



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02167

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री नीरज गौतम, पिता—श्री आर.एन.एस. गौतम,
निवासी—फ्लैट क्रमांक—ए-503, वर्धमान स्काई लाईन,
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स वर्धमान विलास प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री अभिषेक बच्छावत,
निवासी—बी-203/204, वर्धमान स्काई लाईन,
द्रोणाचार्य स्कूल के समाने, न्यू राजेन्द्र नगर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री निधि अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वर्धमान स्काई लाईन”, टिकरापारा, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नं.—PCGRERA060618000064

आदेश

(दिनांक—12/02/2025)

आवेदक श्री नीरज गौतम, पिता—श्री आर.एन.एस. गौतम, निवासी—फ्लैट क्रमांक—ए-503, वर्धमान स्काई लाईन, न्यू राजेन्द्र नगर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि प्रस्तुत परिवाद भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के प्रावधानों का घोर उल्लंघन एवं अतिलंघन करते हुये एम/एस वर्धमान विल्ला प्राइवेट लिमिटेड कंपनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कंपनी (एतद् पश्चात् अनावेदकगण) द्वारा विधिनुसार सेवाओं को प्रदान करने में असफलता के संबंध में दायर किया गया है।

आवेदक बहुमंजिला आवासीय परिसर "वर्धमान स्काई लाइन" नामक प्रोजेक्ट में 1378 वर्गफीट कारपेट क्षेत्र में ए-ब्लॉक में, पांचवी मंजिल में फ्लैट नं. ए-503 के लिए विक्रय अनुबंध 01.07.2018 के अनुसार विक्रय विलेख 07.08.2018 किया जो टिकरा पारा ग्राम, रायपुर (छ.ग.) में खसरा नं. 398/2, 398/3, 399/2, 399/4, 399/8, 400/7 में संनिर्मित है।

कुल प्रतिफल को चेक द्वारा 40,56,015 रूपया दिया गया था।

आवेदक अन्तिम रूप से अगस्त 2020 में फ्लैट में गया और किचन, हॉल, स्नानघर, सभी शयन कक्षों में, रिसाव की समस्या, स्नानघर की टाइल्स खोखली, दीवाल में रिसाव, छोटी पार्किंग की समस्या को महसूस किया कि, आवेदक को अनुमोदित ले आउट के अनुसार एक कार पार्किंग (30 मीटर वर्ग फीट) का आश्वासन दिया गया था तथापि छोटी कार पार्किंग 3×4.7 मीटर (14.2 मीटर वर्ग फीट) उसको दी गयी है जो किसी कार को खड़ी करने के लिए अपर्याप्त है। अतिरिक्त रूप से, दो पहिया वाहनों के लिए कोई स्थान नहीं है। इसकी सूचना अनावेदक को दी गयी थी और उसने समस्या को हल करने का आश्वासन दिया था कि अनावेदकगण द्वारा रिसाव समस्या के लिए कई इंजीनियरों ने कई बार निरीक्षण किये फिर भी उसे ठीक करने के लिए कोई कार्य प्रयत्न नहीं किये गये। अनावेदकगण अनुमोदित ले आउट के अनुसार उचित पार्किंग स्थल प्रदान करने में भी असफल हुआ है।

प्रोजेक्ट "वर्धमान स्काई लाइन" रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट है जिसका पंजीयन क्रंमाक-PCGRERA06618000064 है। विक्रय अनुबंध दिनांक 01.07.2018 तथा विक्रय विलेख दिनांक 07.08.2018 के शर्तों के अनुसार अनावेदक ने गैस पाइप लाइन संयोजन के शुल्क के लिए जी एस टी सहित 20,000 रूपये (बीस हजार रूपये मात्र) आवेदक से संग्रहीत किया था इस भुगतान के बावजूद अनावेदक आज दिनांक तक यह दायित्व पूर्ण करने में असफल हुआ है कि, अधिपत्य के समय अर्थात् अगस्त, 2020 में अनावेदक द्वारा गैस मीटर प्रदान किया गया था और निरीक्षण पर यह प्रकट हुआ कि इसे 2014 में खरीदा गया था जिसमें जंग लग गयी थी और उपयोग नहीं किया जा सकता है (सुरक्षा खतरा) तथा अभी तक कोई गैस संयोजन प्रदान नहीं किया गया है कि अनावेदक को इस सम्बंध में कई बार सूचित किया गया है फिर भी वह मीटर बदलने में तथा गैस संयोजन प्रदान करने में असफल हुआ है।

अनावेदक के उपरोक्त कृत्य से व्यथित होकर, आवेदक वर्तमान परिवाद दायर कर रहा है। रेरा के प्रावधानों का विपक्षी द्वारा किया गया उल्लंघन क्रमानुसार निम्न प्रकार है:

(क) विपक्षी पक्षकार मिथ्या एवं गुमराहकारी कारबार में लगा है।

(ख) विपक्षी पक्षकार गुणवत्तापूर्ण संनिर्माण प्रदान करने में असफल हुआ है तथा किचन, सभी शयन कक्षों में, स्नानघर में रिसाव की समस्या है जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 14 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है।

उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा निम्नलिखित अनुतोषों की प्रार्थना की गई है—

(क) आवेदक के पक्ष में तथा अनावेदकों के विरुद्ध परिवाद को स्वीकृत करते हुये रिसाव तथा अपार्टमेंट में दरारों को विशेषरूप से किचन, हॉल, स्नानकक्ष सभी शयनकक्षों, दीवारों के रिसाव इत्यादि को सही कराने का आदेश करने की कृपा करे।

(ख) अवार्ड की लागत

(ग) रेरा अन्य आदेश/आदेशों को जिन्हें प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों में प्रदान करना ठीक प्रतीत हो।

(घ) अनावेदक को निर्देशित करे कि गैस पाइप लाइन संयोजन शुल्क के लिए जी एसटी सहित किये गये 20,000 रूपये (बीस हजार रूपये) की राशि वापस करे जिसे प्रदान नहीं किया गया है।

(ङ.) अनुमोदित ले आउट के अनुसार 30 मीटर वर्ग फीट पार्किंग प्रदान करें।

(च) अनावेदक को निर्देशित करते हुये आदेश करे कि रिसाव एवं दरारों के कारण क्षतिग्रस्त हुये घर की अलमारी, कप आदि रखने की अलमारी संरचना को प्रतिस्थापित करें।

अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया।

1. अनावेदक द्वारा दायर जवाब में आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथनों को आधारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विरुद्ध होने से अस्वीकार किया गया है इसके अलावा उन्हें उसी रूप में लिया जाय क्योंकि उन्हें विशिष्ट रूप से अस्वीकार और विवादित किया जाता है जबतक कि विशिष्ट रूप से सत्य होना स्वीकार न किया जाय।

अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रकट की गई कि:—

2. सबसे प्रारंभ में यह निवेदन है कि आवेदक द्वारा दायर परिवाद संधारणीय नहीं है क्योंकि वह बिना वाद कारण के तथा भ्रमक, गलत धारणा, असत्य तथ्यों पर आधारित है और लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

3. यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक परिवाद में संलग्न विक्रय विलेख तथा विक्रय अनुबंध में यथा समाविष्ट शर्तों एवं निबंधनों को पूरी तरह पढ़कर एवं समझकर उसे स्वीकार करने को कार्यवाही किया तद्द्वारा उस विक्रय विलेख का

निष्पादित एवं पंजीकृत किया आवेदक की तरफ से ऐसे शर्तों एवं निबंधनों से अज्ञानता या उसके विरुद्ध कुछ मांग का अभिवचन करना गलत है जो विक्रय विलेख के शर्तों एवं निबंधनों में समविष्ट है। भारती मिंटिंग कंपनी बनाम डी एच एल वर्ल्ड—वाइड कूरियर नामक प्रकरण में (1996) 4 एस सी सी 704 में प्रतिविदित में, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि पक्षकार अनुबंध की शर्तों से आबद्ध हैं। इस कारण से परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

4. आवेदक कई तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत किया है और मिथ्या अभिवचन किया है यथा नीचे उल्लिखित पैराग्राफों में इस तथ्य को विस्तारित किया गया है कि आवेदक कभी भी किसी कथित दरारों एवं रिसावों की समस्या के लिए अनावेदक से संपर्क नहीं किया है और जानबूझकर छिपाव का परिणाम है तथा प्रत्यक्ष रूप से विधिपूर्ण दायर नहीं किया गया है इसलिए भारी लागतों के साथ खारिज किये जाने योग्य है।

5. यह विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है जहां आवेदक बिना किसी आधार एवं गुणदोष के केवल तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत करने के आशय मात्र से, विक्रय विलेख तथा विक्रय अनुबंध में समाविष्ट सहमत शर्तों के उल्लंघन में आधिपत्य प्राप्त करने के कई वर्षों बाद वर्तमान परिवाद दायर किया है। इसलिए सहमत हुये शर्तों के विरुद्ध आवेदक की ओर से होने वाला कोई दावा वर्तमान परिवाद दायर उसका दावा करने से आवेदक विबंधित है कि, रेरा अधिनियम के अनुसार वर्तमान प्रकरण में त्रुटि का दायित्व की पांच वर्ष की अवधि समाप्त हो चुकी है और इसलिए आवेदन संधारणीय नहीं है अतः लागतो सहित खारिज किये जाने योग्य है।

ओसवाल फैंट्स एवं आयल लिमिटेड बनाम अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), (2010) 4 एस सी सी 728 के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित संप्रेक्षण करते हुये अपीलार्थी को अनुतोष देने से इंकार कर दिया गया

“20. यह स्थापित विधि है कि वह व्यक्ति जो न्यायालय से अनुतोष के लिए उपागम करता है, साम्यामूलक या अन्यथा पवित्र दायित्व के अधीन है कि स्पष्टता पूर्वक सभी तात्विक/महत्वपूर्ण तथ्यों का प्रकटन करे जिनका प्रकरण में उठाये गये मुद्दों के न्यायनिर्णयन से संबंध है। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रतिकर्तव्य है कि सभी तथ्यों को बाहर लाये तथा अपने जानकारी के भीतर के किसी तात्विक तथ्य को या जिसे वह साधारण प्रज्ञावाले व्यक्ति से प्रत्याशित सर्तकता का उपयोग करके जान सकता था, छिपाने/दबाने से विरत रहे। यदि उसे तात्विक तथ्यों के छिपाने का या न्याय की पवित्र धारा को दूषित करने के प्रयत्न का दोषी पाया जाता है तो न्यायालय का न केवल या अधिकार है अपितु कर्तव्य है कि ऐसे व्यक्ति को अनुतोष देने से इंकार कर दे। (सार दिया गया)”

टी. अरिवंदनदाम बनाम टी.वी. सत्यपाल एवं अन्य, (1977) 4 एस सी सी 467 के निर्णय को निर्दिष्ट करना भी उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित संप्रेक्षण किया गया

“5. विद्वान मुंसिफ को स्मरण रखना होगा कि यदि वादपत्र के औपचारिक-अर्थपूर्ण वाचन से यह प्रकटरूप से तंगकारी और सारहीन है कि वाद लाने का स्पष्ट अधिकार प्रकट नहीं होता है तो उसे यह देखने में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश सात, नियम इग्यारह के अन्तर्गत अपनी शक्ति का प्रयोग करना चाहिए कि उसमें उल्लिखित आधारों की पूर्ति होती है और यदि चतुराईपूर्ण लेखन से वाद कारण में भ्रम उत्पन्न हुआ हो तो इसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश दस के अंतर्गत पक्षकार की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई में ही इसे समाप्त कर देना चाहिए। सक्रिय न्यायाधीश अनुत्तरदायी विधिवादों के लिए एक उत्तर है। विचारण न्यायालय प्रथम सुनवाई में पक्षकार के परीक्षा पर अनिवार्य रूप से जोर देगा जिससे निरर्थक वादकरण को प्रारंभिक स्तर में ही बन्द किया जा सकता है। ऐसे दोषों को दूर करने के लिए दण्ड संहिता भी पर्याप्त सक्षम है और इनके विरुद्ध इसे उपयोग किया जाना चाहिए।”

यह स्पष्ट है कि यदि आरोप तंगकारी और सारहीन हैं तथा वाद लाने के स्पष्ट अधिकार या सामग्रीयों को प्रकट नहीं करता है तो विचारण न्यायाधीश को आदेश सात नियम इग्यारह के अंतर्गत अपनी शक्ति का प्रयोग करना कर्तव्य है। यदि चतुराई पूर्णलेखन ने वाद कारण में भ्रम उत्पन्न कर दिया है यथा कृष्णा अययर न्यायमूर्ति ने ऊपर निर्दिष्ट निर्णय में संप्रेक्षित किया है, तो इसे संहिता के आदेश दस के अन्तर्गत पक्षकारों की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई में ही समाप्त कर देना चाहिए।

6. रेरा अधिनियम, 2016 उपबंधित करता है कि आंबटिती किसी संरचनात्मक त्रुटियों या कारीगरी समस्याओं के बारे में संप्रवर्तक को सूचित करे और यदि उसे ऐसी सूचना के तीस दिनों के भीतर संप्रवर्तक द्वारा दूर या हल किया जाता है तो आंबटिती रेरा अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत क्षतिपूर्ति के लिए दावा करने का हकदार है जो इस प्रकरण में नहीं है क्योंकि आवेदक अपने इकाई में पिछले कई वर्षों से आधिपत्य में है और रिसाव और दरारों की ऐसी कोई समस्याएं से प्रवर्तक से कभी नहीं उठायी है और इसलिए इस संबंध में वर्तमान परिवाद दायर करने का कोई वाद कारण आवेदक को नहीं प्राप्त है। इसके अतिरिक्त, ऐसे दायित्व के लिए अवधि 5 वर्ष है जो वर्तमान प्रकरण में समाप्त हो चुकी है इसलिए परिवाद संधारणीय नहीं है। इसके अलावा वाद पत्र के अभिकथनों की जांच करते समय विचारण न्यायालय का वाद कारण के सामग्री को अभिनिश्चित करना बड़ा कर्तव्य है। वादकारण उनको लागू विधि सहित तथ्यों का समूह है जो वादी को प्रतिवादी

के विरुद्ध अनुतोष का अधिकार देता है। डिक्री को उसे प्राप्त करने में समर्थ बनाने के लिए साबित करने हेतु आवश्यक प्रत्येक तथ्य को वादी को स्पष्ट शब्दों में उपवर्णित किया जाना चाहिए। "वाद कारण" शब्दों का अभिप्राय पता करना महत्वपूर्ण है। वाद कारण में प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य समाहित होना चाहिए क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में सम्भवतया कोई वाद कारण प्रोद्भूत नहीं हो सकता है।

ए.बी.सी. लमिनार्ट प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य बनाम ए.पी. एजेन्सीज सालेम (1989) 2 एससीसी 163 में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने "वादकारण" के अर्थ को इस तरह स्पष्ट किया था।

"12. वाद कारण से अभिप्राय प्रत्येक तथ्य से है, जिसे यदि खंडित किया जाता है तो न्यायालय के निर्णय के लिए अपने अधिकार के समर्थन हेतु साबित करना वादी के लिए आवश्यक होगा। दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है जो उनको प्रयोज्य विधि सहित वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अधिकार देते हैं। इसमें प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य समाहित होगा क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में कोई वादकारण सम्भवतया प्रोद्भूत नहीं हो सकता है। यह वाद लाये गये अधिकार के वास्वविक उल्लंघन तक ही सीमित नहीं है अपितु इसमें सभी तात्विक तथ्य समाहित होते हैं जिस पर यह आधारित है। इसमें ऐसे तथ्यों को साबित करने के लिए आवश्यक साक्ष्य शामिल नहीं होते हैं, अपितु डिक्री प्राप्त करने में वादी को समर्थ करने के लिए साबित करने वाले आवश्यक प्रत्येक तथ्य आते हैं। प्रत्येक बात जिसे यदि साबित नहीं किया जाता है तो प्रतिवादी को तुरन्त निर्णय का अधिकार देती है, वाद कारण का भाग होगी। परन्तु इसका प्रतिरक्षा से कोई सम्बन्ध नहीं है जो प्रतिवादी द्वारा रखी जा सके न ही यह वादी द्वारा याचित अनुतोष की प्रकृति पर ही निर्भर है।"

7. इसके अलावा ब्लूम डेकॉर लिमिटेड बनाम सुभाष हिम्मतलाल देसाई एवं अन्य, (1994) 6 एससीसी 322 में दिये गये निर्णय को निर्दिष्ट करना उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ ने निम्न रूप में अवधारित किया—"28. वाद-कारण से प्रत्येक तथ्य अभिप्रेत है, जिसे यदि खंडित किया जाता है, तो न्यायालय से निर्णय के लिए अपने अधिकार के समर्थन हेतु वादी को साबित करना आवश्यक होगा, (कुक बनाम गिल 1873 एलआर 8 सी पी 107) दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है जिसे वाद में सफलता के लिए सिद्ध करना वादी के लिए आवश्यक है। यह आज्ञापक है कि अनुतोष प्राप्त करने के लिए, वादी को सभी आवश्यक तथ्यों का अभिकथन करना होता है। दूसरे शब्दों में, वाद में सफल होने के लिए वादी को इनका अभिकथन करना तथा साबित करना आवश्यक होता है।"

8. पैरा 1 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु के जवाब की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि इसमें सभी आवेदक की विशिष्टियों से संबंधित जानकारी समाहित है।

9. पैरा 2 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु जो अनावेदक क्रमांक 1 के सम्बन्ध में है, जवाब की आवश्यकता नहीं है कि अनावेदक क्र. 2 यथा आवेदक द्वारा पक्षकार बनाया गया है वर्तमान आवेदक से असंबंधित पक्षकार है जिसे आवेदक ने केवल विद्वेषपूर्ण आशय से तंग करने के लिए पक्षकार बनाया है और जिसके लिए यहा अनुरोध किया जाता है कि वर्तमान परिवाद से अनावेदक क्र. 2 का नाम हटा दिया जाये।

10. पैरा 3 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु बिना किसी सारभूत साक्ष्य के होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार है कि वर्तमान परिवाद विधिक प्रक्रिया का मात्र दुरुपयोग है जिसमें कुछ ब्यैक्तिक असद्भावपूर्ण रूप से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिए दायर किया गया है और विधिपूर्ण दायर नहीं किया गया है इसलिए भारी लागतों सहित खारिज किये जाने योग्य है।

11. पैरा 4.1 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु मिथ्या एवं आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्षरूप से अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि प्रस्तुत परिवाद भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रैरा) के प्रावधानों का घोर उल्लंघन एवं अतिलंघन करते हुये एम/एस वर्धमान विल्ला प्राइवेट लिमिटेड कंपनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कंपनी (एतद् पश्चात् अनावेदकगण) द्वारा विधिनुसार सेवाओं को प्रदान करने में असफलता के संबंध में दायर किया गया है।

12. पैरा 4.2 एवं 4.3 का जवाब—इन पैरा की विषय वस्तु के सम्बंध में यह निवेदन किया जाता है कि विक्रय अनुबंध एवं विक्रय विलेख पहले ही अभिलेख में है अतः इन पैरा की विषयवस्तु की जवाब की आवश्यकता नहीं है।

13. पैरा 4.4 का जवाब—इस पैरा की विषय वस्तु असत्य, असारभूत तथा काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि आवेदक अन्तिमरूप से अगस्त 2020 में प्लैट में गया और किचन, हॉल, स्नानघर, सभी शयन कक्षों में, रिसाव की समस्या, स्नानघर की टाइल्स खोखली, दीवाल में रिसाव, छोटी पार्किंग की समस्या को महसूस किया कि, आवेदक को अनुमोदित ले आउट के अनुसार एक कार पार्किंग (30 मीटर वर्ग फीट) का आश्वासन दिया गया था तथापि छोटी कार पार्किंग 3x4.7 मीटर (14.2 मीटर वर्ग फीट) उसको दी गयी है जो किसी कार को खड़ी करने के लिए अपर्याप्त है। अतिरिक्त रूप से, दो पहिया वाहनों के लिए कोई स्थान नहीं है। इसकी सूचना अनावेदक को दी गयी थी और उसने समस्या को हल करने का आश्वासन दिया था कि अनावेदकगण द्वारा रिसाव समस्या के लिए कई इंजीनियरों ने कई बार

निरीक्षण किये फिर भी उसे ठीक करने के लिए कोई कार्य प्रयत्न नहीं किये गये। अनावेदकगण अनुमोदित ले आउट के अनुसार उचित पार्किंग स्थल प्रदान करने में भी असफल हुआ है।

कथित दरारों एवं रिसावों के आवेदक के अभिकथनों के सम्बंध में यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक ने रिसाव एवं दरारों की किसी समस्या के सम्बंध में कभी भी वर्तमान अनावेदक से संपर्क नहीं किया है। इसके अलावा, यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक 1 ने कभी भी अपने आंबटितियों से प्राप्त किसी ऐसे निवेदन को इंकार नहीं किया है और वर्तमान प्रकरण में ऐसी कोई समस्या आवेदक द्वारा अनावेदक से कभी भी नहीं उठायी गयी थी एवं इस समय त्रुटि दायित्व अवधि अधिनियम के अनुसार समाप्त हो चुकी है और इसलिए परिवाद संधारणीय नहीं है क्योंकि आवेदक अपने इकाई का अधिपत्य अगस्त 2018 में प्राप्त कर चुका है।

पंजीकृत विक्रय विलेख का पेज 4

“विक्रेता पहले ही क्रेता को उक्त परिसर का रिक्त/सरचनात्मक आधिपत्य प्रदान कर चुका है। इसके बाद क्रेता उक्त परिसर को पूर्ण एवं आव्यक्तिक स्वामी के रूप में विक्रेता अथवा उनके तरफ से किसी व्यक्तियों से बिना किसी अवरोध या बाधा के धारण करेगा आधिपत्य लेगा और उपभोग करेगा।”

पंजीकृत विक्रय विलेख का पैरा 16

उसके द्वारा निरीक्षण कराने के बाद उक्त परिसर को भौतिक आधिपत्य प्राप्त कर लिया एवं पाया कि परिसरों का निर्माण तथा परिसर का डिजायन एवं नक्शा सन्दर्भ के अन्तर्गत सन्तोषजनक है तथा रायपुर नगर निगम के अनुमोदित नक्शा के अनुरूप है तथा सभी आवश्यक दस्तावेजों, अनुज्ञाओं तथा उसके अन्य ब्यौरों का निरीक्षण कर चुका हूँ।”

इसके अलावा, कथित दरारों एवं रिसावों के आवेदक के अभिकथनों के सम्बंध में यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक ने वर्तमान परिवाद दायर किये जाने तक दरारों एवं रिसावों की किसी समस्या के सम्बंध में अनावेदक से कभी संपर्क नहीं किया और ऐसी कोई समस्या अनावेदक की जानकारी में कभी नहीं लायी गयी थी।

“यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आंबटिती द्वारा, ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल, क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा

ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आंबटिती वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।”

इकाई का विक्रय अनुबंध का सुसंगत भाग अर्थात् खण्ड 12 त्रुटि दायित्व खण्ड माननीय प्राधिकरण के सन्दर्भ के लिए पुनः दिया जाता है:—

“12.त्रुटि दायित्व:—इसमें सहमति है कि आधिपत्य सौंपने के या पूर्णता प्रमाणपत्र पावती दिनांक से जो भी पहले हो, पांच वर्ष के भीतर आंबटिती द्वारा किसी संरचनात्मक त्रुटि या कारीगरी में कोई दूसरी त्रुटि, गुणवत्ता या सेवा प्रदान करने में अथवा ऐसे विकास के सम्बंध में विक्रय अनुबंध के अनुसार प्रमोटर का कोई अन्य दायित्व प्रमोटर के जानकारी में यदि लाया जाता है तो ऐसी त्रुटियों को 30 दिन के भीतर बिना अतिरिक्त शुल्क के ठीक करना प्रमोटर का कर्तव्य है तथा ऐसे समय के भीतर ऐसी त्रुटियों को ठीक करने में प्रमोटर की असफलता की स्थिति में, व्यक्ति आंबटिती अधिनियम में यथा उपबंधित रीति में समुचित प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार होगा। रेरा अधिनियम एवं नियमों के उपबन्धों के शब्दों में उपरोक्त शब्द त्रुटि से अभिप्राय होगा केवल संरचनात्मक त्रुटियाँ जो कारीगरी, गुणवत्ता या सेवा प्रावधान के कारण होती हैं और इससे वे त्रुटियाँ अभिप्रेत नहीं होंगी जो सामान्य टूट-फूट उक्त फ्लैट के लापरवाही पूर्ण उपयोग, तापमान के असाधारण उतार-चढ़ाव असाधारण भारी वर्षा आदि के कारण होती हैं। उपरोक्त 5 वर्ष की अवधि के भीतर नयी इमारत में कोई बाल्टी रिसाव अथवा बाहरी त्रुटियों का पता लगने पर उसे विकासकर्ता द्वारा ठीक किया जायेगा, तथापि फ्लैट के अन्दर की कोई आन्तरिक मरम्मत, प्रमोटर को आरोपित नहीं, आंबटिती द्वारा स्वयं अपने खर्च से की जायेगी। यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रमोटर का दायित्व किसी ऐसी त्रुटि को विस्तारित नहीं किया जायेगा जो उक्त फ्लैट/इमारत/खण्ड के लिए प्रमोटरों/सेवा प्रदायकताओं द्वारा प्रदान की गयी दिशा निदेशों, सावधानियों, वारण्टी उत्पादों पर चेतावनी के विरुद्धों आंबटिती के कुटुम्ब सदस्यों, सेवकों अधिभोगियों सहित इमारत के आंबटिती या किसी अन्य आंबटिती के लापरवाही और त्रुटि के कारण हुयी हो। किसी ब्रान्डेड उत्पादों/सामग्री के लिए वारण्टी संबद्ध ब्रान्डेड उत्पादों द्वारा यथा उपबंधित वारण्टी के अनुसार लागू की जायेगी और ऐसा दायित्व ऐसे ब्रान्डेड उत्पादों/सेवाओं के कंपनी मालिक पर डाली जायेगी।”

14. पैरा 4.5 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु सत्य होना स्वीकृत है कि प्रोजेक्ट “वर्धमान स्काई लाइन” रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट है जिसका पंजीयन संख्या पी सी जी रेरा 06618000064 है।

15. पैरा 4.6 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु मिथ्या, काल्पनिक विचार तथा आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से तथा स्पष्टरूप से अस्वीकार है। यह

अस्वीकार है कि "अनावेदक के उपरोक्त कृत्य से व्यथित होकर आवेदक वर्तमान परिवाद दायर कर रहा है।" यह अस्वीकार है कि इस पैरा में यथा अभिकथित कोई उल्लंघन अनावेदक द्वारा पारित किया गया है।

अनावेदक सविनय निवेदन करता है कि तथ्यों एवं परिस्थितियों के आधार पर तथा वर्तमान परिवाद के संधारणीयता पर प्रारंभिक आपत्ति में उल्लेखित आधारों पर परिवाद भारी लागतों सहित खारिज किये जाने का दायी है क्योंकि वर्तमान परिवाद आवेदक द्वारा अनावेदक को केवल अप्रत्यक्ष हेतुक से परेशान करने के लिए विधि के प्रक्रिया का सर्वाधिक दुरुपयोग करते हुये दायर किया गया है और परिवाद विधिपूर्ण रूप से दायर नहीं किया गया है, इसके अतिरिक्त परिवाद स्वतः रेरा अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के विपरीत है।

16. पैरा 5 का जवाब—इस पैरा की विषयवस्तु अक्षरशः अस्वीकार है क्योंकि उसे वर्तमान अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के असदभावपूर्ण आशय से दावा किया जा रहा है। आवेदक प्रभावी विधियों के अनुसार किन्ही अधिकारों से रहित है। वर्तमान अनावेदक सविनय निवेदन करता है कि आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है क्योंकि वह बिना किसी सार एवं गुण दोष से रहित है और इसलिए परिवाद भारी लागत सहित खारिज किया जाना चाहिए। इसमें आवेदक के पक्ष में तथा वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण अस्तित्व में नहीं है।

17. पैरा 6 का जवाब—आवेदक द्वारा यथा याचित अन्तरिम अनुतोष लागत सहित खारिज किये जाने का दायी है क्योंकि आवेदक के पक्ष में कोई अन्तरिम अनुतोष प्रदान करने के लिए कोई प्रकरण नहीं बनता है। कि आवेदक न तो अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया कोई प्रकरण साबित करने पाने में समर्थ हुआ है और न ही उसके पक्ष में कोई सुविधा संतुलन है। इसके अलावा यदि आवेदक को कोई ऐसा अनुतोष प्रदान किया जाता है तो इससे अनावेदक को अपूर्णीय क्षति कारित होगी तथा आवेदक इसको आंबटिती के हाथों अनावेदक को बदनाम करने में उपयोग करेगा जो अन्य रहवासियों को उकसाने में संलिप्त हैं तथा अपने अप्रत्यक्ष हेतुक तथा निहित हितों को पूरा करने के लिए तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत कर रहे हैं कि आवेदक का गुण दोष पर कोई प्रकरण नहीं है जो इस जवाब में उल्लिखित तथ्यों एवं परिस्थितियों से तथा अनावेदक द्वारा संधारणीयता पर दायर प्रारंभिक आपत्तियों से स्पष्ट है इसलिए न्यायहित में यह है कि अन्तरिम अनुतोष जो आवेदक के अभिवचन तथा प्रार्थना से पूरी तरह असंबद्ध है, अतः लागत सहित खारिज किया जाय।

18. पैरा 7 से 9—जवाब की आवश्यकता नहीं है।

19. प्रार्थना

इसलिए, इस जवाब में यथा उल्लेखित तथ्यों एवं परिस्थितियों के प्रकाश में, माननीय प्राधिकरण के समक्ष सविनय निवेदन किया जाता है कि परिवाद भारी लागत सहित खारिज किया जाय अथवा माननीय प्राधिकरण वर्तमान अनावेदक के पक्ष में कोई ऐसा आदेश/निदेश/अनुतोष पारित करे जो उसे न्यायहित में उचित प्रतीत हो।

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:-

- (i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
- (ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
- (iii) क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार:-

यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदक वर्धमान स्काई लाईन, भू-संपदा प्रोजेक्ट जो कि प्राधिकरण में PCGRERA06618000064 क्रमांक से पंजीकृत है, में भू-संपदा फ्लैट नंबर- ए-503 लागत राशि 40,56,015 रुपये का भुगतान करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है तथा दोनों के बीच आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा भू-संपदा फ्लैट नंबर-503 में सीपेज एवं क्रेक की समस्या व गैस पाईप लाईन उपलब्ध नहीं करवाए जाने व स्वीकृत अभिन्यास अनुसार पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं कराने जाने को लेकर परिवेदित होकर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31, भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करते हुए अनुतोष की याचना की गई है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार में है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार:-

यद्यपि अनावेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य अगस्त 2018 में प्राप्त कर लिया गया है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14(3) के अधीन पाँच वर्ष के भीतर संरचनात्मक त्रुटियों के लिए ध्यान आकर्षित किये जाने पर अनावेदक को 30 दिवस के भीतर त्रुटि ठीक करना था, किंतु पाँच वर्ष पश्चात् आवेदक द्वारा शिकायत की जा रही है एवं अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक का कभी भी ध्यान आकर्षित नहीं किया गया। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है। प्रत्युत्तर में आवेदक द्वारा कथन किया गया है, कि आवेदक द्वारा भू-संपदा फ्लैट नंबर-503 का आधिपत्य अगस्त 2020 में प्राप्त किया गया है एवं संरचनात्मक त्रुटि के लिए लगातार ध्यान आकर्षित किया गया है, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्वप्रेरित प्रकरण में दिनांक 15.03.2020 से 28.02.2022 तक की अवधि को कालसीमा हेतु इसी न्यायालय अथवा अधिकरण में प्रकरण प्रस्तुत करने हेतु छूट दी गई है:—“It is directed that the period from 15.03.2020 till 28.02.2022 shall stand excluded for the purposes of limitation as may be prescribed under any general or special laws in respect of all judicial or quasi-judicial proceedings. Consequently, the balance period of limitation remainings as on 03.10.2021, if any, shall become available with effect from 01.03.2022.”

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14 (3) एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त आदेश के परिपेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया जाता है, कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा? के विनिश्चयन का आधार:—

3(i) क्या सीपेज एवं क्रेक के संबंध में आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?

आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, कि अगस्त 2020 में आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत ही आवेदक क्रेक एवं सीपेज की समस्या का सामना कर रहा है, इस संबंध में कई बार नियमित रूप से अनावेदक को अवगत कराया गया। अनावेदक के कर्मचारी निरीक्षण करके भी गए। किंतु कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से भी कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन किया गया। ताकि निष्पक्ष व्यक्ति द्वारा अवलोकन किया जा सके। अनावेदक द्वारा सीपेज एवं क्रेक की समस्या को अस्वीकार किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन कभी भी आवेदक द्वारा समस्या के प्रति

ध्यान आकर्षण नहीं किया गया। इसलिये कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता। आवेदन के साथ संलग्न एनेक्सर-ए 2 पृष्ठ क्रमांक-97 में दिनांक 13.10.2023 को आवेदक द्वारा सीपेज एवं क्रेक के संबंध में अनावेदक को शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा संलग्न किए गए फोटोग्राफ के अवलोकन से स्पष्ट है, कि भू-संपदा प्लैट में सीपेज की समस्या है। क्रेक के संबंध में कोई फोटोग्राफ्स दृष्टव्य नहीं है, अलावा एक फोटोग्राफ में स्वीच बोर्ड के नीचे हल्का सा पेंट क्रेक को छोड़। अतः सीपेज संबंधी समस्या के लिए आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत होता है।

3(ii) क्या गैस पाईप लाईन के लिए गए 20,000 रुपये वापसी योग्य है।

आवेदक का कथन है, कि अनुबंध दिनांक 01.07.2018 एवं विक्रय विलेख दिनांक 07.08.2018 द्वारा जी.एस.टी सहित 20,000 रुपये गैस पाईप लाईन कनेक्शन हेतु प्रभार लिया गया। जिसको उपलब्ध कराने में आज दिनांक तक अनावेदक असमर्थ है। आधिपत्य प्रदान करने के समय अगस्त 2020 में अनावेदक द्वारा गैस मीटर उपलब्ध कराया गया एवं वर्ष 2014 से क्रय किया हुआ जंग लगा हुआ, गैस पाईप लाईन उपलब्ध कराया गया, आज दिनांक तक गैस कनेक्शन उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः उक्त राशि आवेदक को वापिस दिलाई जाए। अनावेदक का जवाब एवं तर्क है, कि आधिपत्य के समय गैस कनेक्शन उपलब्ध कराया गया था। गैस मीटर के संबंध में आवेदक अनुरक्षण के लिए स्वयं जिम्मेदार है। जंग लगे पाईप लाईन के संबंध में आवेदक द्वारा कोई ठोस आधार एवं साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस संबंध में शिकायतकर्ता से कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई। गैस पाईप लाईन बदलने के लिए आधिपत्य लिए जाने के बाद संप्रवर्तक जिम्मेदार नहीं है। प्रत्युत्तर में आवेदक द्वारा कथन किया गया है, कि 20,000 रुपये लेने के उपरांत भी गैस लाईन कनेक्शन उपलब्ध नहीं कराया गया एवं प्रदत्त गैस मीटर बिगड़ा हुआ जंग लगा हुआ था, इस संबंध में अनावेदक से कई बार शिकायत की गई।

गैस कनेक्शन दिन प्रतिदिन उपयोग आने वाली सुविधा है। गैस कनेक्शन उपलब्ध नहीं होने पर किसी की भी दिनचर्या बिगड़ जाती है। अगस्त 2020 से गैस कनेक्शन 20,000 रुपये शुल्क लेने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं कराया गया। उस स्थिति में तत्काल आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध शिकायत करना था। क्योंकि बिना गैस कनेक्शन के दिनचर्या कठिन है। जंग लगे पाईप लाईन के संबंध में भी तत्काल शिकायत आनी चाहिए थी। इस संबंध में अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य प्रतीत होता है। कि यह ऑफ्टर थ्राट माँग है। एनेक्सर-ए 2 पृष्ठ क्रमांक-97 में भी क्रमांक-5 पर गैस कनेक्शन रिप्लेसमेंट नॉट उन लेख किया गया है। इससे

स्पष्ट है, कि गैस कनेक्शन उपलब्ध कराया गया था और आवेदक द्वारा इसे उपयोग भी किया गया है। भू-संपदा के भीतर अनुरक्षण की जिम्मेदारी आवेदक की है। गैस लाईन कनेक्शन संरचनात्मक भाग नहीं है। अतः इस संबंध में आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान करना उचित प्रतीत नहीं होता है।

3(iii) आवेदक को पार्किंग तीस मीटर वर्गफीट स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार प्रदान किया जाए।

आवेदक का आवेदन एवं कथन है, कि अनावेदक द्वारा एक कार हेतु स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार तीस मीटर वर्गफीट पार्किंग स्थल उपलब्ध कराया जाए, जिसके लिए अनावेदक द्वारा आश्वासन दिया गया था। उपलब्ध कराया गया पार्किंग स्थल अपर्याप्त है। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि भौतिक स्थल निरीक्षण के उपरांत आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। दो पहिये के पार्किंग के संबंध में अभी तक कोई शिकायत आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है। विक्रय विलेख के पैराग्राफ-16 में पूर्ण संतुष्टि उपरांत विक्रय विलेख निष्पादित करना उल्लेखित है। विक्रय विलेख में पृथक से पार्किंग संबंधी कोई उल्लेख नहीं है। न ही विक्रय अनुबंध में इस संबंध में कोई उल्लेख है।

आवेदक द्वारा याचना अनुतोष भी अस्पष्ट है, तीस मीटर वर्गफीट कोई माप नहीं होता है। 3 मीटर×4.7 अर्थात् 14.1 वर्गमीटर का पार्किंग को छोटा मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

3(iv) आवेदक द्वारा सीपेज के कारण टूट-फूट हुए अलमीरा कप बोर्ड एवं फिक्चर को बदलने के लिए अनुतोष की माँग की गई है।

आवेदक द्वारा स्पष्ट रूप से कितने अलमीरा किस प्रकार से कितना खराब हुआ, सीपेज के कारण कितना कप बोर्ड टूटा कौन सा फिक्चर खराब हुआ। इस संबंध में कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14(3) में संरचनात्मक त्रुटि को ठीक करवाने की अधिकारिता प्राधिकरण को प्रदान की गई है। किंतु टूट-फूट हुए सामग्री को बदलने का कोई उपबंध दृष्टव्य नहीं है। इस संबंध में यदि कोई क्षति आवेदक को हुई है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-71 के अधीन आवेदक प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से क्षतिपूर्ति के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। प्राधिकरण द्वारा टूट-फूट हुए वस्तुओं को बदलने का निर्देश देने के संबंध में अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है। अतः आवेदक को इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

अनावेदक 60 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट नंबर-503 में सीपेज की समस्या को दूर करने का आवश्यक उपाय सुनिश्चित करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष