



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02172

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती मीनाक्षी तलवार, पति—श्री नवीन तलवार,
निवासी—एन. एम. इवेन्ट्स, जयस्तंभ चौक के समीप,
जी.ई. रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—पार्टनर श्री ओ. पी. गुप्ता,
निवासी—43, जोन—2,
एम. पी. नगर, जिला—भोपाल (म.प्र.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री निधि अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सफायर एम्पिरिया फेस-1”, आमासिवनी, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070818000664

आदेश

(दिनांक—21 / 06 / 2024)

आवेदिका मीनाक्षी तलवार, पति—श्री नवीन तलवार, निवासी—एन. एम. इवेन्ट्स, जयस्तंभ चौक के समीप, जी.ई. रोड, 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।

आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “सफायर एम्पिरिया फेस-1” ग्राम—आमासिवनी, जिला—रायपुर (छ.ग.) में ब्लॉक—ए में छठवीं मंजिल पर अपार्टमेंट नं.—601, क्षेत्रफल 1296 वर्गफीट को कुल विक्रय मूल्य रूपये 24,00,000/- में दिनांक 25.03.2019 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात् दिनांक 24.07.2019 को विक्रय—विलेख निष्पादित किया गया है तथा अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का आधिपत्य सौंप दिया गया है। आवेदिका अंतिम रूप में

पलैट का निरीक्षण किया गया तथा ड्राईंग कक्ष, सीढियों, किचन, शयन कक्ष, ड्राइनिंग कक्ष, पूजा कक्ष, छत तथा बच्चों के शयन कक्ष में रिसाव की समस्या पाया गया, जिसकी जानकारी अनावेदक को दी गई तथा समस्या को ठीक कराने का आश्वासन दिया गया। रिसाव के कारण फर्नीचर, सीढियाँ तथा इलेक्ट्रिक वायरिंग क्षतिग्रस्त हो गई है। छत का क्षेत्र तथा छत का कमरा रिसाव के कारण अनुपयोगी हो गयी है। दीवालें में रिसाव के कारण अलमारी, दीवाल का पेंट तथा फिनिशिंग क्षतिग्रस्त हो गई है। उसी प्रकार स्नान कक्ष की दीवालें क्षतिग्रस्त हो गई है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये ब्रोशर भी जारी किया गया है, जिसमें स्नान कक्ष में जकूजी (बड़ा बाथ टब) स्पष्ट रूप से दर्शित किया गया है। अनावेदक द्वारा मिथ्या एवं गुमराह करने वाले व्यवसाय में नियोजित है, अनावेदक द्वारा गुणवत्तापूर्ण निर्माण प्रदान करने में असफल रहा है एवं ड्राईंग कक्ष, सीढियाँ, रसोई घर, शयन कक्ष, भोजन कक्ष, पूजा कक्ष एवं बच्चों के शयन कक्ष में रिसाव की समस्या है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुसार सुख सुविधायें प्रदान करने में विशेष रूप से बड़ा बाथरब असफल रहा है। अतः आवेदिका द्वारा उपरोक्त उल्लेखित समस्यायें – ड्राईंग कक्ष, सीढियों, किचन, शयन कक्ष, ड्राइनिंग कक्ष, पूजा कक्ष, बच्चों के शयन कक्ष तथा पलैट के किसी स्थान में मौजूद रिसाव की समस्या का निराकरण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा रिसाव के कारण घर की अलमारी, कपबोर्ड, संरचनाओं को हुई क्षति के कारण उन्हें परिवर्तन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम के प्रावधान के अनुसार अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदिका द्वारा किये गये सभी अभिवचन असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विरुद्ध होने से अनावेदक द्वारा अस्वीकार है। क्योंकि उन्हें विशेष रूप से अस्वीकार एवं विवादित किया गया है, जब तक कि उन्हें विशिष्ट रूप से सत्य होना स्वीकार न किया जाए। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद संधारणीय नहीं है। क्योंकि वह बिना वाद कारण के है तथा भ्रामक, अस्पष्ट तथा गलत तथ्यों पर आधारित है एवं लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। यह

विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है। जहाँ आवेदिका जकूजी (बड़ा बाथ टब) का प्रावधान करने के संबंध में अनुतोष की मांग हेतु यह परिवाद प्रस्तुत कर रही है, जो विक्रय के स्वीकृत शर्तों से प्रत्यक्ष रूप से विपरीत है तथा जान-बूझकर तथ्यों को छिपाया गया है, जबकि इसके विपरीत रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य विधिवत निष्पादित किया गया है एवं आवेदिका द्वारा अपने इकाई का निरीक्षण करके एवं उससे संतुष्ट होने के पश्चात् अधिपत्य प्राप्त किया गया है, इसलिए परिवाद बिना वाद कारण के होने से संधारणीय नहीं है और यह परवर्ती हेतु से परवर्ती विचार है। जकूजी (बड़ा बाथ टब) के प्रावधान के संबंध में आवेदिका का दावा परिसीमा से बुरी तरह बाधित है। क्योंकि आवेदिका जुलाई, 2019 में विक्रय-विलेख निष्पादन के साथ आधिपत्य प्राप्त कर चुका है और कई वर्षों बाद वर्ष 2024 में प्रस्तुत परिवाद को दायर किया है, जो परिसीमा द्वारा बाधित है, इसलिए लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अपील क्रमांक-20/2022 निधि साव विरुद्ध ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्राइवेट लिमिटेड में माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 15.09.2023 पर निर्भरता व्यक्त किया है। माननीय अपीलीय अधिकरण ने अवधारित किया गया है कि मूल परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित होगा तथा परिसीमा की विहित अवधि 3 वर्षों के भीतर है। इस जवाब के साथ संलग्न विक्रय-विलेख तथा विक्रय अनुबंध में लिखित शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरी तरह पढ़कर तथा समझकर स्वीकार करने के लिए आगे आया है तथा विक्रय विलेख का निष्पादित एवं पंजीकृत किया है। यह आवेदिका की ओर से गलती है कि ऐसे शर्तों एवं निर्बंधनों से अज्ञानता का अभिवचन करे अथवा उससे विपरीत मांग करे जो विक्रय-विलेख के शर्तों एवं निर्बंधनों में समाविष्ट है। भारती निटिंग कंपनी विरुद्ध डी.एच.एल वर्ल्ड वाईड कोरियर रिपोर्टेड (1996) 4 एस सी सी 704 प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि पक्षकार अनुबंध के शर्तों से आबद्ध हैं, इस कारण से परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का जवाब है कि आवेदिका द्वारा कई तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत किया गया है तथा मिथ्या अभिवचन किया है, आधारभूत दस्तावेजों का दमन किया है एवं विक्रय का आंशिक अनुबंध अभिलेख पर प्रस्तुत किया गया है एवं बकाया रखरखाव के बारे में तथ्यों तथा वसूली के लिए अनावेदक द्वारा जारी दिनांक 17.08.2023 की विधिक नोटिस को छिपाया है। आवेदिका द्वारा कथित रिसाव तथा दरार की समस्या के लिए कभी अनावेदक के पास नहीं आया है तथा जान-बूझकर कई महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया गया है। परिणामस्वरूप, प्रस्तुत परिवाद तथ्यों के जान-बूझकर छिपाने का परिणाम है एवं स्पष्ट रूप से स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः भारी लागत के साथ खारिज किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा परवर्ती से जान-बूझकर तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत करने के लिए विक्रय

अनुबंध की अपूर्ण प्रति प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध के पेज नं. 22 अर्थात् अंतिम पेज को आवेदिका द्वारा जान-बूझकर छिपाया गया है, जिससे न्याय की धारा प्रदूषित होती है एवं यह विधि की प्रक्रिया का दुरुपयोग है तथा इस आधार पर परिवाद भारी लागत सहित खारिज किये जाने के लिए उत्तरदायी है। यह विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है, आवेदिका बिना किसी आधार एवं सार के केवल तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत करने के आशय से विक्रय-विलेख तथा विक्रय अनुबंध में विहित स्वीकृत शर्तों के उल्लंघन में आधिपत्य होने के कई वर्षों बाद प्रस्तुत परिवाद प्रस्तुत किया गया है, इसलिए आवेदिका की तरफ से किया गया दावा स्वीकृत शर्तों के विपरीत होने से आवेदिका प्रस्तुत परिवाद के माध्यम से उसका दावा करने से विबन्धित किया जाता है।

ओसवाल फ़ैट्स एण्ड आयल लिमि. विरुद्ध अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी 728 प्रकरण में माननीय उच्चतमक न्यायालय द्वारा निम्नलिखित संप्रक्षेण करते हुये अनुतोष प्रदान करने से अस्वीकार कर दिया गया:—

“20. यह स्थापित विधि है कि व्यक्ति जो न्यायालय से अनुतोष प्रदान करने के लिये उपागम करता है, साम्यामूलक या अन्यथा पवित्र दायित्व के अधीन है कि स्पष्ट रूप से सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को प्रकट करे, जो प्रकरण में उठाये गये विवादों के अधिनियम पर प्रभाव रखते हो। दूसरे शब्दों में उसका न्यायालय के प्रति कर्तव्य है कि वह सभी तथ्यों को बाहर लाये तथा किसी सारभूत तथ्य को छिपाने/दबाने से विरत रहे जो उसकी जानकारी में है या जिसे वह साधारण प्रज्ञा वाले व्यक्ति से अपेक्षित सावधानी का उपयोग करके उसे जान सकता है। यदि उसे सारभूत तथ्यों के छिपाने का दोषी या न्याय की शुद्ध धारा को दूषित करने का दोषी पाया जाता है, न्यायालय का न केवल अधिकार है, बल्कि कर्तव्य है कि ऐसे व्यक्ति को अनुतोष देने से इंकार कर दे।”

टी.अरिवन्दनदम् विरुद्ध टी.वी. सत्यपालन एवं अन्य (1977) 4 एस.सी.सी 467 को निर्णय को निर्दिष्ट करना भी उपयोगी है, जिसमें माननीया उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित संप्रक्षेण किया गया :-

“5. विद्वान मुसिफ को अवश्य याद रखना चाहिये कि यदि वाद पत्र के सारगर्भित पाठन से यह स्पष्ट रूप से तंगकारी एवं सारहीन है, इस अर्थ में कि वाद करने का स्पष्ट अधिकार प्रकट नहीं होता है, तो उसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-07 नियम-02 के अंतर्गत यह देखने हेतु सावधानी रखने में अपनी शक्ति का प्रयोग करना चाहिये कि उसमें उल्लेखित आधार की पूर्ति हो गयी है तथा यदि चतुराई पूर्ण लेखन से वाद कारण का भ्रम उत्पन्न हुआ है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-10 के अंतर्गत पक्षकार की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई

में ही इसे निरस्त कर देना चाहिये। अनुत्तरदायी विधिवादों का उत्तर एक सक्रिय न्यायाधीश है। विचारण न्यायालय की प्रथम सुनवाई में पक्षकार के परीक्षण पर आवश्यक रूप से बल देगा ताकि निरर्थक वाद कारण को शुरुआती प्रक्रम में ही समाप्त किया जा सके। दाण्डिक संहिता भी ऐसे व्यक्तियों को ठीक करने के लिये पर्याप्त साधन संपन्न है और उनके विरुद्ध प्रवर्तित किया जाना चाहिये।”

यह स्पष्ट है कि यदि आरोप कष्ट दायक है तथा सारहीन है एवं वाद लाने का स्पष्ट अधिकार या सामग्री प्रकट नहीं होती है, तो विचारण न्यायाधीश का आदेश-07 नियम-02 के अधीन अपने शक्ति का उपयोग करने का कर्तव्य है। यदि चतुराई पूर्ण लेखन से वाद कारण का भ्रम उत्पन्न होता है, तो जैसा न्यायमूर्ति कृष्णा अय्यर ने संप्रेक्षित किया था, उपरोक्त निर्णय में कि इसे संहिता के आदेश-10 के अंतर्गत पक्षकारों का परीक्षण करके प्रथम सुनवाई में ही समाप्त कर देना चाहिये। रेरा अधिनियम, 2016 उपबंधित करता है कि आबंटिती किसी संरचनात्मक त्रुटियों या कारीगरी समस्याओं के बारे में प्रमोटर को सूचित करे तथा उसे ऐसी सूचना दिये जाने के 30 दिनों के भीतर प्रमोटर द्वारा ठीक या सही नहीं कराया जाता है, तो रेरा अधिनियम, 2016 के अधीन आबंटिती क्षतिपूर्ति के लिये दावा करने का हकदार हो जाता है, जो हस्तगत प्रकरण में नहीं है। क्योंकि आवेदक अपने इकाई में पिछले कई वर्षों से आधिपत्य में है तथा रिसाव एवं दरारों की किसी ऐसी समस्याओं के बारे में प्रमोटर से कभी शिकायत नहीं किया है और इसलिये आवेदक को इस संबंध में शिकायत प्रस्तुत करने के लिये कोई वाद कारण प्राप्त नहीं है। इसके अतिरिक्त शिकायत पत्र के अभिकथनों की जाँच करते समय विचारण न्यायालय का आबद्धकारी कर्तव्य है कि वाद कारण के सामग्री को अभिनिश्चित करे। वाद कारण तथ्यों का समूह है, जो उन पर प्रयोज्य विधि को लेकर वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अनुतोष का अधिकार देते हैं। प्रत्येक तथ्य जो वादी के लिये सिद्ध करना महत्वपूर्ण है, जिससे वह डिक्री प्राप्त करने में समर्थ हो सके; स्पष्ट शब्दों में रखे जाने चाहिये। “वाद कारण” शब्द का तात्पर्य पता करना महत्वपूर्ण है। वाद कारण में प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य सम्मिलित होना चाहिये। क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। ए.बी.सी. लैमिनार्ट प्रा.लि. एवं अन्य विरुद्ध ए.पी. एजेन्सीस, सालेम (1989) 2 एस.सी.सी 163 में माननीय उच्चतम न्यायालय ने वाद कारण का अर्थ निम्न रूप में स्पष्ट किया है :-

“12. वाद कारण से अभिप्राय है कि प्रत्येक तथ्य यदि खंडित किया जाता है, तो अपने अधिकार के समर्थन हेतु न्यायालय से निर्णय लेने के लिये वादी को साबित करना आवश्यक है। दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जो उन्हें प्रयोज्य विधि के साथ वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अनुतोष के लिये अधिकार देता है। इसमें प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य सम्मिलित होना चाहिये; क्योंकि

ऐसे कृत्य के अभाव में कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। यह वाद लाये गये अधिकार के वास्तविक अतिलंघन तक सीमित नहीं है, बल्कि सभी सारभूत तथ्यों को समाहित करता है, जिस पर आधारित है। इसमें ऐसे तथ्यों को सिद्ध करने के लिये आवश्यक साक्ष्य शामिल नहीं है, परन्तु एक डिक्री प्राप्त करने के लिये समर्थ बनाने हेतु साबित करने के लिये प्रत्येक तथ्य वादी के लिये आवश्यक है। प्रत्येक बात जो साबित नहीं की जाती है, तो प्रतिवादी को तुरंत निर्णय का अधिकार देगा; वाद कारण का भाग होगा। परन्तु इसका प्रतिरक्षा, से कोई संबंध नहीं है, जिसे प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत किया जाए न ही यह अनुतोष की प्रकृति पर निर्भर करता है, जिसकी वादी द्वारा प्रार्थना की गई है।”

ब्लूम डेकॉर लिमि. 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 निम्न रूप में अवधारित किया है:—

“28. “वाद कारण” से अभिप्राय प्रत्येक तथ्ये से है, जिसे खण्डित किया जाता है, तो न्यायालय से निर्णय प्राप्त करने हेतु अपने अधिकार के समर्थन के लिये वादी को साबित करना आवश्यक होगा, दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जिसे वादी को वाद में सफल होने के लिये साबित करना आवश्यक होता है। यह आज्ञापक है कि अनुतोष प्राप्त करने के लिये वादी को सभी सारभूत तथ्यों का निश्चयपूर्ण अभिकथन करना होता है। दूसरे शब्दों में वादी को वाद में सफल होने के लिये निश्चयपूर्ण अभिकथन एवं साबित करना आवश्यक होता है।”

अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि शिकायत की विषय वस्तु किसी सारभूत साक्ष्य के बिना होने से विशिष्ट रूप से अस्वाकार है कि प्रस्तुत शिकायत पूर्णतया विधि प्रक्रिया का दुरुपयोग है, जिसमें कुछ व्यक्ति अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये असदभावपूर्ण आशय से प्रस्तुत किये हैं तथा साफ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। शिकायत पत्र की विषय वस्तु मिथ्या एवं आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से है कि प्रस्तुत शिकायत भागीदारी फर्म मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबंधों का विधिनुसार सेवाओं को प्रदान करने में असफलता के संबंध में घोर उल्लंघन तथा अतिलंघन के कारण प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि आवेदक ने परवर्ती हेतु जान-बूझकर तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत करने के लिये विक्रय अनुबंध की अपूर्ण प्रति प्रस्तुत किया गया है। आवेद एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध का अस्तित्व का अंतिम पेज अर्थात् आवेदक ने जान-बूझकर न्याय की धार दूषित करने लिये दबा दिया गया है एवं विधि का प्रक्रिया का दुरुपयोग किया गया है। इस आधार पर शिकायत भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। छुपाये गये दस्तावेज

के अनुशीलन से यह प्रत्यक्ष है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के इकाई के भीरत किसी जकूजी (बड़ा बाथ टप) के लिये कभी कोई आश्वासन नहीं दिया गया है। क्योंकि प्लैट के भीतर आश्वस्त की गई संरचनाओं तथा सुविधाओं का विवरण विशिष्ट रूप से विक्रय अनुबंध के छुपाये गये दस्तावेज में उल्लेखित है। आवेदिका द्वारा विक्रय विलेख एवं अनुबंध की स्पष्ट प्रति प्रस्तुत नहीं की गई है तथा अनावेदक को दी गई कॉपी पठनीय नहीं है और अनावेदक द्वारा जवाब के साथ उसकी पठनीय कॉपी प्रस्तुत की जा रही है। इसके अतिरिक्त विक्रय अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची के अनुशीलन से यह प्रकट नहीं है कि आवेदिका निम्न रूप में विक्रय प्रतिफल देने के लिये कानूनी रूप से आबद्ध है :-

- (1) बुकिंग के समय टोकन राशि - 2,40,000/- रूपये
- (2) बुकिंग दिनांक से 45 दिनों के भीतर - 21,60,000/- रूपये

इसके अतिरिक्त विक्रय-विलेख में उल्लेखित भुगतान विवरण के अनुशीलन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भुगतान करने में विलंब किया गया है तथा विक्रय विलेख की शर्तों अनुसार तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आवेदिका विलंबित भुगतान पर ब्याज देने के लिये विधिक रूप से उत्तरदायी है तथा आवेदिका इससे बचने के लिये नीचे दिये गये पैराग्राफों में विस्तार पूर्वक उल्लेखित रखरखाव शुल्क तथा ब्याज वसूलने के विधिक अधिकारों को छोड़ देने हेतु दबाब बनाने के साधन रूप में बिना किसी सार के वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया है कि आवेदिका अंतिम रूप में प्लैट में गया तथा ड्राईंग कक्ष, सीढ़ियों, रसोई घर, शयन कक्ष, ड्राइनिंग कक्ष, पूजा कक्ष, छत तथा बच्चों के शयन कक्ष में सीपेज समस्या पाया गया है। यह भी अस्वीकार है कि उसकी सूचना अनावेदक को दी गई है और उसने समस्या को ठीक कराने का आश्वासन दिया गया है। यह भी अस्वीकार है कि आवेदिका के प्लैट की फोटो की प्रति दर्शित करते हुये कि रिसाव है। उक्त संबंध में अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्लैट का आधिपत्य दिनांक 24.07.2019 को प्राप्त कर चुका है तथा इस तथ्य को आवेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख में स्वीकृत की जा चुकी है एवं अभिस्वीकृति प्रदान कर चुकी है, जो पूर्व ही अभिलेख में है। विक्रय विलेख के खण्ड-03 एवं 04 के संबंध में अनावेदक का कथन है कि उक्त संपत्ति पर क्रेता के पक्ष में विलेख द्वारा स्थानांतरित कर दिया गया है तथा विलेख के दिनांक पर उसे रिक्त आधिपत्य दिया गया है। क्रेता उक्त संपत्ति का पूर्ण स्वामी होगा तथा उसे उपयोग करने के लिये स्वतंत्र होगा एवं क्रेता कोई ऋण/गृह ऋण प्राप्त करने के उद्देश्य से उक्त संपत्ति किसी बैंक या किसी वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक रखने का हकदार होगा। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा कथित दरारों एवं रिसावों अभिवचनों के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा ड्राईंग कक्ष, सीढ़ियों, रसोई घर, शयन कक्ष, ड्राइनिंग कक्ष, पूजा कक्ष, छत तथा बच्चों के शयन

कक्ष में रिसाव एवं दरारों की किसी समस्या के बारे में अनावेदक के पास नहीं आया है। अनावेदक द्वारा अपने आबंटितियों के किसी अनुरोध को कभी भी अस्वीकार नहीं किया गया है। यदि आबंटिती द्वारा अपने इकाई में कोई बड़ा परिवर्तन अनावेदक के बिना लिखित सहमति के किया गया हो और ऐसी प्रक्रिया में या तो खराब कारीगरी उपयोग की गई है या उसके इकाई से संबद्ध सर्विस लाईन क्षतिग्रस्त है। परिणामस्वरूप ऐसे लापरवाही पूर्ण कृत्य के कारण इकाई में दरारे एवं सीपेज है। आबंटिती द्वारा नियोजित किसी कर्मचारी की तरफ से किसी चूक या लापरवाही के लिये अनावेदक को उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता है। इसके अतिरिक्त अभिलेख में कुछ नहीं है, जिससे प्रमाणित होता हो, कि इकाई में कोई संरचनात्मक त्रुटि की समस्या है। इसके विरुद्ध आवेदिका द्वारा विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का मामला है। क्योंकि आवेदिका द्वारा न केवल छिपाया गया है, बल्कि आबंटिती के इकाई में कुछ दरारें एवं सीपेज है, जो आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई फोटो से प्रतीत होता है, जो आवेदिका द्वारा अपने इकाई में किये गये कई अवैध संनिर्माण, अतिक्रमण एवं अप्राधिकृत कार्यों का सीधा परिणाम है, जिसका विक्रय विलेख एवं विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदक मालिक है तथा सभी अधिकारों को रखता है। आवेदिका विद्यमान प्लंबिंग लाईन को क्षतिग्रस्त करके अतिरिक्त कमरे अतिरिक्त स्नान घर तथा लोहे की संरचना निर्मित कर लिया है, हथौड़ा का उपयोग करके दरारे पैदा करके छत की अधिकांश टाईल्स को बदल दिया गया है। प्लैट के छत में आवेदिका द्वारा खड़ा किये गये अप्राधिकृत निर्माण तथा अवैध अतिक्रमण के फोटो विक्रय-विलेख एवं विक्रय अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को तंग करने के उद्देश्य से तथा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रयत्न कर रहा है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 उपबंधित करता है कि आबंटिती किसी संरचनात्मक त्रुटियों अथवा कारीगरी समस्याओं को प्रमोटर को सूचित करे तथा वह ऐसी सूचना दिये जाने के 30 दिनोंके भीतर प्रमोटर द्वारा मरम्मत या ठीक नहीं कराया जाता है, तो रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत क्षतिपूर्ति के लिये दावा करने का आबंटिती हकदार होगा, जो हस्तगत वाद में नहीं है, जिसके अंतर्गत कोई क्षतिपूर्ति मांगी नहीं जा सकती है। क्योंकि आवेदिका अपने इकाई में पिछले कई वर्षों से आधिपत्य में है।

विक्रय अनुबंध का खण्ड-53 के संबंध में अनावेदक का कथन है कि आबंटिती एतद् द्वारा प्रमोटर के साथ निम्न रूप में प्रसंविदा करता है :-

- (i) अनाच्छारित छत के क्षेत्र में किसी तरह की संरचना निर्मित करने के लिये भारी वजन कभी नहीं रखना।
- (ii) संपत्ति या उसके किसी भाग का उपयोग करने की अनुमति देना यथा प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित किया जाये तथा संपत्ति के उपयोग का परिवर्तन नहीं करेगा।

- (iii) किसी सामान्य क्षेत्र, पार्क या सड़कों में कोई वस्तुएँ संग्रहित नहीं करता, न ही उस पर कोई अस्थायी/स्थायी निर्माण खड़ा करेगा।
- (iv) संपत्ति के आधिपत्य लेने के दिनांक से आबंटिती के खर्च पर उक्त संपत्ति को अच्छी दशा में बनाये रखना एवं किसी अनुज्ञयेय कृत्य को संपत्ति में नहीं करेगा।
- (v) संपत्ति में कोई वस्तु को संग्रहित न करता जो जोखिम पूर्ण, ज्वलनशील या खतरनाक प्रकृति की हो अथवा इतनी भारी हो कि संपत्ति के निर्माण या संरचना को क्षतिग्रस्त करे अथवा जिस वस्तु का संग्रहित किया जाना विधि द्वारा निबन्ध हो और ऊपरी छतों में भारी पैकेज को नहीं ले जायेगा या नहीं ले जाने देगा, जो संपत्ति की संरचना को क्षतिग्रस्त कर सकता है या क्षतिग्रस्त करने की संभावना है।
- (vi) संपत्ति या उसके किसी भाग को, किसी समय, न गिराना अथवा अपार्टमेंट में या सामान्य या उसके किसी भाग में और ऊंचाई में कोई परिवर्तन या संपत्ति के बाहरी रंग योजना में, चाहे जो भी प्रकृति हो, कोई संयोजन या परिवर्तन न करना था और संपत्ति और उसके अनुलग्न भागों में सीवरेज, नाली, पाईप को अच्छी किराये पर देने को समर्थन करने के विषय में तथा संपत्ति के दूसरे भाग को संरक्षित करेगा और प्रमोटर के लिखित पूर्व अनुमति के बिना घर के कॉलम, बीम, दीवालों, स्लैब या किसी दूसरी संरचनाओं को देनी से या किसी दूसरे तरीके से क्षतिग्रस्त नहीं करेगा, ऐसा किये जाने की स्थिति में नुकसान से प्रभावित व्यक्तियों को क्षतिपूर्ति देने के लिये उत्तरदायी होगा।
- (vii) जब तक संपूर्ण प्रोजेक्ट पूरी नहीं हो जाता है, प्रोजेक्ट में सम्मिलित संपत्ति में आबंटिती, प्रमोटर एवं उनके सर्वेक्षकों तथा अभिकर्ताओं को श्रमिकों एवं अन्य के साथ या उनके बिना सभी युक्तियुक्त समयों में, उक्त अपार्टमेंट या उसके किसी भाग पर उसकी स्थिति एवं दशाओं को देखने और जांच करने के लिये प्रवेश करने हेतु अनुमति देगा।

विक्रय विलेख का खण्ड-14 के संबंध में अनावेदक का कथन है कि क्रेता ने फ्लैट के निर्माण के स्वरूप एवं दशा तथा विक्रेता द्वारा उक्त इमारत में प्रदान की गई सुख सुविधाओं की पूर्ण जानकारी के साथ इस संपत्ति को क्रय किया गया है। चूंकि उसने इस फ्लैट/दुकान को बहुमंजिला इमारत में क्रय किया गया है, इसलिये वह छ.ग. प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित फ्लैट/दुकान से संबंधित अपने अधिकारों तथा दायित्वों से पूरी तरह अवगत है और किसी समय वह उस फ्लैट/दुकान या इसके किसी दीवाल या दीवालों या छत को परिवर्तित, उपांतरित, क्षतिग्रस्त, प्रतिस्थापित, गिरायेगा नहीं अथवा परिवर्तित, उपांतरित, क्षतिग्रस्त, प्रतिस्थापित, गिरायेगा नहीं, जिससे दूसरे अपार्टमेंट से संलग्न संपत्ति को तथा दुकान मालिकों, जिसमें रास्ता, सीढियाँ तथा घेरा,

खुला/बंद स्थानों को क्षति या व्यवधान न हो या क्षति, नुकसान या हानि कारित न हो। आवेदिका का पूरा परिवाद तोड़-मोड़ प्रक्रिया को उपयोग करने का उत्तरवर्ती विचार है तथा वह आवेदिका द्वारा बकाया रखरखाव की वसूली के लिये विधिक नोटिस दिनांक 17.08.2023 की असदभावना से किया जा रहा है तथा उसके अनुशीलन से यह प्रत्यक्ष है कि आवेदिका बकाया रखरखाव ब्याज सहित अनावेदक को भुगतान करने के लिये विधिक रूप से उत्तरदायी है तथा दावा को वापस लेने के लिये उससे बचने अनावेदक को परेशान करने तथा अनावेदक पर दबाव बनाने के लिये प्रस्तुत परिवाद बिना सार के आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

आवेदिका द्वारा अभिकथित आंकलन के प्रतिवाद के संबंध में अस्वीकार है तथा प्रस्तुत प्रकरण में कोई प्रासंगिकता भी नहीं है। क्योंकि रेरा अधिनियम, 2016 के विहित नियमानुसार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्रारूप-एम के अंतर्गत प्रस्तुत किये जाने से कोई क्षतिपूर्ति नहीं मांगी जा सकती। इसलिये वह काल्पनिक विचारों पर आधारित होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार है। सीपेज के कारण फर्नीचर, सीढ़ियाँ तथा विद्युत तारें (वायरिंग) क्षतिग्रस्त हो गये हैं। यह भी अस्वीकार है कि दीवालों के सीपेज ने आलमारी, दीवालों का पेंट तथा फिनिशिंग को नुकसान पहुँचाया गया है। साथ में स्नान कक्ष की दीवारें क्षतिग्रस्त हो गयी है, उसके कारण छत का क्षेत्र तथा छत का कमरा अनुपयोगी हो गया है। इससे यह प्रत्यक्ष है कि आवेदिका द्वारा अपार्टमेंट बिल्डिंग के छत में अवैध निर्माण खड़ा कर दिया गया है तथा सर्विस लाईन को क्षतिग्रस्त कर दिया गया है और इससे प्रतीत होता है कि दरार एवं सीपेज की समस्या आवेदिका की तरफ से की गई लापरवाही अप्राधिकृत निर्माण तथा खराब कारीगरी का परिणाम है, जिसके लिये अनावेदक को उत्तरदायी तथा जवाबदेह नहीं बनाया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा यह भी अस्वीकार है कि विरोधी पक्षकार ने भी सफायर एम्पेरिया के लिये ब्रोशर जारी किया गया है, जिसमें स्नान कक्ष में जकूजी (बड़ा बाथ टप) स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है। जकूजी के किसी आश्वासन कोई उल्लेख नहीं है, न ही आवेदिका को कभी इसके लिये आश्वासन दिया गया है। इकाईयों के भीतर आश्वस्त की गई है तथा सुख सुविधायें अनुबंध की अनुसूची-डी में विशिष्ट रूप से उल्लेखित की गई है तथा उसके अनुशीलन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा जकूजी (बड़ा बाथ टप) का कभी कोई आश्वासन नहीं दिया गया है, न ही इसके लिये कोई लागत कभी ली गई है। इस तथ्य से भी प्रथम दृष्टया प्रकट है कि आवेदिका ने पिछले कई वर्षों से कभी इसके लिये दावा नहीं किया है तथा आवेदिका अपने इकाई का आधिपत्य लेने के पूर्व निरीक्षण किया है तथा उसे अपने संतुष्टि के अनुसार पाया गया है और इसके पश्चात् ही आवेदिका द्वारा आधिपत्य स्वीकार की गई है। आवेदिका का दावा परिसीमा से बुरी तरह बाधित है और संधारणीय के संबंध में अनावेदक द्वारा आपत्तियों को प्रस्तुत किया जा रहा है,

इसलिये संक्षेप की दृष्टि से विरोधों को दोहराया नहीं गया है। अनावेदक द्वारा यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक के उपरोक्त कृत्य से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा शिकायत को प्रस्तुत कर रही है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब की विषयवस्तु पूरी तरह अस्वीकार है। क्योंकि वह वर्तमान में अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के असद्भावपूर्ण आशय से प्रस्तुत दावा किया जा रहा है। आवेदिका प्रभावी विधि के अनुसार किसी अधिकारों से रहित है। आवेदिका किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। क्योंकि वह बिना किसी सार एवं गुणरहित है। आवेदिका द्वारा चाहा गया अंतरिम अनुतोष लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदिका के पक्ष में किसी अंतरिम अनुतोष प्रदान करने के लिये कोई मामला नहीं बनाया गया है। आवेदिका द्वारा अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया प्रकरण साबित करने में न तो समर्थ हुआ है, न ही उसके पक्ष में कोई सुविधा संतुलन है। आवेदिका को गुण-दोष पर कोई मामला नहीं बता है, जो जवाब में उल्लेखित तथ्यों एवं परिस्थितियों से स्पष्ट है और संधारणीयता पर अनावेदक द्वारा प्राथमिक आपत्तियों को प्रस्तुत किया गया है, इसलिये न्याय हित में आवेदिका के प्रार्थना से पूरी तरह असंबद्ध होने से अंतरिम अनुतोष लागति सहित अस्वीकार किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
 3. क्या आवेदिका वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि आवेदिका अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि अनावेदक सफायर इंपीरिया फेस-1, आमासिवनी, रायपुर भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में ब्लॉक-ए में छठवें मंजिल पर अपार्टमेंट नंबर-601 को दिनांक 24.07.2019 को क्रय विलेख अनावेदक से निष्पादित कर प्रतिफल का भुगतान कर आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा अपार्टमेंट नंबर-601 में कतिपय संरचनात्मक त्रुटि एवं सुविधा उपलब्ध कराने के संबंध में विवाद की स्थिति है, जिसे लेकर आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31, नियम-35

के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत परिवाद के संदर्भ में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद दो भाग में है, प्रथम भाग में आवेदिका की परिवेदना है, कि भू-संपदा प्रोजेक्ट में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा उसके साथ दिनांक 24.07.2019 को प्रतिफल विक्रय मूल्य 24,00,000 रुपये में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है एवं आवेदिका को आधिपत्य सौंप दिया गया है, आवेदिका द्वारा अंतिम स्थल निरीक्षण के दौरान यह पाया गया, कि ड्राईंग कक्ष, सीढियाँ, किचन, शयन कक्ष, ड्राईनिंग कक्ष, पूजा कक्ष, छत एवं बच्चों के शयन कक्ष में रिसाव (सीपेज) की समस्या पाई गई, जिसके संबंध में अनावेदक को अवगत करा दिया गया, जिसे ठीक कराने का आश्वासन अनावेदक द्वारा दिया गया, किंतु अनावेदक द्वारा ठीक नहीं कराया गया, जिसके कारण फर्नीचर, दीवाल का पेंट, आलमारी इत्यादि क्षतिग्रस्त हो गया है।

आवेदिका के परिवेदना का दूसरा भाग यह है, कि प्रश्नगत भू-संपदा के लिये अनावेदक द्वारा ब्रोशर जारी किया गया था, जिसमें बॉथरूम में जकूजी उपलब्ध कराये जाने का आश्वासन दिया गया था, जिसकी पूर्ति नहीं की गई है। अतः जकूजी सुविधा उपलब्ध कराई जाये।

अनावेदक का तर्क यह है, कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद कालसीमा बाह्य है, क्योंकि आवेदिका द्वारा दिनांक 24.07.2019 को पूर्ण निरीक्षण कर आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया और आवेदिका द्वारा दिनांक 23.01.2024 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो कि वाद कारण से तीन वर्ष की सीमा के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम-1963 के अंतर्गत प्रस्तुत परिवाद कालसीमा बाह्य है एवं निरस्ती योग्य है।

प्राधिकरण द्वारा इस बिंदु पर विचार किया गया। अधिनियम की धारा-14 (3) "यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्म, कौशल 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 कराएं और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।" चूँकि आवेदिका के परिवेदना सीपेज के संदर्भ में है, इसलिये प्राधिकरण का अभिमत है, कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14(3) के अधीन विशिष्ट रूप से उपबंधित

होने के कारण सीपेज की समस्या पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं काल सीमा का प्रश्न नहीं उठता है।

जहाँ तक आवेदिका के द्वितीय परिवेदना का प्रश्न है कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधा जकूजी उपलब्ध नहीं कराया गया है, के संबंध में आवेदिका का आवेदन काल सीमा बाधित है, क्योंकि आवेदिका द्वारा दिनांक 24.07.2019 को निरीक्षण कर आधिपत्य प्राप्त किया गया है एवं परिवाद दिनांक 23.01.2024 को प्रस्तुत किया गया है, आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत लगभग साढ़े चार वर्ष रहने के उपरांत जकूजी सुविधा उपलब्ध नहीं कराने के संबंध में शिकायत नहीं करने के लिये समुचित समाधान कारक विलंब का कारण नहीं बताया गया है, न ही विलंब क्षमा हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक का यह कथन एवं तर्क है, कि जकूजी सुविधा उपलब्ध कराने के संबंध में ब्रोशर में उनके द्वारा कोई वचन नहीं दिया गया था, आवेदिका का तर्क है, कि ब्रोशर के बॉथरूम फर्नीशिंग में जकूजी का उल्लेख है, आवेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि ब्रोशर में ड्राईंग रूम, ड्राईनिंग, बेडरूम के लिये भी फर्नीशिंग का उल्लेख है, इसका तात्पर्य यह नहीं निकाला जा सकता है, कि उक्त सुविधाएँ संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को उपलब्ध कराई जाएगी, आवेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि बेडरूम ड्राईनिंग एवं किचन की स्थिति भिन्न है, जकूजी सुविधा बॉथरूम के फिक्चर में सम्मिलित है, अतः यह संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराया जाना चाहिये। प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि दिनांक 24.07.2019 को आवेदिका द्वारा निरीक्षण कर आधिपत्य प्राप्त किया गया है, यदि जकूजी को बॉथरूम का फिक्चर भी मान लिया जाए, उस स्थिति में आवेदिका को काल सीमा के भीतर परिवाद प्रस्तुत करना था। जो कि आवेदिका के द्वारा नहीं किया गया, अतः परिवाद का यह भाग कि जकूजी सुविधा उपलब्ध कराई जाए, कालसीमा बाह्य होने के कारण प्राधिकरण द्वारा विचारण योग्य नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका के आवेदन की सीपेज की समस्या अनावेदक ठीक कराये के संदर्भ में अनावेदक का कथन एवं तर्क है, कि आवेदिका द्वारा छत पर अनाधिकृत रूप से बिना स्वीकृति कक्ष एवं स्नान कक्ष का निर्माण कराया गया है, जिसके फलस्वरूप सीपेज की समस्या उत्पन्न हुई है, उक्त कारण से आवेदिका कोई अनुतोष प्राप्त करने की कोई अधिकारिणी नहीं है। यह भी अनावेदक द्वारा तर्क दिया गया, कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-14(3) के अधीन आवेदिका द्वारा कभी भी अनावेदक को सीपेज की समस्या ठीक कराने के लिये नोटिस नहीं दिया गया, इसलिये भी आवेदिका किसी प्रकार अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है।

आवेदिका का तर्क एवं कथन है कि आधिपत्य प्राप्त करने के दिनांक 24.07.2019 दौरान ही अंतिम निरीक्षण के समय अनावेदक को सीपेज की समस्या के संबंध में अवगत करा दिया गया था, किंतु अनावेदक द्वारा ध्यान नहीं दिया गया और इससे आवेदिका को फर्नीचर इत्यादि का भी नुकसान हुआ।

उभय पक्ष के तर्क एवं कथन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भू-संपदा अपार्टमेंट नंबर-601 में सीपेज की समस्या बनी हुई है, दिनांक 01.04.2024 को अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-35 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति का आवेदन प्राधिकरण के समक्ष दिया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से इस प्रश्न की जानकारी के लिये की प्रश्नगत फ्लैट में सीपेज किन कारणों से है तथा उसके लिये कौन जिम्मेदार है? कमिश्नर नियुक्ति का आदेश दिया गया। दिनांक 22.04.2024 को कमिश्नर द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसे उभय पक्ष को उपलब्ध कराया गया, दिनांक 17.05.2024 को प्राधिकरण द्वारा यह आदेश पारित किया गया, कि "कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण में प्राधिकरण द्वारा चाही गई वस्तुस्थिति स्पष्ट नहीं की गई है, अतएव पुनः स्थल निरीक्षण कर प्रश्नाधीन फ्लैट में किन कारणों से है? तथा उसके लिये कौन जिम्मेदार है? के संबंध में सुस्पष्ट प्रतिवेदन प्रस्तुत करने कमिश्नर को आदेशित किया गया"। दिनांक 05.06.2024 को कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, तत्पश्चात् प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, उक्त तर्क में कमिश्नर रिपोर्ट के संदर्भ में भी तर्क प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है, कि आबंटिती द्वारा कतिपय निर्माण कार्य किया गया है, अनावेदक का कथन एवं तर्क है, कि आबंटिती आवेदिका द्वारा भारी भरकम कक्ष एवं स्नान कक्ष बनाया गया है, जिसके कारण ही सीपेज की समस्या उत्पन्न हुई है, यद्यपि आवेदिका द्वारा इस तथ्य का खंडन किया गया है एवं कथन व तर्क किया गया है, कि फॉल सिलिंग, इंटीरियर वर्क, डक्टिंग वर्क फॉर सेंट्रलार्इज, एयर कूलिंग सिस्टम का कार्य ही किया गया है, जिसकी सीपेज अथवा क्रेक से कोई लेना-देना नहीं है। कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 28.05.2024 के अनुसार फ्लैट में सीपेज की समस्या है, प्रतिवेदन की कंडिका-06 "Seepage issues persist on most of the flats we inspected and the reason behind seepage problem may be due to common maintenance issues like improper drainage at terrace of penthouse, cracks on the walls, improper concealment of places where modifications has been made, leakage in the pipeline."

कमिश्नर प्रतिवेदन से यह स्पष्ट है, कि आवेदिका द्वारा किये गये निर्माण से भी सीपेज की समस्या है, साथ ही साथ पेंट हॉउस के टैरेस में जल निकासी की समुचित व्यवस्था भी नहीं है, जो कि अनावेदक का दायित्व है।

अधिनियम की धारा-14(1)“संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारियों द्वारा यथा अनुमोदित अभिन्यास रेखाओं तथा मंजूर रेखाओं, विनिर्देशों के अनुसार विकास किया जाएगा और उसे पूरा किया जाएगा।” अनावेदक का कथन एवं तर्क है, कि सीपेज की समस्या आवेदिका के अनाधिकृत निर्माण के कारण हो रहा है, अधिनियम की धारा-14(1) के अधीन संप्रवर्तक को सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर अभिन्यास रेखांक एवं भवन अनुज्ञा का अनुपालन करना आवश्यक है। टैरेस में ड्रेनेज संबंधी समस्या भी है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनाधिकृत निर्माण कार्य को हटाया जाए, ताकि सीपेज की समस्या दूर की जा सकें। अधिनियम की धारा-34 (च) के अनुसार “इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना।” इस प्रावधान के अधीन समस्या का निराकरण महत्वपूर्ण है, इससे कोई अंतर नहीं पड़ता है, कि प्राधिकरण द्वारा दिया गया, आदेश में यह वांछित अनुतोष का हिस्सा था अथवा नहीं। अतः सीपेज दूर करने हेतु अनावेदक द्वारा कार्यवाही किया जाना प्राधिकरण के अभिमतानुसार उचित एवं आवश्यक है। आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार योग्य है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक टैरेस में अनाधिकृत निर्माण कार्य को अपने व्यय से हटाते हुए ड्रेनेज की व्यवस्था करें। प्लम्बिंग दुरुस्त करते हुए छत से पानी निकासी की व्यवस्था करें, ताकि सीपेज की समस्या दूर हो। यह कार्यवाही अनावेदक द्वारा 45 दिवस के भीतर की जाए।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष