



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02373

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री चन्द्रशेखर एम. गिडिया, पिता—एम. गिडिया,  
निवासी—बी/507, अवन्ती एलीगेन्स,  
सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

## विरुद्ध

- (1) मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—संचालक डॉ अशोक खेमका,
- (2) डॉ अशोक खेमका,  
संचालक मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,  
निवासी—शॉप नं.-2, सत्यनारायण धर्मशाला,  
स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

## उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“अवन्ती एलीगेन्स”, सड्ढू, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA010618000020

आदेश

(दिनांक—30/08/2024)

आवेदक श्री चन्द्रशेखर एम. गिडिया, पिता—एम. गिडिया, निवासी—बी/507, अवन्ती एलीगेन्स, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “अवन्ती एलीगेन्स” ग्राम—सड्ढू, जिला—रायपुर के प्रचार-प्रसार से आकर्षित कर आवेदक को बी ब्लॉक के पंचम तल में स्थित प्लैट क्रमांक—507, क्षेत्रफल 1137 वर्गफुट को क्रय करने हेतु आमंत्रित किया गया। उक्त प्रोजेक्ट में ब्रोशर तथा ले-आउट अनुसार संपूर्ण सुविधा दिये जाने की बात कही गई, जिस पर विश्वास कर अनावेदकगण के उक्त प्रोजेक्ट में स्थित उक्त प्लैट को क्रय करने का सौदा पक्का कर दिनांक 14.02.2020 को क्रय किया गया। प्लैट को क्रय करते समय 03 वर्षों के अग्रिम मेन्टेनेन्स राशि का भुगतान भी एकमुश्त किया गया है,

जिसके पश्चात् आवेदक उक्त फ्लैट पर भूमिस्वामी के हैसियत से काबिज है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में उल्लेखित अनुसार बेसमेंट पार्किंग, चिल्ड्रन प्ले एरिया, भव्य प्रवेश द्वार नहीं बनाया गया है, न ही उक्त प्रोजेक्ट में ब्रोशर में दर्शाये अनुसार वाटर सॉफ्टनर प्लांट भी नहीं लगाया गया है। अनावेदक द्वारा रहवासियों को सीधे बोरवेल का पानी सप्लाई किया जा रहा है, जिसका टी.डी. एस. अत्यधिक है, ऐसे में उक्त पानी का उपयोग लगातार आवेदक एवं अन्य रहवासियों के द्वारा किये जाने से गंभीर बीमारी होने की पूर्ण संभावना है। उक्त प्रोजेक्ट में अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित अनुसार अंडरग्राउंड केबलिंग सिस्टम नहीं लगाया गया है, विद्युत के तार खुले में लगाये गये हैं, जिससे गंभीर दुर्घटना होने की पूर्ण संभावना है, ट्रांसफार्मर एवं विद्युत कनेक्शन खुले हालत में लगाये गये है, ट्रांसफार्मर के चारो तरफ सुरक्षा गार्ड भी नहीं लगाये गये हैं, जिससे कोई बच्चे ट्रांसफार्मर के संपर्क में आते ही गंभीर दुर्घटना होने की संभावना है। उक्त प्रोजेक्ट अत्यंत ही निम्न गुणवत्तायुक्त बनाया गया है, जिसके कारण प्रोजेक्ट की बिल्डिंग के ज्वाईंट में एवं अन्य स्थानों पर अभी से जगह-जगह दरारें आ गई है।

आवेदक के कथनानुसार आवेदक के फ्लैट, अन्य रहवासी व उक्त प्रोजेक्ट के अधिकांश फ्लैट, पार्किंग एवं अन्य स्थानों पर सीपेज की समस्या उत्पन्न हो गई है। उक्त प्रोजेक्ट में जगह-जगह से दीवार का प्लास्टर उखड़ रहा है। मुख्य द्वार एवं जगह-जगह पानी जाम स्थिति में है, पानी निकासी की भी उचित व्यवस्था नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में उचित साफ-सफाई एवं सही मेंटेनेन्स नहीं किया जा रहा है, गार्बेज शूट नहीं बनाया गया है, कचरा खुले में पड़ा रहता है, जिससे गंदगी एवं बदबू से लोग परेशान रहते है। अनावेदक द्वारा उचित साफ-सफाई एवं उचित रखरखाव नहीं करने के कारण संक्रमण एवं गंभीर बीमारी फैलने की पूरी संभावना है। डेमो फ्लैट में स्वतंत्र विद्युत मीटर नहीं लगा है, डेमो फ्लैट का विद्युत कनेक्शन कॉमन एरिया से लिया गया है, जो नियम विरुद्ध है। डेमो फ्लैट अनावेदक के उपयोगिता के लिये विद्युत का व्यय अनावेदक को स्वयं वहन किया जाना है, अनावेदक द्वारा चालाकी से अपनी निजी उपयोगिता के फ्लैट के विद्युत का खर्च संपूर्ण रहवासी द्वारा मेन्टेन्स राशि से किया जा रहा है, जो गलत है। अग्निशमन यंत्र उचित एवं चालू अवस्था में नहीं है, ऐसे में आकास्मात कोई आगजनी होने पर गंभीर दुर्घटना को नियंत्रित किया जाना संभव नहीं है। उक्त फ्लैट में फायर फायटिंग सिस्टम सुचारू रूप से कार्य नहीं कर पाया, जिसकी शिकायत पूर्व में आवेदक एवं समस्त रहवासी द्वारा आयुक्त नगर निगम, रायपुर, छ.ग. रेरा, पुलिस थाना एवं अन्य विभाग को की गई है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में दिखावे के रूप में रेनवाटर हार्वेस्टिंग लगाया गया है, जो सुचारू रूप से कार्यरत नहीं है। पार्किंग स्पेस कम होने के पश्चात् भी स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत

अनावेदकगण द्वारा पार्किंग में अवैध कन्स्ट्रक्शन का कार्य अपने निजी उपयोग के लिये किया जा रहा है, जिसकी शिकायत आवेदक द्वारा दिनांक 19.04.2024 को नगरपालिक निगम, रायपुर जोन क्रमांक-9 को की गई है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में रोड, गार्डन, पार्किंग, प्रवेश द्वार एवं कॉमन एरिया में उचित लाईट की व्यवस्था नहीं की गई है, अधिकांश लाईट बंद हालात में है व लिफ्ट में आपातकाल के लिये टेलीफोन की सुविधा नहीं है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में नियमानुसार किसी भी ब्लॉक में बेसमेंट में रहवासियों के नाम एवं फ्लैट क्रमांक उल्लेखित किये जाने वाले साईन बोर्ड नहीं लगाये गये हैं। उक्त प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा उपरोक्त फ्लैट क्रय किये जाने के उपरांत अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक पार्किंग अलॉटमेंट लेटर जारी नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में पेड़ पौधे में पानी देने के लिये लगे स्प्रिंकलर सिस्टम उचित रखरखाव नहीं होने के कारण बंद अवस्था में है, जिसे चालू कराया जाना आवश्यक है। आवेदक द्वारा अनावेदक को नियमित रूप से मेंटनेन्स राशि का भुगतान किया जा रहा है, जिसके उपरांत अनावेदक द्वार बिना रहवासियों की सहमति से नियम विरुद्ध रूप से मेन्टेन्स शुल्क राशि में अवैधानिक रूप से 33 प्रतिशत की वृद्धि कर दी गई है। रहवासियों एवं आवेदक द्वारा मेंटनेन्स राशि का भुगतान किये जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा उचित एवं व्यवस्थित रूप से कभी भी उक्त सोसायटी का रखरखाव नहीं किया गया है। उक्त सोसायटी का रखरखाव निम्न स्तर का है। आवेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में अपने लिये निवास समस्त सुविधा मिलने एवं अच्छा वातावरण व सोसायटी मिलने के उद्देश्य से क्रय किया गया है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में प्रतिकूल कार्य एवं संव्यवहार करने अनावेदक का उद्देश्य विफल हो गया है। अनावेदकगण उक्त प्रोजेक्ट के संपूर्ण दायित्वों के लिये उत्तरदायी है। उक्त प्रोजेक्ट में उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं एवं कमियों को पूर्ण करने के लिये अनावेदकगण संयुक्त रूप से पृथक-पृथक उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को ब्रोशर के अनुरूप बनाये जाने एवं विकसित किये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त प्रोजेक्ट में भव्य प्रवेश द्वार बनाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। पार्किंग की उचित एवं पर्याप्त व्यवस्था ब्रोशर एवं ले-आउट के अनुरूप उपलब्ध कराने हेतु व आवेदक को पार्किंग अलॉटमेंट लेटर जारी करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप चिल्ड्रन प्ले एरिया बनाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त प्रोजेक्ट में वाटर सॉफ्टनर प्लांट लगाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त प्रोजेक्ट में अंडरग्राउंड केबलिंग सिस्टम एवं ट्रांसफार्मर में कवर लगाकर उसके चारों तरफ सुरक्षा गार्ड लगाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक के उक्त फ्लैट में तथा अन्य हिस्से में आ रहे सीपेज, बिल्डिंग की दीवारों में आ रहे

दरारें का उचित रूप से स्थाई निराकरण किये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। प्रोजेक्ट में स्थित डेमो प्लैट के विद्युत कनेक्शन को कॉमन मीटर से हटाकर अलग मीटर स्थापित कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। फायर फाइटिंग सिस्टम को उचित रूप से कार्यन्वित कराने एवं फायर फाइटिंग सिस्टम को अपडेट कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। रेनवाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम को सुचारू रूप से स्थापित कराने जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त प्रोजेक्ट में जगह-जगह पानी जमा होने मुख्य प्रवेश द्वार में पानी भरने, बी ब्लॉक, सी ब्लॉक एवं डी ब्लॉक के लिफ्ट में पानी भरने का उचित स्थाई निराकरण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। लिफ्ट में नियमानुसार टेलीफोन सिस्टम लगाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। उक्त सोसायटी में पर्याप्त मात्रा में स्ट्रीट लाईट, पार्किंग एरिया लाईट, गार्डन लाईट, लगाये जाने एवं लगे हुये स्ट्रीट लाई को चालू कराये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। गार्डन में पानी हेतु स्प्रिंकलर लगाये जाने तथा लगे हुये स्प्रिंकलर को चालू कराये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। सभी ब्लॉक के बेसमेंट में रहवासियों का नाम प्लैट नंबर सहित उल्लेखित किये जाने हेतु साईन बोर्ड लगाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। स्वीकृत ले-आउट एवं स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत कार्य करने एवं आवेदक को उपरोक्त सुविधा में कमी किये जाने के कारण से शरीरिक एवं मानसिक रूप से प्रताड़ित करने के कारण मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/- पृथक से दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये सभी कथन आधारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। क्योंकि वह परिसीमा विधि द्वारा बाधित है तथा बिना वाद कारण के है एवं गलत तथ्यों पर आधारित भ्रामक तथा अस्पष्ट है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा जवाब के साथ संलग्न विक्रय विलेख में उल्लेखित शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरी तरह पढ़ने तथा समझने के पश्चात् उसे स्वीकार करने को अग्रेषित हुआ है। एतद् द्वारा विक्रय विलेख को निष्पादित और पंजीकृत किया गया है। यह आवेदक की तरफ से गलत होगा कि ऐसे शर्तों एवं निर्बंधनों से अनभिज्ञता का अभिवचन करे

अथवा मांग करे जो विक्रय विलेख में उल्लेखित शर्तों एवं निर्बंधनों के विपरीत हों भारतीय निटिंग कंपनी विरुद्ध डी.एच.एल. वर्ल्ड वाईड कूरियर (1996) 4 एस.सी.सी 704 में प्रतिवेदित में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि पक्षकार अनुबंध की शर्तों से आबद्ध है, इस कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। यह विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है। जहाँ आवेद बिना किसी आधार एवं गुण-दोष के तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत करने के आशय से विक्रय विलेख में उल्लेखित सहमत शर्तों के उल्लंघन में, आधिपत्य लेने के कई वर्षों पश्चात् परिवाद को प्रस्तुत किया गया है, इसलिये आवेदक की तरफ से सहमत हुये शर्तों के विपरीत किया गया कोई दावा वर्तमान परिवाद द्वारा करने से आवेदक विबंधित किया जाता है। रेरा अधिनियम, 2016 केवल चालू प्रोजेक्ट के लिये लागू होता है तथा वर्तमान प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30.05.2018 द्वारा पूरा होने से, यह परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि पूर्णता प्रमाण पत्र करने के 6 वर्ष पश्चात् अनावेदक से अनुचित लाभ प्राप्त करने के असदभावपूर्ण आशय से प्रस्तुत किया गया है। परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसूची के अनुच्छेद 137 के अनुसार परिवाद को तीन वर्षों के भीतर प्रस्तुत करना होता है। परन्तु प्रस्तुत परिवाद में आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष संबंधित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने के 4 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदक का आवेदन परिसीमा विधि द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है, इसलिये भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। वर्तमान अनावेदक द्वारा प्रारंभ में “अवन्ती एलीगेन्स” प्रोजेक्ट के सभी रहवासियों के विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुपालन के लिये परिवाद प्रस्तुत किया गया है। परिणामस्वरूप पश्चात्वर्ती विचार के रूप में आवेदक द्वारा बिना वाद कारण के अनावेदक को अनावश्यक रूप से तंग करने के उद्देश्य से आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

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 तात्त्विक 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 तात्त्विक 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 विधि वादों 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।

इसके अतिरिक्त वाद पत्र के अभिकथनों की जांच करते समय विचारण न्यायालय का यह आबद्धकारी कर्तव्य है कि वाद कारण के सामग्रियों का अभिनिश्चय करे। वाद तथ्यों का समूह है, उनको लागू विधि को साथ लेते हुये वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अनुतोष का अधिकार देता है। प्रत्येक तथ्य जो वादी को डिक्री करने में समर्थ बनाने के लिये साबित करना आवश्यक है। स्पष्ट शब्दों में वर्णित किया जाना आवश्यक है। वाद कारण शब्दों का तात्पर्य पता करना उपयोगी है। वाद कारण में प्रतिवादी द्वारा किये गये कुछ कृत्य अवश्य समाहित होने चाहिये क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभव तथा कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। ए.वी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. एवं अन्य विरुद्ध ए.पी.एजेन्सीज, सालेम (1989) 2 एस.

सी.सी. 163 में माननीय उच्चतम न्यायालय ने “वाद कारण” के अर्थ को स्पष्ट किया 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 साबित 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।”

आवेदक द्वारा अपने आवेदन में वांछित अनुतोष को उल्लेखित करने में असफल रहा है, जो तथ्य को प्रमाणित करता है कि अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण अस्तित्व में नहीं है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अनुपालन से बचने के लिये अप्रत्यक्ष रूप से अनावेदक को अनाश्यक रूप से तंग करने के लिये प्रस्तुत किया गया है तथा इस आधार पर आवेदन भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की पैरा-1 की विषय वस्तु भ्रामक निरर्थक तथा स्वरूप में आधारहीन होने से अस्वीकार है। जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि प्रोजेक्ट ब्रोशर तथा अनुमोदित ले-आउट अनुसार विकसित किया गया है तथा दिनांक 30.05.2018 को अनावेदक को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा भ्रामक कथन किया गया है। परन्तु प्रमाणित करने में दुखद रूप से असफल रहा है कि प्रोजेक्ट का ब्रोशर किस प्रकार नियमों तथा विनियमों के विरुद्ध है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा दोनों प्रोजेक्ट की सुख सुविधायें संयोजित नहीं की गई है तथा भिन्न पृथक ले-आउट का भाग है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि "अवन्ती टॉवर" के रहवासियों के साथ मौखिक बातचीत हुई थी, जिसका कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की पैरा-2 की विषय वस्तु आधारहीन, मिथ्या तथा स्वरूप में भ्रामक होने से अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि आबंटितियों के हित को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा खुले क्षेत्र में पार्किंग स्थल प्रदान किया गया है तथा अनावेदक की सद्भावना में पार्किंग स्थलों के लिये रोड कवर प्रदान किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने दावा के समर्थन में कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस प्रकार उसका दावा अभिकथन के सिवाय कुछ नहीं है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा लागत सहित शिकायत को खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की पैरा-3 की विषय वस्तु आधारहीन, मिथ्या तथा स्वरूप में भ्रामक होने से अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि बी ब्लॉक तथा सी ब्लॉक दोनों की लिफ्टे चालू हैं तथा सक्षमतापूर्वक तथा सही ढंग से कार्य कर रही है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में 4 वर्षों से अधिक समय से रह रहा है तथा उसके द्वारा किसी प्रकार की कोई समस्या नहीं उठाया गया है। यह केवल अनावेदक के सभी आबंटितियों के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर दिया गया, तो अचानक लिफ्ट की समस्या उठा दी है, जिससे प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा केवल अनावेदक को अनावश्यक रूप से परेशान करने के उद्देश्य से काल्पनिक समस्याओं को लेकर आ रहा है, इसलिये इस आधार पर शिकायत माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की पैरा-4 की विषय वस्तु भ्रामक, मनमाना तथा स्वरूप में काल्पनिक होने से अस्वीकार है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि मानकों के अनुसार एस.टी.पी. विकसित कर दिया गया है तथा समक्षतापूर्वक एवं सही ढंग से कार्य कर रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को दिनांक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि एस.टी.पी. को प्रभावी नियमों के अनुसार बना दिया गया है किसी प्रतिकूल समस्याओं से ग्रसित नहीं है। आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों को सिद्ध करने में निराशाजनक रूप से असफल हुआ है, जिस कारण माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये लागत सहित शिकायत खारिज किये जाने



योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की पैरा-5 की विषय वस्तु मिथ्या, काल्पनिक विचारों तथा आधारहीन होने से अस्वीकार है। जबकि प्रकरण का तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में पर्याप्त पार्किंग स्थल प्रदान किया गया है और आबंटितियों द्वारा भी उपयोग किया जा रहा है। इससे अधिक तथ्य है कि अनावेदक को मई, 2018 में पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्व में ही दिया जा चुका है, जो इस तथ्य का संकेतक है कि प्रोजेक्ट को स्वीकृत ले-आउट तथा ब्रोशर के अनुसार विकसित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा शिकायत को खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की पैरा-5 की विषय वस्तु भ्रामक, मनमाना तथा आधारहीन होने से अस्वीकार है। अनावेदक का कथन है कि सभी अग्नि सुरक्षा उपकरण तथा अग्निशामक अनावेदक द्वारा मई, 2018 के पूर्व अर्थात् अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पूर्व लगवाये गये हैं और प्रोजेक्ट का संबंधित प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण किया गया था। इससे स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा सभी अग्नि सुरक्षा सावधानियों का ध्यान रखा गया है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व ही विधिवत् संस्थापित करवा दिया गया है, इसलिये इस आधार पर माननीय प्राधिकरण द्वारा शिकायत को खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा वांछित अंतरिम अनुतोष लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदक के पक्ष में अंतरिम अनुतोष प्रदान करने के लिये कोई प्रकरण नहीं बनाया गया है। आवेदक द्वारा अपने पक्ष में न तो कोई प्रथम दृष्टया प्रकरण बनाने में समर्थ हुआ है, न ही उसके पक्ष में कोई सुविधा संतुलन है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
  2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट "अवंती एलीगेन्स" ग्राम-सड्डू, जिला-रायपुर पंजीयन क्रमांक- PCGRERA010618000020 का भू-संपदा बी-ब्लॉक पंचम तल स्थित फ्लैट क्रमांक-507, क्षेत्रफल 1137 वर्गफीट के लिये विक्रय विलेख दिनांक

14.02.2020 जो कि अनावेदकगण एवं आवेदक के मध्य निष्पादित हुआ के अनुसार भू-संपदा प्रोजेक्ट का आबंटिती है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का विकास अनावेदकगण द्वारा किया गया है जो कि संप्रवर्तक है उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है।

आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अनुसार अनावेदकगण के विरुद्ध कतिपय विकास कार्य न होने एवं अनुरक्षण की कमी को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण का जवाब एवं तर्क यह है कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट पूर्ण प्रोजेक्ट है, एवं सक्षम स्थानीय निकाय नगर पालिक निगम रायपुर के सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है, अतः विकास कार्य के संबंध में कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की जा सकती है। आवेदक द्वारा दिनांक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात दिनांक 14.02.2020 को भू-संपदा को देख सुनकर समस्त परिस्थितियों से वाकिफ होकर पूर्ण संतुष्टि उपरांत क्रय किया गया है, अतः क्रय दिनांक से 04 वर्ष पश्चात् तथा पूर्णता प्रमाण पत्र से 06 वर्ष उपरांत आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है, अतः आवेदन पत्र विचारण योग्य ही नहीं है।

अनावेदकगण का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा ब्रोशर में किये गये वायदे पूर्ण नहीं किये जाने को लेकर भी यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है, यह सही है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात् ऐसे विकास कार्य जो सक्षम स्थानीय निकाय द्वारा पर्यवेक्षित एवं निरीक्षण किये जाने योग्य है, के संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् आवेदन नहीं किया जा सकता है किंतु ब्रोशर में उल्लेखित वचन के संबंध में स्थानीय निकाय द्वारा कोई जाँच नहीं की जाती , अतः ब्रोशर में उल्लेखित कमियों के संबंध में प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत भारती निटिंग कंपनी विरुद्ध डी. एच.एल. वर्ल्ड वाईड कूरियर (1996) 4 एस.सी.सी 704 में प्रतिवेदित में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि पक्षकार अनुबंध की शर्तों से आबद्ध है, इस कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद खारिज किये जाने योग्य है तथा 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 तात्त्विक 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 तात्त्विक 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 विधि वादों 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।”

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, (कुक् 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।”

इस प्रकरण में परिस्थितियों एवं तथ्य भिन्न होने के कारण माननीय उच्चतम न्यायालय के निम्नांकित न्याय दृष्टांत व विधिक प्रावधान होने के कारण प्रकरण से सुसंगत नहीं है।

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019)** 5 SCC 725, Hon’ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

‘6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.’

7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer’s agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon’ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service व भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदकगण का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है।

भारतीय संविदा अधिनियम 1872 की धारा-23 का प्रावधान कहता है कि (17)What consideration and objects are lawful, and what are not, it says that the consideration or object of an agreement is lawful, unless, it is forbidden by law; or is of such a nature that, if permitted, it would defeat the provisions of any law; or is, fraudulent; or involves or implies, injury to the person or property of another; or the Court regards it as immoral, or opposed to public policy. In each of these cases, the consideration or object of an agreement is

said to be unlawful. Every Agreement of which the object or consideration is unlawful is void to the extent it is 'opposed to public policy.'

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदकगण की यह आपत्ति है कि आवेदक द्वारा दिनांक 14.02.2020 को प्रश्नगत भू-संपदा को देख सुन के क्रय किया गया था जिसके संबंध में दिनांक 30.05.2018 को सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है अतः प्रस्तुत आवेदन काल सीमा बाह्य है।

आवेदक का तर्क है कि विक्रय विलेख में संलग्न ले-आउट में बेसमेंट पार्किंग दिखाया गया है जबकि बेसमेंट पार्किंग नहीं दिया गया है। अनावेदकगण का तर्क है कि अभिन्यास सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास है जिसे प्राधिकरण में चुनौती नहीं दी जा सकती है, अनावेदकगण द्वारा नियमितीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा करवाया जा चुका है, संरचनात्मक त्रुटि के संदर्भ में तीस दिन का नोटिस नहीं दिये जाने के कारण पाँच वर्ष की समय सीमा अनावेदकगण को प्राप्त नहीं हो सकती है।

अनावेदकगण का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन तीस दिवस का नोटिस नहीं दिये जाने के कारण आवेदन पत्र सुनवाई योग्य नहीं है। सीपेज संबंधी त्रुटि से अनावेदकगण द्वारा इंकार नहीं किया गया है, अधिनियम की धारा-14(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:- "यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच 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 कराए 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।" 30 दिवस का नोटिस नहीं होने के कारण आबंटिती अपने विधिक अधिकार से वंचित नहीं हो जाता है, विक्रय विलेख दिनांक 14.02.2020 का है अतः 10 जून, 2024 में प्रस्तुत परिवाद अधिनियम की धारा-14(3) के कालसीमा के भीतर है।

अनावेदकगण का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा दिनांक 14.02.2020 को देख सुनकर भू-संपदा को क्रय किया गया था, अतः तीन वर्ष की सामान्य समय सीमा अवधि से परे होने के कारण आवेदन पत्र विचारण योग्य नहीं है। आवेदक के इस तर्क का अनावेदकगण द्वारा खंडन नहीं किया गया है कि विक्रय-विलेख में संलग्न स्वीकृत अभिन्यास में बेसमेंट पार्किंग दिया गया है, यद्यपि

बेसमेंट पार्किंग नहीं बनाया जाकर संशोधित अभिन्यास का अनुमोदन अनावेदकगण संप्रवर्तक द्वारा लिया गया है, स्पष्ट है कि आवेदक के पास समुचित एवं पर्याप्त परिवेदना का कारण उपस्थित एवं जीवित है एवं उसे प्राधिकरण के समक्ष याचना करने का अधिकार है। अतः प्रस्तुत आवेदन के संदर्भ में प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी से संशोधित भू अभिन्यास का अनुमोदन प्राप्त किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा उक्त स्वीकृत अभिन्यास के विरुद्ध किसी प्रकार से कोई आदेश पारित किया जाना वैधानिक रूप से उचित नहीं है। किंतु यह स्पष्ट है कि आवेदक को विक्रय विलेख में अनावेदकगण द्वारा वह अभिन्यास दिखाया गया एवं संलग्न किया गया जिसमें बेसमेंट का प्रावधान था। अधिनियम की धारा-14(2)(ii) “भवनों के मंजूर रेखांको, अभिन्यास रेखांको और विनिर्देशों या परियोजना के भीतर सामान्य क्षेत्रों में, संप्रवर्तक से भिन्न, कम से कम दो-तिहाई उन आबंटितियों की, जिन्होंने ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने का करार किया है, पूर्व लिखित सहमति के बिना कोई अन्य फेरफार या परिवर्धन नहीं करेगा।”

चूँकि संप्रवर्तक द्वारा पहले अभिन्यास में परिवर्तन अपने स्तर से कर लिया गया, तदुपरांत स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी से नियमितीकरण अनुज्ञा प्राप्त की गई, अतः अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-14(2)(ii) का उल्लंघन किया गया। संशोधित अभिन्यास अनुमोदन के पश्चात् परिवर्तन किया जाता वह भिन्न स्थिति होती, किंतु बिना दो-तिहाई सहमति के परिवर्तन कर लिया गया, तत्पश्चात् नियमितीकरण अनुज्ञा प्राप्त की गई, और वर्तमान में उक्त अभिन्यास में सक्षम स्वीकृति है, उसमें परिवर्तन नहीं किया जा सकता, अतः आवेदक अधिनियम की धारा-71 के अधीन समुचित क्षतिपूर्ति के लिये प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है।

भव्य प्रवेश द्वार नहीं है आवेदक का यह शिकायत अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य नहीं है क्योंकि भव्यता का कोई पैमाना नहीं है।

आवेदक का यह तथ्य एवं तर्क ग्राह्य योग्य है कि डेमो फ्लैट में कॉमन एरिया का विद्युत आपूर्ति वाला कनेक्शन नहीं होना चाहिए, क्योंकि यह अनावेदकगण के वाणिज्यिक प्रयोजन के लिये है।

आवेदक के फ्लैट की समस्या को अनावेदकगण द्वारा ठीक करवाया जाना उचित है।

चूँकि धारा-17 के अधीन अभी तक अनुरक्षण का दायित्व अनावेदकगण द्वारा रहवासियों के सहकारी समिती हस्तांतरित नहीं किया गया है, अतः अधिनियम

की धारा-11(4)(डी) के अधीन संप्रवर्तक युक्तियुक्त प्रभार पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिये उत्तरदायी है। अतः शुद्ध पेयजल, चिल्डन प्ले एरिया साफ सफाई लिफ्ट में टेलीफोन, कॉमन एरिया में प्रकाश व्यवस्था अनावेदक द्वारा की जाए व ट्रांसफार्मर में फेनशिंग करवाकर युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार पर प्रोजेक्ट की सुरक्षा संप्रवर्तक द्वारा करवायी जाए।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदकगण द्वारा गारबेज शूट की व्यवस्था की जाए।
  2. अनावेदकगण द्वारा डेमो फ्लैट का इलेक्ट्रिक कनेक्शन पृथक से स्वयं के लिये प्राप्त किया जाए।
  3. अनावेदकगण द्वारा चिल्डन प्ले एरिया का प्रावधान किया जाए।
  4. अनावेदकगण द्वारा कॉमन एरिया में समुचित प्रकाश व्यवस्था करते हुए बंद लाईट को चालू करवाया जाए।
  5. अनावेदकगण द्वारा स्प्रिंकलर सिस्टम को ऑपेशनल किया जाए।
  6. अनावेदकगण द्वारा ट्रांसफार्मर में फेनशिंग किया जाए।
  7. अनावेदकगण द्वारा आवेदक के फ्लैट में सीपेज की समस्या को दूर करवाया जाए।

उपर्युक्त समस्त कार्य अनावेदक द्वारा 45 दिवस के भीतर युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार के माध्यम से करवाया जाए।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य