



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02140

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्रीमती टीनू साहू, पति—श्री भोजराज साहू,
(2) श्रीमती दुर्गा साहू, पति—श्री आनंद राम साहू,
पता—छठवाँ तल, दुकान नं.—619, 620,
गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स नवकार एसोसिएट्स ,
द्वारा—वर्तमान भागीदार श्री नवीन नागवानी,
पता—गोल्डन ट्रेड सेंटर,
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अजय शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन ट्रेड सेंटर”, टिकरापारा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000546

आदेश

(दिनांक—22 / 01 / 2025)

आवेदकगण श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता—छठवाँ तल, दुकान नं.—619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदकगण का कथन है कि आवेदक क्रमांक—01 द्वारा गोल्डन ट्रेड सेंटर के व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स के छठवाँ तल पर दुकान क्रमांक—619 क्षेत्रफल 280 वर्गफीट को दिनांक 05.02.2013 तथा आवेदक क्रमांक—02 द्वारा दुकान क्रमांक—620 क्षेत्रफल 216 वर्गफीट को दिनांक 05.02.2013 को पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन द्वारा क्रय कर स्वामित्व एवं आधिपत्य प्राप्त किया गया है। उक्त दोनों दुकानों को एकीकृत कर “तनिष्का इनवेस्टमेंट केयर के नाम

से आवेदक क्रमांक-01 एवं उनके पति श्री भोजराज साहू इन्शोरेन्स एवं फाइनेन्स से संबंधित व्यवसाय करते हैं। अनावेदक द्वारा गोल्डन ट्रेड सेंटर के समस्त दुकान स्वामियों को छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी से विद्युत मीटर स्थापित करने के लिये दुकान स्वामियों से किसी से रूपये 50,000/- किसी से रूपये 36,000/- रकम प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदकगण से विद्युत मीटर स्थापित करने के लिये दुकान क्रमांक-619 एवं दुकान क्रमांक-620 प्रत्येक के लिये रूपये 36,000/- कुल रूपये 72,000/- मांग करने पर आवेदकगण द्वारा भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदकगण से छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी से विद्युत मीटर स्थापित करने के लिये रूपये 72,000/- भुगतान करने के बावजूद भी विद्युत मीटर की स्थापना कर विद्युत सुविधा प्रदान नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा व्यवसायिक परिसर में स्थापित विद्युत ट्रांसफार्मर से सभी दुकान स्वामियों तथा आवेदकगण को प्रत्येक दुकान हेतु पृथक विद्युत मीटर स्थापित कर छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी के द्वारा निर्धारित टैरिफ दर से अधिक दर पर विद्युत सुविधा प्रदान किया जाता है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि विद्युत शुल्क छ.ग. विद्युत मंडल के अनुरूप अलग से लिया जायेगा, उसके बावजूद भी विधि विरुद्ध अधिकतम दर पर विद्युत सुविधा उपलब्ध कराई जा रहा है। आवेदक एवं अन्य दुकान स्वामियों से विभिन्न वर्षों में प्रति यूनिट विद्युत खपत दर रूपये 12 से 15 रूपये की दर से भुगतान किया जा रहा है, जबकि छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी के द्वारा गैर घरेलू टैरिफ दर 0 से 100 यूनिट के लिये 5.40 रूपये, 101 से 400 यूनिट के लिये 6.50 तथा 401 एवं उससे अधिक खपत पर 7.90 रूपये विद्युत शुल्क लिया जाता है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा लगभग दुगुनी दर पर विद्युत खपत राशि आवेदकगण एवं अन्य दुकानदारों से वसूल किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा संपूर्ण बिल्डिंग परिसर में स्थापित विद्युत बल्ब, ट्यूब लाईट, हाईलोजन इत्यादि से उत्पन्न विद्युत शुल्क का भुगतान भी समस्त दुकान स्वामियों से लिया जा रहा है। अनावेदक छ.ग. विद्युत विभाग द्वारा जारी विद्युत बिल को सभी दुकान स्वामियों से विद्युत मीटर द्वारा खपत यूनिट से विभाजित कर विद्युत बिल जारी किया जाता है, इससे अनावेदक को प्रतिमाह लाखों रूपये का अवैध लाभ हो रहा है। क्योंकि पूरे परिसर में स्थापित विद्युत सुविधा के शुल्क का भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है। किन्तु दुकान स्वामियों से वसूल किया जा रहा है। आवेदक एवं अन्य दुकान स्वामी अपने दुकान के विद्युत शुल्क का भुगतान करने के लिये दायी है, पूरे परिसर के लिये नहीं। अनावेदक द्वारा दिनांक 01.05.2022 से दिनांक 31.05.2022 से समयावधि तक 348.54 खपत यूनिट के लिये 15.89 प्रति यूनिट के दर से रूपये 5,538.30/- बिल प्रेषित की गई है, जिस पर आवेदक द्वारा आपत्ति व्यक्त करते हुये कहा कि छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी के द्वारा गैर घरेलू टैरिफ 101 से 400 यूनिट के लिये 6.50 रूपये शुल्क

लिया जाता है, इस प्रकार शुल्क 348 यूनिट के लिये 2,262/- निर्धारित है। जबकि इससे अत्यधिक रूपये 5,538.30/- अनावेदक द्वारा मांग की जा रही है, वह अवैध है। इसके प्रतिउत्तर में अनावेदक द्वारा अधिकृत कम्पलिट मैनेजमेंट एवं सर्विस द्वारा दिनांक 21.06.2022 को सूचना प्रेषित कर विद्युत मीटर उपलब्ध नहीं कराया जायेगा अर्थात् विद्युत सुविधा प्रदान नहीं किया जायेगा। इस आशय की धमकी देते हुये दिनांक 28.06.2022 को विद्युत सुविधा विच्छेद कर विद्युत मीटर निकाल कर ले गये हैं, यह अवैध एवं अपराधिक कृत्य है। विद्युत सुविधा के अभाव में आवेदक प्रतिमाह रूपये 1,50,000/- रूपये की आर्थिक क्षति हो रही है। क्योंकि विद्युत सुविधा के अभाव में आवेदक के कार्यालय में व्यवसायिक कार्य दिनांक 28.06.2022 को बंद हो गया है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 28.06.2022 को विद्युत मीटर निकाल कर ले जाने एवं विद्युत सुविधा विच्छेद करने की लिखित शिकायत थाना राजेन्द्र नगर में की गई है।

अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री राजकुमार शुक्ला के माध्यम से आवेदक के अधिवक्ता द्वारा प्रेषित सूचना पत्र का जवाब दिनांक 20.08.2022 को प्रेषित कर सूचना पत्र के तथ्यों का कोई भी स्पष्टीकरण नहीं देते हुये संपूर्ण रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत छ.ग. स्टेट पॉवर डिस्ट्रीब्यूट कंपनी लिमिटेड सहायक अभियंता, पुरैना जोन, नगर संभाग, रायपुर के कार्यालय में नये विद्युत कनेक्शन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, उक्त आवेदन दिनांक 11.07.2022 के द्वारा आपका परिसर बहुमंजिला इमारत है, जिसमें पूर्व से ही उच्च दाब कनेक्शन उपभोक्ता क्रमांक-102521 श्री मेसर्स नवकार एसोसिएट के नाम से स्थापित है। छ.ग. विद्युत नियामक आयोग द्वारा सप्लाई कोड 4.51 के अनुसार "निम्न दाब कनेक्शन हेतु परिसर के विद्युतीकरण की आवश्यकता है, जिसके उपरांत ही परिसर में निम्न दाब कनेक्शन प्रदान किया जा सकता है। पत्र प्रेषित कर नये विद्युत मीटर स्थापित करने से इंकार कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा संपूर्ण व्यवसायिक परिसर में निम्न दाब हेतु विद्युतीकरण की सुविधा उपलब्ध नहीं कराया गया, उक्त सुविधा के अभाव में आवेदक अपना स्वयं का विद्युत मीटर छ.ग.राज्य विद्युत वितरण कंपनी से स्थापित कर विद्युत सुविधा प्राप्त करने से असमर्थ है, इस प्रकार आवेदक को अनावेदक प्रति यूनिट लगभग 15 रूपये प्रतिमाह भुगतान करने के लिये विवश कर रहा है।

आवेदक द्वारा विद्युत बिल के विवाद के कारण सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत अनावेदक एवं छ.ग. स्टेट पॉवर डिस्ट्रीब्यूशन कंपनी लिमि. के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र की प्रति की मांग की गई थी, जिस पर राज्य मुख्य सूचना आयुक्त, द्वितीय अपीलीय अधिकारी छ.ग. राज्य सूचना आयोग के आदेश पर जनसूचना अधिकारी/सहायक अभियंता, कार्यालय कार्यपालन अभियंता नगर संभाग द्वारा दिनांक 08.12.2022 को अनुबंध पत्र प्रदाय किया गया है। अनुबंध

पत्र की कंडिका-16 That the consumer undertakes/declares that he shall not extend/sublet this electricity supply to any other premises/person. उक्त अनुबंध की शर्त से स्पष्ट है कि अनावेदक किसी अन्य को विद्युत सुविधा उपलब्ध नहीं करा सकता है, इस प्रकार अनावेदक द्वारा विद्युत का अवैध व्यापार किया जा रहा है। अनावेदक को छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी द्वारा जारी विद्युत बिल के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि छ.ग. स्टेट पॉवर डिस्ट्रीब्यूशन कंपनी लिमि. द्वारा रुपये 33,000/- KVA supply voltage 33 kv विद्युत सुविधा बिल्डर को शिक्षण संस्थान के उपयोग के लिये विद्युत ट्रांसफार्मर की स्थापना की गई है। इस प्रकार अनावेदक समस्त दुकान स्वामियों एवं विद्युत कंपनी के छल एवं बेईमानी सदृश्य कृत्य कर रहा है। आवेदकगण अपनी दुकान का नगर निगम, रायपुर द्वारा जारी मेंटनेंस एवं यूजर चार्ज का नियमित रूप से भुगतान कर रहे हैं। आवेदक क्रमांक-01 द्वारा वित्तीय वर्ष 2015-16 से वित्तीय वर्ष 2022-2023 तक रुपये 21,190/- का भुगतान किया गया है। इस प्रकार आवेदक लगातार नगर निगम, रायपुर को मेंटनेंस एवं यूजर चार्ज का भुगतान कर रहा है, उसके बावजूद भी अनावेदक, आवेदक को मेंटनेंस चार्ज प्रतिमाह भुगतान करने के लिये अवैधानिक रूप से विवश करता है, जो अवैध है। अनावेदक द्वारा दिनांक 08.03.2017 को दुकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जिसमें पूर्ण मेंटनेंस चार्ज की मांग करता है। आवेदक एक ही सेवा के लिये अलग-अलग एजेंसी को अलग-अलग भुगतान करने का दायित्व नहीं है, इसलिये अनावेदक द्वारा मेंटनेंस चार्ज की मांग अवैध है। आवेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 15.03.2018 को अवैध मेंटनेंस राशि की मांग के संबंध में अभद्रता एवं धमकी देने की लिखित शिकायत थाना-राजेन्द्र नगर में किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई मेंटनेंस की राशि रुपये 10,200/- प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक द्वारा दिनांक 27.06.2017, 02.11.2017 एवं दिनांक 21.06.2022 को अनावेदक को परिसर में स्थापित बाथरूम, यूटिलिटी, पेन्ट्री, ड्रिंकिंग वाटर, साफ-सफाई के संबंध में लिखित शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसका कोई भी जवाब नहीं दिया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को पृथक-पृथक दिनांक 05.02.2013 को दुकान के विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन कराया गया है, परन्तु 04 वर्ष पश्चात् दिनांक 08.03.2017 को दुकान का आधिपत्य प्रदान किया गया है। 04 वर्ष विलंब अवधि का क्षतिपूर्ति राशि दुकान क्रमांक-619 एवं दुकान क्रमांक-620 प्रत्येक दुकान की अनुमानित किराया रुपये 10,000/- कुल दो दुकानों का रुपये 20,000/- प्रतिमाह होती है। इस प्रकार 04 वर्षों की किराया राशि रुपये 9,60,000/- की क्षति आवेदकगण को हुई है, उक्त क्षति राशि भुगतान करने की जवाबदारी अनावेदक की है एवं प्रत्येक दुकान की विक्रय मूल्य की सर्विस टैक्स राशि रुपये 17,670/- कुल रुपये 35,340/- प्राप्त करने की अधिकारी आवेदकगण है। आवेदक के दुकान में विद्युत सुविधा नहीं

होने के कारण दुकान विगत एक वर्ष से अधिक समय से बंद है, इसलिये इसका लाभ उठाते हुये अनावेदक द्वारा आवेदक को दुकान के सामने 06 साईन बोर्ड स्थापित किया गया है, जिसका प्रत्येक का मूल्य रूपये 3,000/- है, जिसे आवेदक की सहमति के बिना ले गये हैं। यह कृत्य चोरी की श्रेणी में आता है, जिसकी लिखित शिकायत आवेदक द्वारा दिनांक 15.10.2023 थाना-राजेन्द्र नगर में की है। अनावेदक के व्यवसायिक परिसर के ले-आउट मानचित्र को संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर द्वारा दिनांक 21.05.2010 को विकास अनुज्ञा स्वीकृत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र को नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा पंजीयन क्रमांक-136, दिनांक 11.06.2010 को स्वीकृति प्रदान करते हुये अनुज्ञा क्रमांक-155 दिनांक 15.07.2010 तथा अनुज्ञा क्रमांक-34 दिनांक 22.05.2012 द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदान किया गया है। अनावेदक द्वारा निर्मित गोल्डन ट्रेड सेंटर व्यवसायिक परिसर के प्रकोष्ठों के निर्माण के संबंध में छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के अंतर्गत घोषणा पत्र दिनांक 05.02.2013 को उप-पंजीयन कार्यालय, रायपुर में पंजीयन कराया गया है, उक्त घोषणा पत्र में कुल निर्मित क्षेत्र 66.281 वर्गफुट, बेसमेंट पार्किंग क्षेत्र 27,700 वर्गफुट, स्टील्ट पार्किंग क्षेत्र 16,510 वर्गफुट निर्माण की तथा खुला पार्किंग क्षेत्र 3,652 वर्गफुट की घोषणा की गई है। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर द्वारा विकास अनुज्ञा स्वीकृत तथा नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा भवन निर्माण नक्शा अनुमोदित किया गया है, उक्त नक्शे में प्रत्येक तल में खुला क्षेत्र छोड़ी गई है, जो नक्शे का अभिन्न मांग है और इस क्षेत्र पर निर्माण नहीं किया जा सकता है। व्यवसायिक परिसर के भू-तल में दाहिने क्षेत्र में ओपन पार्किंग क्षेत्र हेतु सुरक्षित था, उसे बंद कर दिया गया है तथा इस ओर से प्रवेश द्वार को भी बंद कर दिया गया है। इसके ठीक पीछे 976 वर्गफुट क्षेत्र पर अमचुर नामक संस्थान व्यवसाय कर रहा है। जबकि उक्त खुला क्षेत्र व्यवसायिक परिसर का भाग है, इस पर विधि विरुद्ध अतिक्रमण करने तथा निर्माण करने का अधिकार नहीं है। इसी प्रकार भू-तल पर दुकान स्वामियों को अपने एवं ग्राहकों के वाहन पार्क हेतु स्थल उपलब्ध नहीं है। अनावेदक द्वारा अपने व्यवसायिक लाभ के लिये उक्त स्थलों को विक्रय अथवा किराये पर देकर विधि विरुद्ध अतिक्रमण किया गया है, जो अनुमोदित नक्शे के विरुद्ध है। परिसर के पीछे हिस्से में लिफ्ट स्थापित नहीं किया गया है। संलग्न नक्शों में चिन्हांकित किया गया है। अनावेदक द्वारा व्यवसायिक परिसर के प्रत्येक तल के सामान्य क्षेत्र आवागमन के रास्ते में विद्युत मीटर बॉक्स को स्थापित किया गया है, जिससे समस्त दुकानदारों को आवागमन करने में अत्यधिक परेशानी होती है। चूँकि विद्युत लाईन प्रवाहित होने के कारण कभी भी आगजनी की दुर्घटना हो सकती है। आग लगने पर आसानी से बुझाई नहीं जा सकती है। विद्युत अधिनियम के अंतर्गत समस्त विद्युत मीटर बॉक्स परिसर के बाहर

ही स्थापित किया जाना अनिवार्य है। व्यवसायिक परिसर के खुले क्षेत्र को अनावेदक द्वारा अवैध अतिक्रमण करने के कारण वाहन पार्किंग हेतु स्थल उपलब्ध नहीं है। दुकान स्वामियों को वाहन विद्युत ट्रांसफार्मर के पास पार्क करना होता है, जिससे कभी भी आग लगने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है। दुकान स्वामी इलेक्ट्रिक बोर्ड के सामने वाहन पार्क के लिये विवश है। छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 की धारा-6(2) के अनुसार बिल्डिंग में सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं की घोषणा में अभिव्यक्त की गई हो। एक स्थाई स्वरूप तथा रजिस्ट्रीकृत की गई संशोधित घोषणा में अभिव्यक्त की गई समस्त प्रकोष्ठ स्वामियों के संपत्ति के बिना परिवर्तित नहीं की जाएगी। सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता को उस प्रकोष्ठ से, जिससे की वह संबंधित है, पृथक नहीं किया जाएगा और उसके बारे में यह समझा जाएगा कि उस प्रकोष्ठ के साथ ही उसका हस्तांतरण या विल्लंगम हो गया है, भले ही ऐसा हित ऐसे हस्तांतरण पत्र या विलेख में अभिव्यक्त रूप में वर्णित न हो। उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि सम्मिलित क्षेत्र से अनावेदक का स्वामित्व एवं आधिपत्य समाप्त हो चुका है।

अनावेदक द्वारा घोषणा पत्र एवं नियमावली दिनांक 05.02.2013 एवं छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के तहत संपूर्ण परिसर से बिल्डर्स का स्वामित्व समाप्त हो चुका है। घोषणा पत्र की कंडिका-10 के अनुसार अनावेदक ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेगा, जो किसी भी भवन स्वामी एवं एसोसियेशन के अधिकार को प्रभावित करता हो। नियमावली की कंडिका-42 में भी स्पष्ट उल्लेख है कि कोई भी भवन स्वामी, प्रतिबंधित एवं सम्मिलित क्षेत्र की संपत्ति को हटायेगा अथवा प्रभावित नहीं करेगा। यह नियम अनावेदक पर भी लागू होगा। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा भूमि विकास दिनांक 21.05.2010 की कंडिका-03 में यह स्पष्ट उल्लेख है। "किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास निर्माण न किया जाये कंडिका-4 में अभिन्यास में दर्शाये अनुसार मार्गों का विकास एवं खुले स्थानों का विकास करना आवश्यक है। कंडिका-14 में अनुज्ञा का उल्लंघन होने अथवा किसी सत्य जानकारी तथा विवाद की स्थिति में अनुज्ञा स्वयं निरस्त होकर निष्प्रभावी हो जायेगी। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 की उपधारा-3 के अनुसार आबंटिती, अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के कब्जे का और एसोसिएशन, सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत आवेदकगण अनुमोदित नक्शा क्रमांक-34 दिनांक 22.05.2012 में दर्शाये खुला क्षेत्र के कब्जे के अधिकारी है, उक्त अधिनियम के आधार पर अनावेदक उक्त खुला क्षेत्र नया भवन का निर्माण अथवा अन्य तरीके से कब्जा नहीं कर सकता। अनावेदक के पंजीकृत घोषणा पत्र दिनांक 05.02.2013 की कंडिका-12 एवं 15 के अनुसार संशोधित विलेख के द्वारा ही निर्मित परिसर में परिवर्तन किया जा सकता

है, जिसमें समस्त भवन स्वामियों की राय आवश्यक होगी। चूँकि घोषणा पत्र पंजीकृत विलेख है, इसलिये संशोधन पंजीकृत विलेख के माध्यम से ही किया जा सकता है। आवेदक को जानकारी प्राप्त हुई कि अनावेदक द्वारा परिसर के अवैध निर्माण का नियमितीकरण करा लिया है। आवेदक को सूचना के अधिकार के अंतर्गत संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर के कार्यालय के उक्त परिसर के अवैध निर्माण की नियमितीकरण की जानकारी प्राप्त हुई है। अनावेदक अनुमोदित नक्श दिनांक 22.05.2012 के अनुसार 6159.48 वर्गमीटर क्षेत्रफल निर्माण हेतु अधिकृत था, जिसका उल्लंघन करते हुये 1283.32 वर्गमीटर अतिरिक्त अवैध निर्माण कर 7442.80 वर्गमीटर कुल निर्माण किया गया है। उक्त अवैधानिक निर्माण का नियमितीकरण हेतु आवेदन दिनांक 29.04.2017 को सचिव, जिला नियमितीकरण अधिकारी के समख प्रस्तुत किया गया है। आवेदन का विचारण करते हुये जिला-नियमितीकरण प्राधिकारी एवं संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर द्वारा दिनांक 01.05.2018 को विधि विरुद्ध, अवैध निर्माण का नियमितीकरण करते हुये प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अनावेदक द्वारा अवैधानिक निर्माण का नियमितीकरण कराने के पूर्व आवेदक एवं अन्य दुकान स्वामियों को दुकान का विक्रय कर आधिपत्य सौंप दिया गया है। ऐसी परिस्थिति में उसे अवैधानिक निर्माण का नियमितीकरण करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। क्योंकि भूमि विकास अधिनियम एवं छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976 के अंतर्गत घोषणा पत्र दिनांक 05.02.2013 के अंतर्गत अनावेदक का आधिपत्य सार्वजनिक सामान्य क्षेत्रों पर से उसका अधिकार समाप्त हो चुका है। अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्र पर ही अवैध निर्माण किया गया है, उक्त सामान्य क्षेत्र पर नियमितीकरण का अधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत भूमि विकास अनुज्ञा तथा नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा अनुमोदित भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदान किया गया है, के उल्लंघन में भू-तल में दाहिने क्षेत्र में ओपन पार्किंग क्षेत्र हेतु सुरक्षित था, उसे बंद कर दिया गया है तथा इस ओर से प्रवेश द्वार को भी बंद कर दिया गया है। इसके ठीक पीछे 976 वर्गफुट क्षेत्र पर अमचुर नामक संस्थान व्यवसाय कर रहा है, उसे हटाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा द्वितीय तल में संपूर्ण खुला क्षेत्र को बंद कर दिया गया है। उक्त खुला क्षेत्र परिसर का सार्वजनिक क्षेत्र है, नक्शे में आवागमन के लिये रास्ता दर्शायी गई है, उसे खोलने के लिये अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण के प्रत्येक दुकान के विक्रय विलेख का निष्पादन दिनांक 05.02.2013 को किया गया है, परन्तु 04 वर्ष पश्चात् दिनांक 08.03.2017 को दुकान का आधिपत्य प्रदान किया गया है। 04 वर्ष विलंब अवधि का क्षतिपूर्ति राशि दुकान क्रमांक-619 एवं दुकान क्रमांक-620 प्रत्येक दुकान की

अनुमानित किराया रूपये 10,000/- कुल दो दुकानों का रूपये 20,000/- प्रतिमाह होती है। इस प्रकार 04 वर्षों की किराया राशि रूपये 9,60,000/- का 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से रूपये 11,51,056/- क्षतिपूर्ति राशि एवं प्रत्येक दुकान की विक्रय मूल्य की सर्विस टैक्स राशि रूपये 17,670/- कुल रूपये 35,340/- आवेदकगण को भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा व्यवसायिक परिसर के प्रत्येक तल के सामान्य क्षेत्र आवागमन के रास्ते में विद्युत मीटर बॉक्स को स्थापित किया गया है, जिससे समस्त दुकानदारों को आवागमन करने में अत्यधिक परेशानी होती है। चूँकि विद्युत लाईन प्रवाहित होने के कारण कभी भी आगजनी की दुर्घटना हो सकती है। विद्युत बॉक्स हटाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनुमोदित नक्शा के विरुद्ध अतिक्रमण किया गया है, ऐसा कृत्य आवेदकगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य अतिक्रमण है, जिसे हटाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अंतर्गत आवेदकगण एवं आबंटिती पक्ष में पंजीकृत हस्तांतरण विलेख, सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अवैध निर्माण को जिला नियमितीकरण प्राधिकारी एवं संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय रायपुर द्वारा दिनांक 01.05.2018 को नियमितीकरण करते हुये प्रमाण पत्र जारी किया गया है, उसे निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण को स्वयं का पृथक विद्युत मीटर स्थापित करने के लिये संपूर्ण परिसर में गैर-घरेलू विद्युत सुविधा हेतु इलेक्ट्रीफिकेशन किये जाने हेतु आदेश प्रदान किया जावे। आवेदकगण को विद्युत सुविधा के अभाव में प्रतिमाह लगभग रूपये 1,50,000/- की आर्थिक क्षति हो रही है, इसलिये विगत दिनांक 28.06.2022 से अक्टूबर, 2023 तक 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से रूपये 25,50,000/- भुगतान करने की तिथि तक एवं प्रत्येक आगामी माह की क्षतिपूर्ति की राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। दुकान क्रमांक-620 के लिये पृथक से विद्युत कनेक्शन के लिये रूपये 36,000/- अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है, उसे 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से आवेदक क्रमांक-02 को भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा अवैधानिक कृत्यों से आवेदकगण को अत्यधिक मानसिक क्षति हुई है, जिसके लिये रूपये 5,00,000/- की क्षतिपूर्ति राशि आवेदकगण को भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 17.03.2022 को अपील क्रमांक-32/2022 संजय सिंह विरुद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स एवं अपील नं.-46/2022 सीमा सिंह विरुद्ध मेसर्स नवकार

एसोसिएट्स में पारित आदेश करते हुये सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "If the promoter construct in common area without the previous written consent of at least two-thirds of the allottee, then the RERA is competent to give direction to promoter to remove the construction from the common area." उक्त आदेश से स्पष्ट है कि बिल्डर यदि अनुमोदित नक्शे में दर्शाये सामान्य क्षेत्रों का अतिक्रमण करता है, ऐसी परिस्थिति में उसे रिक्त करने का आदेश पारित किये जाने का प्राधिकरण सक्षम 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है। प्रारंभ में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी अभिकथनों को असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद संधारणीय नहीं है। क्योंकि बिना वाद कारण के तथा भ्रामक एवं गलत तथ्यों पर आधारित है तथा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। वर्तमान परिवाद परिसीमा विधि द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है। क्योंकि आवेदकगण संबद्ध इकाई रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख अनावेदक के साथ निष्पादित करने के पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष लगभग 10 वर्षों के भारी विलंब के पश्चात् आया है। आवेदकगण का परिवाद 07 वर्षों की विलंब से किया गया है, इस आधार पर वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। वाद कारण यदि कोई हो, तो पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन दिनांक से प्रोद्भूत होगा, परन्तु वह परिसीमा विधि के अधीन होगा तथा ऊपर उल्लेखित है कि परिसीमा दिनांक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादन दिनांक से 03 वर्षों के पश्चात् समाप्त हो जायेगी। यह ध्यान में लेना समीचीन है कि आवेदकगण द्वारा वर्तमान परिवाद वर्ष 2024 में प्रस्तुत किया गया है अर्थात् 07-06 वर्षों के लंबे विलंब के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। अतः वर्तमान परिवाद परिसीमा द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है, जिसे 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 :-

24ए. परिसीमा अवधि – (1) जिला फोरम, राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग परिवाद स्वीकृत नहीं करेगा, जब तक वह उस दिनांक 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, आवेदकगण 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 08 एवं 09 वर्षों के लंबे तथा विस्तारित विलंब के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त माननीय उच्चतम न्यायालय का भारतीय स्टेट बैंक विरुद्ध 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 दिनांक 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-24ए 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 दिनांक 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 विरुद्ध 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 उनको प्रयोज्य विधि सहित वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध 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 विरुद्ध ए.पी. एजेंसीज सालेम (1989) 2 एस.सी.सी. 163 में उच्चतम न्यायालय ने “वाद कारण” 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 विरुद्ध 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 विरुद्ध 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 विरुद्ध 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।”

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कई तथ्य और महत्वपूर्ण जानकारी को छिपाई गई है, जो वर्तमान प्रकरण के निष्पक्ष निर्णय के लिये आवश्यक है। अर्थात् आवेदकगण पर दोनों यूनियों का रूपये 1,12,000/- का रखरखाव बकाया है, जिसकी मांग अनावेदक द्वारा की गई है। परन्तु आवेदकगण द्वारा बकाया भुगतान करने के बजाय अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसका एकमात्र उद्देश्य छिपा हुआ है और यह भी तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रदान की जा रही बिजली आवश्यक उपभोग शुल्क का भुगतान न करने के कारण काट दी गई है और इसी तथ्य को आवेदकगण द्वारा सुविधाजनक रूप से छिपाया गया है। वर्तमान प्रकरण केवल पश्चात् में सोचे जाने का परिणाम है। आवेदकगण द्वारा बिना किसी कारण के अनावेदक को आवश्यक रूप से परेशान करने के एकमात्र इरादे से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है।

अनावेदक द्वारा अपना भरोसा ओसवाल फैंट्स एवं आयल लिमिटेड विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी 728 में व्यक्त किया, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को अनुतोष देने से निम्नलिखित संप्रेक्षण करते हुये अस्वीकार कर दिया गया है :-

“20. यह स्थापित विधि है कि व्यक्ति जो अनुतोष के लिये न्यायालय से उपागम करता है, साम्यामूलक या अन्यथा, सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को स्पष्टतापूर्वक प्रकट करने के पवित्र दायित्व के अधीन है, जो प्रकरण में उठाये गये मुद्दों के न्याय निर्णयन में प्रभाव रखते हैं। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रति कर्तव्य है कि सभी तथ्यों को प्रकट करे तथा कोई तात्विक तथ्य जो उसकी जानकारी में है, उसको छिपाने से विरत रहे अथवा साधारण प्रज्ञा वाले व्यक्ति से अपेक्षा की जाने वाली सतर्कता का उपयोग करके जान सकता था। यदि उसे तात्विक तथ्यों के छिपाने का अथवा न्याय की पवित्र धारा को प्रदूषित करने के प्रयत्न करने का दोषी पाया जाता है, तो न्यायालय का न केवल यह अधिकार है, बल्कि कर्तव्य है कि ऐसे व्यक्ति को अनुतोष देने से इंकार कर दे।”

अरविन्दन्दम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल और अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 के निर्णय को निर्दिष्ट करना भी उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित संप्रेक्षण किया गया है :-

“5. विद्वान मुंसिफ को याद रखना होगा कि यदि वाद पत्र के औपचारिक अर्थपूर्ण पाठन से वाद लाने के स्पष्ट अधिकार को प्रकट न करने के अर्थ में स्पष्ट रूप से तंगकारी है एवं सारहीन है, तो उसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-07, नियम-11 के अंतर्गत देखने के लिये अपनी शक्ति का प्रयोग करना चाहिये कि उल्लेखित आधारों की पूर्ति होती है और चतुराईपूर्ण लेखन से वाद कारण में भ्रम उत्पन्न हुआ है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-10 के अंतर्गत उक्सुकतापूर्वक पक्षकार की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई में ही समाप्त कर देना चाहिये। अनुत्तरदायी विधिवादों का उत्तर एक सक्रिय न्यायाधीश है। विचारण न्यायालय के प्रथम सुनवाई में पक्षकार के परीक्षा पर अनावश्यक रूप से जोर देना होगा, जिससे निरर्थक वाद कारण को प्रारंभिक स्तर में ही समाप्त किया जा सके। दण्ड संहिता भी ऐसे व्यक्तियों के लिये पर्याप्त साधन सक्षम है और उसके विरुद्ध अवश्य प्रभावी होना चाहिये।”

यह स्पष्ट है कि आरोप तंगकारी तथा सारहीन है एवं वाद लाने के लिये स्पष्ट अधिकार या सामग्री को प्रकट नहीं करता है। आदेश-7 नियम-11 के अंतर्गत अपनी शक्ति का प्रयोग करना विचारण न्यायाधीश का कर्तव्य है। यदि चतुराई पूर्ण लेखन से वाद कारण का भ्रम उत्पन्न हुआ हो यथा उपरोक्त निर्णय में माननीय कृष्णा अय्यर, न्यायमूर्ति द्वारा संप्रेक्षित किया गया है, जो संहिता के आदेश क्रमांक-10 के अंतर्गत पक्षकारों की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई में ही समाप्त कर देना चाहिये।

अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से कंडिका वार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 की विषयवस्तु प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य तथ्य यह है कि आवेदकगण द्वारा आज दिनांक तक बकाया शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है तथा प्रति दुकान रूपये 1,12,000/- कुल राशि रूपये 2,24,000/- आवेदकगण द्वारा बकाया मेंटनेंस शुल्क अनावेदक द्वारा मांगे जाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया है तथा मेंटनेंस शुल्कों का भुगतान करने के वित्तीय दायित्व से बचने के लिये आवेदकगण द्वारा बिना किसी गुण-दोष के अनावेदक को तंग करने के लिये वर्तमान प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 एवं 4.5 की विषयवस्तु स्वरूप में बढ़ा-चढ़ाकर और अतिरंजित होने से अस्वीकार किया गया है। सत्य तथ्य यह है कि आवेदकगण द्वारा उसको प्रमाणित करने के लिये बिना साक्ष्य के गुमराहकारी, अनिश्चित एवं भ्रामक अभिकथनों को

किया गया है तथा उसे लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। आवेदकगण द्वारा वर्ष 2013 में अपने आधिपत्य से उसके इकाई में विद्युत संयोजन था तथा इसी कारण से पिछले दशक में कोई आपत्ति नहीं किया गया है और अब मेंटनेंस शुल्क का भुगतान करने के अपने दायित्व से बचने के लिये आधारहीन अभिकथनों को उठा रहा है, इसलिये उसे खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि प्रतिवाद के संबंध में आवेदक को कौन सा टैरिफ लागू होगा, उसे संबद्ध विभाग के प्रावधानों एवं नियमों के अनुसार विनियमित किया जायेगा, जिसके विषयवस्तु के लिये प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होगा। इसके अतिरिक्त वर्तमान संयोजन कॉम्प्लेक्स में है तथा आवेदकगण की इकाई में एच.टी. संयोजन के माध्यम से है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण का प्रतिवाद बिना किसी साक्ष्य के भ्रान्त धारणा पर आधारित है और केवल मिथ्या बहाना है। अनावेदक का कथन है कि सामान्य क्षेत्रों के विद्युत का भुगतान अनावेदक को नहीं करना होता है, अपितु प्रोजेक्ट के आर्बिट्रियों का सामूहिक रूप से करना होता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदकगण द्वारा परिसर में प्रीपेड मीटर के माध्यम से संयोजन है और जब तक आवेदकगण द्वारा शुल्क का भुगतान नहीं किया जाता है, प्रीपेड मीटर होने से मीटर चालू नहीं होगा। इसलिये आवेदकगण चयनात्मक होने से परिसर का उपयोग करने आवश्यकता नहीं है, उसका प्रीपेड शुल्कों का भुगतान करना बंद कर दिये गये हैं, जिससे संयोजन कर गया और अनावेदक द्वारा कोई जान-बूझकर कृत्य नहीं किया गया है। इसके विपरीत इस तथ्य के परिणामस्वरूप किया गया है। खपत शुल्कों का आवेदकगण द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। आवेदकगण संपूर्ण टैरिफ को गड़बड़ करने का प्रयत्न कर रहे हैं और टैरिफ के आधार पर गणना करने का प्रयत्न कर रहे हैं, जो एच.टी. संयोजनों को लागू नहीं किया गया है, इसलिये आवेदकगण का संपूर्ण अभिकथन लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 एवं 4.9 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि आवेदकगण को नोटिस तत्परतापूर्वक है और समय में संपूर्ण सत्य तथ्यों का कथन करते हुये अनावेदक द्वारा जवाब दिया गया है। परन्तु आवेदकगण सुविधापूर्वक नजरअंदाज करते हुये अनावेदक के विरुद्ध मिथ्या तथा काल्पनिक अभिकथनों के आधार पर यह परिवाद प्रस्तुत करने को अग्रसर हुआ है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.10 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा अपने प्रोजेक्ट में विद्युत आपूर्ति के लिये संबद्ध विभाग के प्रयोज्य नियमों एवं विनियमों के आधार पर प्रावधान किया गया है, जिसे आवेदकगण पिछले दशक से उपयोग कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त एच.टी. संयोजनों

के लिये लागू टैरिफ आवेदकगण को प्रभावित की जा रहा है और उसमें कुछ भी गैर-कानूनी नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.11 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण का प्रतिवाद बिना साक्ष्य के भ्रान्त धारणा पर आधारित है, केवल मिथ्या बहाना है। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि प्रतिवाद के संबंध में आवेदक को कौन सा टैरिफ लागू होगा, उसे संबद्ध विभाग के प्रावधानों एवं नियमों के अनुसार विनियमित किया जायेगा, जिसके विषयवस्तु के लिये प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होगा। इसके अतिरिक्त वर्तमान संयोजन कॉम्प्लेक्स में है तथा आवेदकगण की इकाई में एच.टी. संयोजन के माध्यम से है। केवल उसकी टैरिफ उन पर प्रयोज्य होगी। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.13 की विषयवस्तु प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा मात्र अनावेदक को परेशान करना है तथा अनावेदक को जान-बूझकर अनुरक्षण शुल्कों एवं विद्युत खपत शुल्कों का भुगतान नहीं कर रहा है। आवेदकगण द्वारा आज दिनांक तक बकाया शेष अनुरक्षण राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा लगभग रुपये 1,12,000/- प्रति दुकान कुल राशि रुपये 2,24,000/- बकाया मेंटनेंस शुल्क अनावेदक द्वारा मांगे जाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया है तथा मेंटनेंस शुल्कों का भुगतान करने के वित्तीय दायित्व से बचने के लिये आवेदकगण द्वारा बिना किसी गुण-दोष के अनावेदक को तंग करने के लिये वर्तमान प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.14 की विषयवस्तु प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य तथ्य यह है कि आवेदकगण अपने परिवाद में स्वीकृत किया गया है कि उसका विक्रय विलेख के पंजीयन दिनांक से अपने इकाई में आधिपत्य है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा वर्ष 2016-2017 में अनावेदक के पास आया और यह कहते हुये औपचारिक आधिपत्य पत्र का निवेदन किया गया है, इसकी कुछ बैंक लोन को प्राप्त करने के लिये आवश्यकता थी, उसे आवेदकगण द्वारा मांगा गया, उसको अनावेदक द्वारा जारी किया गया, जिसे इस प्रकरण में आवेदकगण, अनावेदक से धन प्राप्त करने के अप्रत्यक्ष रूप से गुमराह करने की कोशिश कर रहा है, उसे लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.15 की विषयवस्तु प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण द्वारा बिना किसी साक्ष्य के मिथ्या और आधारहीन अभिकथनों को कर रहा है। आवेदकगण द्वारा कथित कोई कृत्य अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है और न ही कोई कथित कार्यवाही संबद्ध पुलिस स्टेशन द्वारा अनावेदक के विरुद्ध की गई है, जिससे यह तथ्य प्रमाणित हो जाता है कि आवेदकगण, अनावेदक को तंग करने के लिये एवं अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये मिथ्या कथन कर रहा है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.17 की विषयवस्तु स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य तथ्य यह है कि आवेदकगण द्वारा उल्लेखित ब्यौरा एवं

विशिष्टियों के संबंध में निवेदन किया जाता है कि उसे लागू नियमों तथा प्रयोज्य विधि के प्रावधानों के अनुसार नियमितीकरण किया गया है। यह भी निवेदन किया गया है कि पूरा प्रोजेक्ट उसी के अनुरूप है तथा उस अनुमोदन का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त नियमितीकरण के प्रावधानों के अधीन अनुमोदित प्रभावी ले-आउट के प्रकाश में अनावेदक द्वारा कोई अवैध निर्माण कर अतिक्रमण नहीं किया गया है, इसलिये इस आधार पर परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की विषयवस्तु विधि के प्रावधानों के विरुद्ध होने तथा स्वरूप में मिथ्या होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण को उसके अधिकारों से इंकार नहीं किया जाता है तथा वर्तमान अनावेदक द्वारा निवेदन किया जाता है कि स्वतः अभिकथनों से स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा जान-बूझकर वर्तमान अनावेदक को मेंटनेंस शुल्क का भुगतान के लिये टाल रहा है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के प्रावधानों का उल्लंघन कर रहा है, इसलिये आवेदकगण किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का घोर उल्लंघन किया गया है। आवेदकगण द्वारा अंतरिम अनुतोष का भी हकदार नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 का जवाब के संबंध में निवेदन किया गया है कि अनावेदकगण की तरफ से कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। संक्षिप्त रखने के लिये पूर्व ही उल्लेखित जवाब में होने से पुनः दोहराया नहीं जा रहा है। आवेदकगण द्वारा प्रथम दृष्टया प्रकरण में सुविधा संतुलन तथा अपूरणीय क्षति साबित करने में असफल हुआ है, इसलिये किसी अंतरिम अनुतोष का हकदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को प्रथम दृष्टया खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि ब्याज सहित बकाया मेंटनेंस राशि का भुगतान करने के लिये आवेदकगण निर्देशित 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 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 आवेदकगण 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 :-** आवेदकगण रेरा में रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट गोल्डन ट्रेड सेंटर, पंजीयन नंबर PCGRERA160718000546 के आबंटिती है, अनावेदक ट्रेड सेंटर वाणिज्यिक भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है,

उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। उभय पक्ष के मध्य प्रोजेक्ट के कतिपय सुविधाओं एवं सामान्य क्षेत्र के आधिपत्य को लेकर तथा अनुमोदित रेखांक एवं अभिन्यास के अनुसार निर्माण नहीं होने को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण आवेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदन के निराकरण हेतु प्राधिकरण को पूर्ण विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 15.05.2024 को प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश द्वारा आवेदकगण द्वारा दिनांक 05.02.2013 को स्वामित्व एवं आधिपत्य प्राप्त होना स्वीकार करने पर कालसीमा बाह्य मानते हुए आवेदन निरस्त किया गया था, जिसके विरुद्ध आवेदकगण द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-279/2024 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 14.08.2024 को आदेश पारित करते हुए प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अवधारित किया गया कि "संप्रवर्तक द्वारा एलाटी के संगम को सामान्य क्षेत्र अथवा सक्षम प्राधिकारी को कनवेंस डीड के द्वारा हस्तांतरित नहीं किया गया है। अतः पाँच वर्ष की समय-सीमा अधिनियम की धारा-14(3) लागू नहीं होगी। चूँकि माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को कालसीमा बाह्य नहीं माना गया। अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।"
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदकगण द्वारा याचना की गई है, कि भूमि विकास अनुज्ञा तथा नगर पालिक निगम रायपुर द्वारा अनुमोदित भवन अनुज्ञा का उल्लंघन करते हुए भूतल के दाहिने क्षेत्र में ओपन पार्किंग हेतु क्षेत्र सुरक्षित था, जिसे बंद कर दिया गया है तथा इस ओर से भी प्रवेश द्वार को बंद कर दिया गया है, जिसे खोलने का आदेश संप्रवर्तक को दिया जाए तथा उक्त क्षेत्र में 976 वर्गफीट हिस्से पर अमचूर नामक संस्थान व्यवसाय कर रहा है, उसे हटाने का निर्देश दिया जाए। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया, कि विधि के अनुरूप आवेदन अधीन क्षेत्र का नियमितीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया है और अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा किसी प्रकार का कोई अतिक्रमण नहीं किया गया है और न ही निर्माण कार्य किया गया है। अनावेदक द्वारा नियमितीकरण प्रमाण पत्र क्रं.-5620/483/2023, जौन क्रं.-10, दिनांक 26.04.2023 प्रस्तुत किया गया है। चूँकि यह नियमितीकरण प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के सम्यक् अनुक्रम में जारी किया गया है, अतः उक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता।

व्यावसायिक परिसर के पीछे के हिस्से में लिफ्ट स्थापित नहीं किया गया है, लिफ्ट स्थापित करने का निदेश दिया जाए। अनावेदक द्वारा खंडन किया गया है, कि पिछले हिस्से में लिफ्ट स्थापित करने का कोई वचन दिया गया था। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर में इस खंडन के विरोध में कोई कथन अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः इस बिंदु पर अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि दुकान के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन दिनांक 05.02.2013 को किया गया किंतु 04 वर्ष पश्चात् दिनांक 08.03.2017 को आधिपत्य प्रदान किया गया। अतः विलंब अवधि का अनुमानित किराया 04 वर्ष हेतु दो दुकानों के लिये 9,60,000/- रूपये एवं 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से कुल ब्याज सहित 11,51,056/- रूपये व सर्विस टैक्स 35,340 रु. आवेदकगण को भुगतान करने का निदेश अनावेदक को दिया जाए। अनावेदक द्वारा इस तथ्य को अस्वीकार किया गया है एवं कथन व तर्क किया गया है, कि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन से ही आवेदकगण द्वारा आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है। औपचारिक आधिपत्य लोन प्राप्त करने के निमित्त स्वतः आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण से संपर्क कर प्राप्त किया गया है, जिसके लिए अनावेदक किसी प्रकार से दायीं नहीं है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 08.03.2017 को आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है, आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य कोई निष्पादित अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनुमानित किराये के आधार पर याचित अनुतोष के संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

सामान्य क्षेत्र में अनावेदक द्वारा विद्युत मीटर स्थापित किया गया है, जिससे समस्त दुकानदारों को समस्या उत्पन्न होती है, अतः विद्युत बॉक्स को हटाने का निदेश संप्रवर्तक को दिया जाए। आवेदकगण द्वारा उन्हें स्वयं को क्या परेशानी होती है, उसका विशिष्ट विवरण नहीं दिया गया है। समस्या का सामान्यीकरण किया गया है। अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई कथन या तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः अनावेदक को यह निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है, कि समक्ष विद्युत निरीक्षक से निरीक्षण संप्रवर्तक अपने व्यय पर करवाते हुए प्रश्नगत विद्युत बॉक्स को अन्य सुविधाजनक स्थान पर विस्थापित करें।

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है, कि अनावेदक द्वारा अनुमोदित नक्शा के विरुद्ध अतिक्रमण किया गया है, इसे हटाये जाने एवं अनुमोदित नक्शे के अनुसार कार्य करने हेतु संप्रवर्तक को निदेश दिया जाए साथ ही अधिनियम की धारा-17 के अधीन आबंटितियों के पक्ष में सामान्य क्षेत्र का अविभाजित अनुपातिक हक विलेख निष्पादित करने का आदेश दिया जाए।

अनावेदक द्वारा आवेदकगण के कथनों का खंडन किया गया है एवं कथन किया गया है, कि अनुमोदित नक्शे के अनुसार ही अनावेदक द्वारा कार्य किया गया है। सक्षम प्राधिकारी नगर तथा ग्राम निवेश रायपुर द्वारा जारी नियमितीकरण आदेश क्रं. 5620, दिनांक 26.04.2023 से स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा आवेदन के बिंदु पर नियमितीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के सम्यक अनुक्रम में करवा लिया गया है, जिसके विरुद्ध श्रवण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। अतः इस संबंध में अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है। शेष सामान्य क्षेत्र को अधिनियम की धारा-17 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा कनवेंस डीड आंबटितियों के विधि द्वारा स्थापित संगम के पक्ष में हस्तांतरित किया जाना, अधिनियम का अज्ञापक प्रावधान है। अतः इस संबंध में आवेदकगण को अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी नियमितीकरण आदेश को निरस्त करने की याचना प्राधिकरण से की गई है, जो कि ग्राह्य योग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी को अधिनियमिती द्वारा शक्ति प्रदान की गई है, विधि के सम्यक् अनुक्रम में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी नियमितीकरण आदेश को निरस्त करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। इस संबंध में आवेदकगण सक्षम फोरम में आवेदन कर सकता है।

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है, कि छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी से आवेदकगण को पृथक से विद्युत मीटर स्थापित करने तथा संपूर्ण परिसर में गैर घरेलू सुविधा हेतु इलेक्ट्रीफिकेशन किये जाने का आदेश प्राधिकरण द्वारा किया जाए तथा इलेक्ट्रीफिकेशन का कार्य पूर्ण होने पर गैर घरेलू टैरिफ दर पर विद्युत सुविधा उपलब्ध कराए जाने का आदेश संप्रवर्तक को प्रदान किया जाए। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि विद्युत मंडल द्वारा अधिरोपित शुल्क पर ही विद्युत प्रभार लिया जाता है, पृथक-पृथक दुकानों के लिए अलग से ट्रांसफार्मर का कनेक्शन है एवं मीटर अलग लगा हुआ है, जिसके अनुसार छ.ग. विद्युत वितरण कंपनी से देयक प्राप्त होता है, जिसे आंबटितियों को प्रभारित किया जाता है। चूंकि उपयोग किये गये विद्युत अनुसार से अनावेदक द्वारा देयक को मीटर रीडिंग अनुसार समानुपातिक रूप से आवेदकगण को प्रभारित किया जा रहा है, इसलिये अनावेदक द्वारा कोई अतिरिक्त चार्ज आवेदकगण से वसूल नहीं किया जा रहा है, अतः इस संबंध में कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है।

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि दिनांक 28.06.2022 को विद्युत सुविधा विच्छेद कर विद्युत मीटर अनावेदक द्वारा निकाल कर ले जाया गया है, जिससे आवेदकगण का व्यवसाय बंद है एवं प्रतिमाह 1,50,000/- रुपये की दिनांक 28.06.2022 से क्षति हो रही है। अतः क्षतिपूर्ति

दिलाई जाए। अनावेदक द्वारा आवेदकगण के इस दावे का खण्डन किया गया है। प्रत्युत्तर में आवेदकगण द्वारा वाद के तथ्यों को दोहराया गया है। आवेदक पक्ष द्वारा जबरदस्ती मीटर आवेदक के दुकान से निकाल कर ले जाने के संबंध में कोई क्रीमिनल प्रोसेडिंग का साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, यह घटना वर्ष, 2022 की बताई जा रही है। आवेदकगण पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। व्यवसाय क्षति एक वाणिज्यिक गतिविधि है, जिसके लिए अधिनियम के अधीन अनुतोष प्रदान किये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक दो माह के भीतर अधिनियम की धारा-17 के अधीन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्र को प्रोजेक्ट के आबंटितियों के विधि द्वारा स्थापित संगम के पक्ष में रजिस्टर्ड कनवेन्स डीड निष्पादित करते हुए हस्तांतरित करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष