्वतः इसकी जाँच करे कि क्या तद्धीन विहित परिसीमा अवधि के भीतर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। विधि के विषय रूप में उपभोक्ता फोरम गुण–दोष पर परिवाद को केवल तभी संव्यवहार करेगा, यदि परिवाद वाद कारण उत्पन्न होने के दिनाँक से दो वर्षों के भीतर प्रस्तुत किया गया है और यदि उक्त अवधि के बाहर है, तो पर्याप्त कारण दर्शित किया गया है और लिखित कारणों से विलंब को क्षमा कर दिया गया है। दूसरे शब्दों में, धारा–24ए परीक्षण करना और प्रभावी करना उपभोक्ता फोरम का कर्तव्य है। यदि परिवाद समय बाधित है और तब भी उपभोक्ता फोरम गुण–दोष पर परिवाद निर्णीत करता है, तो फोरम अविधिकता कारित करेगा, इसलिये व्यथित पक्षकार ऐसा आदेश अपास्त कराने का हकदार होगा।''

पैरा–9 भारत संघ एवं अन्य विरूद्ध ब्रिटिश इंडिया कॉर्पोरेशन लिमिटेड एवं अन्य (2003) 9 एस.सी.सी. 50 में बिजनेस प्राफिट्स टैक्स अधिनियम, 1947 में विहित धन की वापसी के लिये आवेदन की परिसीमा के पक्ष को संव्यवहार करते हुये न्यायालय अवधारित किया कि फोरम के लिये परिसीमा का प्रश्न अनिवार्य था और इस तथ्य से असंबद्ध कि क्या इसे उठाया गया था अथवा नहीं, फोरम को इसमें विचार करना चाहिये और लागू करना चाहिये।''

इसलिये यह स्पष्ट है कि वर्तमान परिवाद लगभग 04 वर्षों से बाधित है, इसलिये प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि परिसीमा अवधि द्वारा गंभीर रूप से बाधित है और वह भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त वाद पत्र के अभिकथनों की जाँच करते समय न्यायालय का आबद्धकारी कर्तव्य है कि वाद कारण के लिये सामग्री का अभिनिश्चय करे। वाद कारण तथ्यों का समूह है, जो उनकों प्रयोज्य विधि सहित वादी को प्रतिवादी के विरूद्ध अनुतोष का अधिकार प्रदान करता है। प्रत्येक तथ्य जो वादी को डिक्री प्राप्त करने में समर्थ बनाने के लिये उसे साबित करने हेतु आवश्यक हो। स्पष्ट शब्दों में वर्णित किये जाने चाहिये। ''वाद कारण'' शब्दों का अर्थ पता करना उपयोगी है। वाद कारण में प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य समाहित होना चाहिये। क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभवतया कोई वाद कारण प्रोद्भूत नहीं हो सकता है। ए.बी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. एवं अन्य विरूद्ध ए.पी. एजेंसीज

सालेम (1989) 2 एस.सी.सी 163 में उच्चतम न्यायालय ने ''वाद कारण'8 का अर्थ निम्न रूप में स्पष्ट किया गया है :–

''12. वाद कारण से अभिप्राय प्रत्येक तथ्य से है, जिसे यदि खण्डित किया जाता है, जो न्यायालय के निर्णय हेतु अपने अधिकार के समर्थन के लिये साबित करना आवेदक को आवश्यक होगा। दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जो उन्हें लागू विधि के साथ आवेदक को अनावेदक के विरूद्ध अनुतोष का अधिकार देता है। यह अनावेदक द्वारा किये गये कुछ कृत्य अवश्य समाहित करेगा। क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभव तथा कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। यह वाद लाये गये अधिकार के वास्तविक उल्लंघन तक ही सीमित नहीं है, अपितु इसमें सभी महत्वपूर्ण तथा सम्मिलित है, जिस पर यह आधारित है। ऐसे तथ्यों को साबित करने के लिये आवश्यक साक्ष्य इसमें शामिल नहीं है। तथापि डिक्री प्राप्त करने के लिये उसे समर्थ बनाने हेतु आवेदक के लिये प्रत्येक वाद जो साबित नहीं की जाती है। अनावेदक को तुरंत निर्णय का अधिकार प्रदान करेगी; वाद कारण का भाग होगी। परन्तु इसका चाहे जो हो, प्रतिरक्षा से कोई संबंध नहीं है, जो अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाये, न ही यह आवेदक द्वारा प्रार्थना किये गये अनुतोष की प्रकृति पर निर्भर करता है।''

इसके अतिरिक्त बलूम डेकार लिमिटेड विरूद्ध सुभाष हिम्मतलाल देसाई एवं अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 में निर्णय को निर्दिष्ट करना उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने अवधारित किया गया :–

''28. वाद कारण से प्रत्येक तथ्य अभिप्रेत है, जो यदि खण्डित किया जाता है, तो न्यायालय के निर्णय हेतु अपने अधिकार समर्थन के लिये आवेदक को साबित करना आवश्यक होगा, (कुक विरूद्ध गिल 1873 एलआर 8 सी.पी.107) दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जिसे बादे में सफल होने के लिये सबित करना आवेदक को आवश्यक है। अनुतोष प्राप्त करने के लिये यह आज्ञापक है कि आवेदक सभी सारभूत तथ्यों का अभिकथन करे। दूसरे शब्दों में आवेदक के लिये वाद में सफल होने के लिये अभिकथन करना एवं उन्हें साबित करना आवश्यक होता है।''

ऊपर उल्लेखित निर्णयों से स्पष्ट हो जाता है कि अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 वर्तमान परिवाद में बिना किसी औचित्य के पक्षकारों के रूप में रखे गये हैं। क्योंकि अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 केवल संविदाकर है और रेरा अधिनियम, 2016 के परिभाषा अंतर्गत संप्रवर्तक नहीं है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.1 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा इस पैरा की विषयवस्तु के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है और भ्रामक तथा निरर्थक अभिकथनों को किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदक को कुल प्रतिफल रूपये 19,00,000/– में भूखण्ड क्रमांक–44 को विक्रय किया गया है। इस पैरा की शेष विषय वस्तु अनावेदक क्रमांक–1 से असंबद्ध होने से जवाब नहीं दिया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा इस पैरा की विषयवस्तु को विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त रूपये 1,01,000/– का भुगतान भूखण्ड क्रमांक–44 के आंशिक प्रतिफल के विरूद्ध प्राप्त किया गया है और आवेदक द्वारा संलग्न किये गये पंजीकृत विक्रय विलेख से स्पष्ट है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–03 का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–03 के साथ अनुबंध निष्पादन के संबंध में भ्रामक एवं निरर्थक अभिकथन किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–03 के साथ कथित निष्पादित अनुबंध को अभिलेख में नहीं लाया गया है, इसलिये उस पर प्राधिकरण निर्भरता नहीं कर सकता है, जिससे यह तथ्य प्रमाणित होता है कि वर्तमान परिवाद अनावेदक क्रमांक–03 से अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के अप्रत्यक्ष रूप से प्रस्तुत किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त इस तथ्य को स्थापित करने के लिये अभिलेख में कुछ नहीं है कि आवेदक को संनिर्माण या प्रोजेक्ट के संबंध में पिछले 6–7 वर्षों के दौरान कोई समस्यायें थी और वर्तमान परिवाद अनावेदक को तंग करने के लिये पश्चात्वर्ती विचार का परिणाम है, अतः खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.3 की विषयवस्तु संबद्ध प्रोजेक्ट के भूखण्ड क्रमांक–44 के खरीदी एवं विक्रय से संबंधित होने से अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्वीकार किया जाता है। इसके अतिरिक्त इस पैरा की विषयवस्तु का अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा जवाब नहीं दिया जा सकता है। क्योंकि वह अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 से संबंधित नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.4 की विषयवस्तु स्वरूप में काल्पनिक एवं मिथ्या होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि इस पैरा में आवेदक अस्पष्ट एवं असारभूत अभिकथनों को किया गया है। क्योंकि आवेदक अपने अभिकथनों के समर्थन में कथित दस्तावेजों को अभिलेख में लाने में असमर्थ हुआ है, जिस आधार पर प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा भवन अनुज्ञा केवल आबंटिती को अनुमोदनों को प्राप्त करने को सरल बनाने

के लिये सहायता के लिये ली गई है, जिससे आवेदक अपने इकाई के निर्माण हेतु सरलता से ऋण प्राप्त कर सके। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से इस पैरा की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक के भूखण्ड पर संनिर्माण हेतु किसी अतिरिक्त प्रतिफल की मांग कभी नहीं किये गये हैं। इसके अतिरिक्त संबद्ध संनिर्माण सिंग्लेक्स मकान से संबंधित होने से सीढ़ियों के निर्माण का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है, जिससे प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 से अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के असद्भावपूर्ण आशय मात्र से भ्रामक एवं निरर्थक अभिकथन किया गया है। इसके अतिरिक्त जहां तक निर्माण के गुणवत्ता का संबंध है, अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 का कथन है कि संनिर्माण मानक गुणवत्ता के अनुसार किया गया है तथा आवेदक द्वारा अपने दावा के समर्थन में एक भी सबूत पेश नहीं किया गया है, जिससे उसके अभिवचन केवल अभिकथन मात्र है, जिस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–02 केवल संविदाकार की हैसियत के तहत् आवेदक के इकाई में संनिर्माण किया है, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत संप्रवर्तक नहीं है, इसलिए परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.6 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि इस समय आवेदक को ट्रांसफार्मर द्वारा अस्थायी विद्युत संयोजन से बिजली प्रदान की जा रही है, क्योंकि स्थायी संयोजन का संस्थापन पहले ही प्रारंभ किया जा चुका है, उसका प्राक्कलन पहले ही जारी किया जा चुका है और उसे अगले 4 से 5 महीनों के भीतर चालू कर दिया जायेगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा यह भी कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा बिजली उपभोग के लिए सभी खर्चे अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा उठाये जा रहे हैं, क्योंकि अनावेदक क्रमांक–01, आवेदक से कोई पैसा प्राप्त नहीं कर रहा है और विद्युत आपूर्ति भी बिना किसी रूकावट के है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों में दावा से संबंधित कोई सबूत पेश नहीं किया गया है, इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा उस पर निर्भरता नहीं की जा सकती है, इसलिए आवेदक का परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा इस पैरा की विषयवस्तु का जवाब नहीं दे सकते हैं। क्योंकि यह अनावेदक क्रमांक–02 एवं अनावेदक क्रमांक–03 से संबंधित नहीं है। इसके अतिरिक्त इस पैरा की अभिवचन के अनुशीलन मात्र से प्रत्यक्ष है कि आवेदक 6 वर्षों से अधिक समय से प्रोजेक्ट में निवास कर रहा है, इसलिए परिवाद परिसीमा

द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है तथा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.7 की विषयवस्तु स्वरूप में मिथ्या एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कथन किया गया है कि संबद्ध प्रोजेक्ट में 24 घंटे प्रभावी सुरक्षा प्रदान की जा रही है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रत्येक दिन और रात की पाली के लिये एक सुरक्षा गार्ड नियुक्त किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक के अभिकथनों से स्वतः विश्वसनीयता पर ही प्रश्न उत्पन्न होता है। क्योंकि एकतरफ आवेदक कथन करती है कि पिछले 05 वर्षों से वर्तमान प्रोजेक्ट में सुरक्षा का अभाव है और दूसरी तरफ आवेदक वर्तमान अनावेदक को आवेदक द्वारा लिये गये कदमों को प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल हुआ है। आवेदक द्वारा कोई पत्र/सूचना कभी भी नहीं दी गई है। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल हुआ है तथा साक्ष्य का कोई चिन्ह तक प्रस्तुत करने में असफल हुआ है, इस कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.8 की विषयवस्तु भ्रामक, काल्पनिक एवं स्वरूप में आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि मल निकास नालियों को भूमिगत बनाया गया है और उसकी लाइनों को प्रत्येक भूखण्ड से जोड़ा गया है और जिन नालियों को आवेदक द्वारा मल निकास नालियों के रूप में प्रस्तुत किया गया है, वस्तुतः वे नालियाँ है, जिन्हें वर्षा जल के बहाव और मार्ग के लिये बनाया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा एक भूमिगत टैंक बनाया गया है, जो आवेदक की सभी जरूरतों को सुगमता से पूरा करता है और यह तथ्य भी है कि जल प्राकृतिक संसाधन होने से अनावेदक क्रमांक–01 का इस पर कोई नियंत्रण नहीं है, जिससे यह तथ्य स्थापित होता है कि वर्तमान परिवाद बिना किसी सत्यता के आधारहीन अभिकथनों के साथ प्रस्तुत किया गया है, जिस कारण से परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.9 की विषयवस्तु स्वरूप में भ्रामक एवं मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–01 आंतरिक सड़कों को मानक गुणवत्ता और अनुमोदित ले–आउट के अनुसार पूरे प्रोजेक्ट में विहित चौड़ाई की विधिवत् संनिर्मित किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट के अधिकांश आबंटिती अपने भूखण्डों में संनिर्माण कार्य किये गये हैं। संपूर्ण परिसर में भारी वाहनों की लगातार आवाजाही हुई है, जिस कारण से यह बहुत स्वभाविक भाग है तथा अनावेदक क्रमांक–01 लगातार उसका अनुरक्षण एवं सुधार कर रहा है। इसके अतिरिक्त यदि किसी विशिष्ट रहवासी प्रोजेक्ट के आबंटिती द्वारा कुछ अधिक नुकसान हुआ है, तो वर्तमान परिवाद के उचित एवं न्यायसंगत न्याय निर्णयन के लिये उसे इस परिवाद में पक्षकार बनाया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त आवेदक

वर्तमान अनावेदक को बदनाम करने के आशय से तंग करने के असद्भावना से अनावेदक के विरूद्ध तुच्छ एवं आधारहीन आरोपों को उठा रहा है, जिसके लिये आवेदक द्वारा साक्ष्य का कोई चिन्ह प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे आवेदक का अभिवचन केवल अभिवचन मात्र है, इस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.10 की विषयवस्तु स्वरूप में मिथ्या एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि बाउंड्रीवाल का कार्य वर्तमान अनावेदक द्वारा पूरा कर दिया गया है और उसे 5–7 फीट ऊंचाई बनाया गया है, जो किसी भी स्थिति में अपर्याप्त नहीं हो सकती है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा वर्तमान अनावेदक के कार्य के विरूद्ध कई आरोपों को उठाया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल हुआ है। क्योंकि आवेदक अपने अभिकथनों के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.11 की विषयवस्तु काल्पनिक एवं गुमराहकारी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कथन किया गया है कि सीवरेज लाईन का मुख्य चेम्बर बना दिया गया है और प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा भूमिगत सीवरेज लाईन विकसित कर दी गई है, इसलिये आवेदिका का अभिवचन आधारहीन हो जाती है। क्योंकि इस संबंध में आवेदिका का अभिवचन व्यवहारिक रूप से संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि ओ–टेच कंपनी का एस.टी.पी सर्वोत्तम सतर्कता के साथ प्रोजेक्ट में विधिवत् संस्थापित कर दिया गया है। जबकि इसके लिये अनावेदक क्रमांक–01 की तरफ से कोई आश्वासन नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त सीवरेज नालियों का सफाई का संबंध है, उसे भूमि के नीचे बनाया गया है, जिससे आवेदिका का कोरा प्रलाप प्रकट हो जाता है, इस आधार पर परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.12 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि आवेदक द्वारा अपने अभिकथन के संबंध में कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस प्रकार उसका अभिवचन मात्र आरोप होकर रह जाता है। इसके अतिरिक्त एस.टी.पी. का समय–समय में अनुरक्षण किया जाता है और गंदा कचरा/अवशिष्ट नगर निगम, रायपुर द्वारा नियोजित कामगारों को लगाकर समय–समय पर साफ किया जाता है, इसलिये वर्तमान परिवाद भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण आवेदन की कंडिका–4.13 की विषयवस्तु भ्रामक, मनमाना एवं स्वरूप में निरर्थक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि संबंधित मकान का संनिर्माण अनावेदकगण द्वारा सर्वोत्तम सावधानी एवं दक्षता के साथ किया गया है। वर्तमान परिवाद केवल

भविष्य की कुछ विपरीत घटनाओं की प्रत्याशा पर प्रस्तुत किया गया है, जो प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के अनुसार अनावेदकगण को पूर्व आज्ञापक नोटिस तक नहीं दिया गया है, जिसके कारण वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा परिवाद को छह वर्ष के अत्यधिक विलंब से प्रस्तुत किया गया है और परिसीमा विधि द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है, जिस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.14 की विषयवस्तु काल्पनिक, मिथ्या एवं स्वरूप में अतार्किक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि वर्तमान अनावेदकगण को वर्तमान प्रोजेक्ट के भीतर किये गये विकास के लिये ही उत्तरदायी ठहराया जा सकता है। परन्तु वर्तमान अनावेदकगण के लिय यह सर्वथा आघातपूर्ण है कि आवेदिका आशा करता है कि प्रोजेक्ट/कॉलोनी के बाहर की सड़कों का निर्माण भी वर्तमान अनावेदकगण द्वारा किया जाना चाहिये, जो असंधारणीय है। क्योंकि वह नगर निगम की परिसीमा के भीतर आता है ओर वर्तमान अनावेदकगण उससे संबंधित किसी समस्याओं के लिये उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है, इस कारण परिवाद प्राधिकरण द्वारा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–4.15 की विषयवस्तु गुमराहपूर्ण एवं बनावटी होने के कारण अस्वीकार किया गया है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 को अनुरक्षण शुल्क तक भुगतान नहीं किया गया है और प्राधिकरण के समक्ष कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिस कारण आवेदक की परिवाद में विश्वासनीयता का अभाव है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार यह आबंटितीगण का दायित्व है कि आबंटितियों का संघ बनावे तथा प्रोजेक्ट को सुपुर्दगी प्राप्त करे, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा न तो आबंटितियों का संघ बनाने के लिये कोई सक्रिय कदमों को लिया गया है, न ही आवेदक द्वारा वर्तमान अनावेदकगण को कोई अनुरक्षण शुल्क का भुगतान किया गया है, जिस कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद को खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण विशिष्ट रूप से और प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण अनावेदक को आदेश पारित करे कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–12 के अंतर्गत पुस्तिका या विज्ञापन के अनुसार सुविधाओं को प्रदान करे।'' क्योंकि प्रोजेक्ट जैसा आश्वास्त किया गया है, पूर्व ही पूर्ण किया गया हे तथा स्थायी विद्युत संयोजन के संबंध में यह कार्य प्रगति में है तथा 5–6 महीनों के भीतर पूर्ण कर लिया जायेगा। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण अनावेदक को ले–आउट योजना के अनुसार सड़के बनाने तथा मानक गुणवत्ता सामग्री से सड़के

बनाने हेतु आदेश करे।'' काल्पनिक एवं गुमराहकारी होने से अस्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण अनावेदकगण को विषय विशेषज्ञों की सहायता से सीवरेज शोधन संयंत्र बनाने तथा इसके रखरखाव हेतु आवश्यक कदम उठाने के लिये आदेश करे।'' क्योंकि उसे अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा पूर्व ही किया जा चुका है। चूँकि अनावेदक क्रमांक–01 ओ–टेक कंपनी का एस.टी.पी. लगवा चुका है। यह भी अस्वीकार है कि ''प्राधिकरण अनावेदकगण को क्षतिपूर्ति भुगतान के लिये आदेशित करे। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा कम निर्मित क्षेत्र का मकान प्रदान किया गया है।'' यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण संनिर्माण कार्य के लिये राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को आदेशित करे, जिसे उनके द्वारा किया जाना था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा पूरा नहीं किया गया है। चूँकि कार्य को अधूरा छोड़ दिया गया है, इसलिये उक्त कार्य आवेदक द्वारा स्वयं के धन से कराया गया है। अतः अनावेदकगण उक्त कार्य का व्यय ब्याज सहित आवेदक को भुगतान करें।'' यह भी अस्वीकार है कि ''प्राधिकरण अनावेदकगण को आदेशित करे कि आवेदक के घर की क्षतिग्रस्त दीवाल का अनुभवी इंजीनियर के अनुशांसा के अनुसार गुणवत्तापूर्ण सामग्री का उपयोग करते हुये पुनः निर्माण करवाये तथा आवेदक को प्रदान करे।'' यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण बिना बाधा के विद्युत आपूर्ति के लिये छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड से संस्थापित अच्छी श्रेणी एवं मानक स्तर पर प्राप्त करने तथा आवेदक को विद्युत आपूर्ति के लिये मीटर लगवाने के लिये अनावेदकगण को आदेशित करे।'' क्योंकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा पूर्व ही इसके लिये आवेदन कर दिया है तथा उसे 4–5 महीनों के भीतर संस्थापित कर दिया जायेगा। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि ''प्राधिकरण अनावेदकगण को आदेशित करें कि चन्द्रा टाउन कॉलोनी के रहवासियों के लिये सोसायटी बनाये, उसे पंजीकृत कराये, सोसायटी के नाम से बैंक खाता खुलवाने तथा प्रबंधन शुल्क के नाम से शेष राशि को अंतरित करे।'' क्योंकि अनावेदक क्रमांक–1 प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये तथा अन्य सहायक खर्चों के लिये लागतों को काटकर आबंटितियों के संघ को उसे वापस कर देगा। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक किसी प्रकार के अनुतोषों के लिये हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा भ्रामक एवं मनमानी पूर्ण निवेदनों के आधार पर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान अनावेदकगण को अनावश्यक रूप से तंग करने हेतु असद्भावपूर्ण आशय से है, इसलिये वर्तमान परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

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

1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है ?
2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया, कि चन्द्रा टॉउन आवासीय कॉलोनी भू–संपदा प्रोजेक्ट में उनके द्वारा भूखंड क्रमांक–48, क्षेत्रफल 1100 वर्गफीट, 750 वर्गफीट बिल्टअप एवं 890 सुपर बिल्टप एरिया में मकान बनाकर देने हेतु दिनाँक 09.05.2017 को अनुबंध निष्पादित किया गया। जिसके लिये 28,50,000/– रूपये प्रतिफल निर्धारित किया गया। आवेदक द्वारा 1627600/– रूपये का भुगतान अनावेदिका क्रमांक–01 को किया गया, जिस पर विक्रय विलेख दिनाँक 22.08.2017 का निष्पादन करते हुए रजिस्टर्ड करवाया गया। भूखंड की लागत 1627600 रू निर्धारित की गई तथा भूखंड पर निर्मित किये जाने के भवन हेतु 1122400 रू. लागत निर्धारित की गई। आवेदक द्वारा शिकायत की गई है कि अनावेदक क्रमांक–02 एवं 03 द्वारा आधा अधूरा मकान बनाया जाकर उन्हें उपलब्ध कराया गया है, इसके साथ ही विद्युत व्यवस्था, सड़क, पानी की व्यवस्था, नाली निर्माण, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट इत्यादि विकास कार्य नहीं किये गये है, जिससे क्षुब्ध होकर आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करना पड़ा है। यह स्पष्ट है, कि चंद्रा टॉउन एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है। उक्त प्रोजेक्ट भूखंड क्रमांक–48 क्रय करते हुए आवेदक आबंटिती है, विकास कार्य नहीं किये जाने के संबंध में आवेदक को शिकायत है। अनावेदक द्वारा यद्यपि तर्क एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक–02 एवं 03 प्रमोटर नहीं है। अतः उनका दायित्व नहीं बनता है, किंतु उक्त प्रोजेक्ट में विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक–02 को दिनाँक 19.08.2014 को प्रदान की गई है, आवेदक द्वारा प्रतिफल का भुगतान अनावेदक क्रमांक–01 को किया गया है। छ.ग. स्टेट डिस्ट्रीब्यूशन पॉवर कंपनी लिमिटेड रायपुर द्वारा डिमांड नोट दिनाँक 21.10.2024 को चंद्रा टाउन प्रा. लि. प्रोपराईटर अनावेदक क्रमांक–02 श्रीमती जया बाजपेयी को प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अनुसार सॉई चंद्रा इन्फ्रा डेवलपर्स लि. का मैनेजिंग डायरेक्टर– अनावेदक क्रमांक– 03 श्री आशीष बाजपेयी है एवं डायरेक्टर अनावेदक क्रमांक–02 श्रीमती जया बाजपेयी एवं अनावेदक क्रमांक–01 श्रीमती सौम्या बाजपेयी है, इस प्रकार स्पष्ट है, कि समस्त अनावेदकगण भू–संपदा प्रोजेक्ट के लिये

दायित्वाधीन है व अनावेदक की आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है। चूँकि अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिफल प्राप्त कर विक्रय विलेख निष्पादित कर लिया गया है, किंतु विकास कार्य के संबंध में आवेदक को शिकायत है और सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक संप्रवर्तक पक्ष को प्राप्त नहीं हुआ है व आवेदक को ब्रोशर में उल्लेखित कतिपय सुविधाएँ अनावेदक पक्ष द्वारा उपलब्ध नहीं करवाने के संदर्भ में परिवेदना है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि सक्षम प्राधिकारी से अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में आयेगा और विकास कार्य के संदर्भ में तथा ब्रोशर में किये गये वादे के अनुरूप सुविधा उपलब्ध नहीं करवाने के संदर्भ में चूँकि अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की समिती को विधिवत् प्रोजेक्ट हस्तांतरित नहीं किया गया है, अतः प्रकरण में समय–सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। अनावेदक की आपत्ति एवं प्रस्तुत न्याय दृष्टांत ग्राहय योग्य नहीं है, कि प्रस्तुत आवेदन विक्रय विलेख निष्पादन के 03 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत करने के कारण कालसीमा बाह्य है। ब्रोशर अनुसार सुविधाएॅ उपलब्ध नहीं करवाने की शिकायत कभी भी की जा सकती है तथा प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र के अभाव में यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। विकास कार्य के सबंध में प्रस्तुत आवेदन समय–सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** यद्यपि अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है कि विद्युत वायर कई स्थानों पर खुला हुआ है एवं टूट–फूट है तथा पर्याप्त विद्युत आपूर्ति नहीं होती है, अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदकगण को विद्युत आपूर्ति अस्थायी ट्रॉसफार्मर के माध्यम से प्रदान किया जा रहा है व स्थायी विद्युत कनेक्शन देने की कार्यवाही प्रारंभ की जा चुकी है, जिसमें 04–05 महीने लगने की संभावना है, जिसका व्यय अनावेदक क्रं. 01 द्वारा पूर्णतः वहन किया जायेगा इससे स्पष्ट है, कि आबंटिती को स्थायी विद्युत कनेक्शन प्रदान नहीं किया जाना जबकि विद्युत मूलभूत सुविधा में आता है, संप्रवर्तक द्वारा अपने कर्तव्य की अधिनियम की धारा–11 का उल्लंघन है।

अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है, कि समुचित सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था की गई है, इस संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक पक्ष को शिकायत या नोटिस कभी भी प्रदान नहीं की गई है, प्रस्तुत ब्रोशर में कव्हर्ड का बाउंड्रीवॉल का उल्लेख है, साथ ही साथ राउंड दि क्लॉक सिक्योरिटी टिल पजेशन का उल्लेख है। कितनी संख्या में कहाँ–कहाँ सिक्योरिटी गार्ड रहेगा, उसका कोई उल्लेख नहीं है। सिक्योरिटी संबधी अनुतोष विचारण योग्य नहीं है। उत्तर में स्वयं

अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत फोटोग्रॉफ्स में कतिपय स्थान पर बाउंड्रीवॉल नहीं होना दिखाई पड़ रहा है, जिसके संबंध में अनावेदक पक्ष द्वारा यह तर्क दिया गया, कि अन्य प्रोजेक्ट में विकास कार्य हेतु कुछ भाग में बाउंड्रीवॉल नहीं बनाया गया है। यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। फूल कव्हर्ड सिक्योरिटी का वचन संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों को दिया गया है, अतः आबंटितियों के लिये अविभक्त बाउंड्रीवॉल का निर्माण आवश्यक है। भविष्य की योजना के नाम पर आबंटितियों की सुरक्षा निलंबित नहीं रखी जा सकती है। अतः बाउंड्रीवॉल पूर्ण किये जाने के संदर्भ में आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य है। किंतु ब्रोशर में बाउंड्रीवॉल के ऊँचाई के संबंध में कोई अभिवचन अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा नहीं दिया गया है, अतः बाउंड्रीवॉल की ऊँचाई बढ़ाने के संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता।

निरंतर जल आपूर्ति के संबंध में आवेदक द्वारा शिकायत की गई है, कि मात्र एक पंप कार्यरत् है, जो गर्मी के दिनों खराब विद्युत व्यवस्था के कारण खराब होते रहता है तथा पानी सप्लाई लाईन नालियों से गुजारा गया है। सीवर लाईन के चेंबर से होकर पानी की सप्लाई हो रही है, जिससे बीमारी फैलने की आशंका बनी रहती है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, कि निर्बाध जल आपूर्ति प्रदान की जाती है, अनुरक्षण एक सतत् प्रक्रिया है, आवश्यकता अनुसार अनुरक्षण किया जाता है, पानी की सप्लाई लाईन, सिवर लाईन से नहीं गुजरी है, अपितु स्ट्रार्म वाटर के डक्ट में कहीं–कहीं गुजरी है। आशंका के आधार पर कोई आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदक की यह भी शिकायत है कि सड़क की चौड़ाई ब्रोशर के अनुसार नहीं है एवं स्तरहीन सड़क का निर्माण किया जा रहा है। नाली निर्माण भी अधूरा है, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट बिना विशेषज्ञों के राय के किया गया है एवं सेप्टिक टैंक का निर्माण अनुमोदित ड्राईंग के अनुसार नहीं किया गया है। चूँकि यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, संप्रवर्तक द्वारा अभी तक कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, नाली निर्माण, सीवरेज टीटमेंट प्लांट, सेप्टिक टेंक एवं अनुमोदित ड्राईंग डिजाईन अनुसार सड़कों का निर्माण प्रदत्त विकास अनुज्ञा के अनुरूप अनिवार्य रूप से होना चाहिये और यह देखने का क्षेत्राधिकार एवं दायित्व स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी का है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, किंतु चूँकि वर्ष 2018 से आबंटितियों द्वारा निवास किया जा रहा है, अतः प्राधिकरण यह औचित्यपूर्ण समझता है, कि समस्त विकास कार्य मानक के अनुरूप करते हुए अनावेदक/संप्रवर्तक 06 माह के भीतर सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र विधि के अनुरूप प्राप्त करें।

आवेदक द्वारा व्यवस्था शुल्क को रहवासियो की सोसायटी बनाकर अंतरित नहीं किये जाने के संदर्भ में शिकायत की गई है, चूँकि रहवासी वर्ष 2017 निवास कर रहे है तथा स्वयं आबंटिती वर्ष 2018 से निवास कर रही है। अस्तु अधिनियम की धारा–17 के अधीन यह आवश्यक एवं औचित्यपूर्ण है कि संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट रहवासियों की विधिवत् गठित समिति को हस्तांतरित की जाए।

आवेदक द्वारा अनुतोष में यह भी याचना की गई है, कि घटिया निर्माण के कारण आवेदक को दीवाल का पुर्ननिर्माण करना पड़ा जिसमें उसका व्यय हुआ, उक्त व्यय राशि मय ब्याज प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पक्ष से दिलवाई जाए। आवेदक का यह कथन एवं तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, क्योंकि यदि निर्माण कार्य गुणवत्ता के अनुरूप नहीं था एवं सरंचनात्मक त्रुटि थी उस स्थिति में आवेदक को अधिनियम की धारा–14 (3) के अधीन अनावेदक संप्रवर्तक को 30 दिवस के भीतर त्रुटि ठीक करने के लिये सूचना प्रदान करना था और यदि 30 दिवस के भीतर अनावेदक द्वारा त्रुटि ठीक नहीं की जाती, उस स्थिति में प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया जाना था, किंतु आवेदक द्वारा उक्त प्रक्रिया का आलंबन नहीं लिया गया, स्वयं के द्वारा की गई चूक के लिये आवेदक अनुतोष की पात्रता नहीं रखती है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक/संप्रवर्तक क्रमांक–01, 15 दिवस के भीतर जिस–जिस स्थल पर बाउंड्रीवॉल अपूर्ण है एवं नहीं बना है, उसे पूर्ण कराकर रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के समक्ष प्रतिवेदन प्रस्तुत करें।
2. अनावेदक/संप्रवर्तक 06 माह के भीतर स्थानीय सक्षम प्राधिकारी से प्रोजेक्ट में समस्त विकास कार्य पूर्ण करते हुए पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करें।
3. दो माह के भीतर रहवासियों के सहकारी समिति विधि अनुसार गठन हेतु अनावेदक/संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों से समन्वय करें।
4. तीन माह के भीतर अनावेदक/संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों को स्थायी विद्युत कनेक्शन प्रदान किये जाने हेतु छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी के समस्त देयताओं की पूर्ति करें एवं स्थायी विद्युत कनेक्शन के लिये अपने स्तर पर आवश्यक समस्त कार्यवाही करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष