



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02377

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री किरण जे. व्यास, पिता—श्री विनायक व्यास,  
निवासी—बी-603, 6 फ्लोर, इन्द्रप्रस्थ,  
साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के पास,  
खमतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) आधारशिला डेव्हलपर्स भागीदारी फर्म,  
द्वारा—भागीदार श्री वासुदेव पटेल  
निवासी—फाफाडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) साम्राज्य रेसीडेन्सी रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी मर्यादित,  
द्वारा—अध्यक्ष श्री रजनी सिंह,  
निवासी—ए-103, प्रथम फ्लोर, इन्द्रप्रस्थ,  
साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के पास,  
खमतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शमीर शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“साम्राज्य रेसीडेन्सी”, खमतराई, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280818000727

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2024)

आवेदक श्री किरण जे. व्यास, पिता—श्री विनायक व्यास,  
निवासी—बी-603, 6 फ्लोर, इन्द्रप्रस्थ, साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के  
पास, खमतराई, 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।

आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक से पंजीकृत  
विक्रय विलेख के माध्यम से ग्राम—खमतराई, जिला—रायपुर में स्थित “साम्राज्य

रेसीडेन्सी" आवासीय इकाई पर इन्द्रप्रस्थ प्लैट क्रमांक-बी-603 क्षेत्रफल 1085.97 वर्गफुट संपूर्ण राशि का भुगतान कर क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त प्लैट के पंजीयन के समय सभी प्रकार की सुख सुविधाओं के लिये (जैसे-क्लब हाउस, बिजली, पानी, लिफ्ट, पार्किंग आदि) मेन्टेनेन्स की राशि आवेदक द्वारा पृथक से अनावेदक का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा इन्द्रप्रस्थ ब्लॉक में लिफ्ट में सी.सी.टी.वी. कैमरा लगा हुआ है, कार्यरत नहीं है। पाने के पानी के लिये वर्तमान में बोरिंग का पानी सप्लाई किया जा रहा है, जो काफी कठोर है, जिसके कारण वाटर फिल्टर बार-बार बदलना पड़ता है और कभी-कभी पीने के पानी में सिवर के पानी की बदबू भी आती है। आवेदक द्वारा अनावेदक को बताये जाने पर अनावेदक द्वारा पीने के पानी के लिये नगरपालिक निगम से नल कनेक्शन के लिये आज तक आश्वासन दिया जा रहा है। आवेदक द्वारा उक्त बहुमंजिला इमारत में बी-ब्लॉक में प्लैट के हाल एवं दोनो बाथरूम की टाईल्स लगाई गई है, जो कई जगह क्रेक एवं काला धब्बा लगी हुई है। आवेदक के ब्लॉक में पार्किंग की समस्या, बिल्डिंग मेन्टेनेन्स और दीवारों में सीपेज, क्लब हाउस एवं लिफ्ट का संचालन आदि अनावेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है। लिफ्ट खराब होने पर आवेदक एवं अन्य बी ब्लॉक के रहवासी द्वारा अनावेदक को सूचना दी गई, परन्तु अनावेदक द्वारा लिफ्ट का मरम्मत नहीं करवाया गया, तो आवेदक एवं रहवासी मिलकर लिफ्ट को सुधार करवाया गया है, जिसमें मरम्मत हेतु रूपये 7,400/- शिकायत एवं रहवासी ने मिलकर भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त समस्या की सूचना लिखित में अनावेदक को पूर्व में दी गई है, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किसी प्रकार से कोई कार्यवाही नहीं की गई है, न तो सुख सुविधाओं के लिये मेन्टेनेन्स का कार्य नहीं किया जा रहा है और कम्युनिटी हाल का गेट रहवासी परिसर की ओर न देकर अपनी ऑफिस की ओर दिया गया है। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट में गैस पाइप नहीं लगाया गया है, जिसके कारण फिल्टर करते समय पूरे क्षेत्र में बदबू आती है। आवेदक द्वारा उक्त सभी प्रकार की समस्याओं से अनावेदक को भी बताया गया, परन्तु उनके द्वारा भी किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक द्वारा अनावेदक को बार-बार समस्या से अवगत कराया गया और दिनांक 15.02.2024 को अनावेदक द्वारा मेन्टेनेन्स राशि की मांग की जा रही है। जबकि उनके द्वारा कोई मेन्टेनेन्स का कार्य नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि उक्त परिसर "साम्राज्य रेसीडेन्सी" की सुख सुविधाओं के लिये मेन्टेनेन्स का कार्य अनावेदक से करवाया जाये, कम्युनिटी हाल का गेट रहवासी परिसर की ओर किया जावे। उक्त बहुमंजिला इमारत में बी ब्लॉक में प्लैट के दीवारों में सीपेज एवं टाईल्स तथा दोनों बाथरूम की टाईल्स लगाई गई है, जिसमें कई जगह क्रेक एवं काला धब्बा लगी हुई है, को अनावेदक द्वारा

मरम्मत करवाया जाये, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट में गैस पाईप नहीं लगाया गया है, को अनावेदक द्वारा मरम्मत करवाया जाये, आवेदक के फ्लैट में पीने के पानी में सिवर के पानी की बदबू भी आती है, को अनावेदक द्वारा मरम्मत करवाया जाये। आवेदक द्वारा क्षतिपूर्ति एवं वाद व्यय 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि परिवाद में किये गये सभी अभिकथनों को काल्पनिक एवं तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन संधारणीय नहीं है। क्योंकि बिना वाद कारण के तथा भ्रामक, अस्पष्ट तथा गलत तथ्यों पर आधारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का यह एक अच्छा प्रकरण है। जहाँ आवेदक प्रोजेक्ट में कुछ बदलावों के मांग के संबंध में अनुतोष प्राप्त करने के लिये परिवाद प्रस्तुत कर रहा है, जो विक्रय के सहमत हुये शर्तों से सारभूत रूप से विरुद्ध है तथा तथ्यों को जान-बूझकर छिपाया गया है। जबकि इसके विपरीत पंजीकृत विक्रय विलेख विधिरूप रूप से आवेदक तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित किया गया है एवं आवेदक द्वारा अपने इकाई का निरीक्षण करने तथा संतुष्ट होने के पश्चात् आधिपत्य प्राप्त किया गया है। क्लब हाउस तथा सामुदायिक भवन के द्वार के संबंध में आवेदक का दावा परिसीमा द्वारा बुरी तरह बाधित है। क्योंकि आवेदक आवेदक वर्ष 2020 में विक्रय विलेख का निष्पादन के पूर्व अपने इकाई का आधिपत्य प्राप्त कर चुका है तथा कई वर्षों के पश्चात् वर्ष 2024 में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो परिसीमा द्वारा बाधित है, इसलिये लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अपना भरोसा निधि साव विरुद्ध ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर प्रा.लि. में अपील नम्बर-20/2022 में माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया है कि मूल परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है तथा परिसीमा की विहित अवधि 3 वर्ष है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक इस जवाब से संबद्ध विक्रय अनुबंध में उल्लेखित शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरी तरह पढ़कर एवं समझकर स्वीकार करने का अग्रसित हुआ है एवं विक्रय विलेख को निष्पादित एवं पंजीकृत किया है। ऐसे शर्तों एवं निर्बंधनों से अनभिज्ञता का अभिवचन करना आवेदक की तरफ से गलती है या कोई मांग करना विक्रय विलेख के शर्तों एवं निर्बंधनों में उल्लेखित के विपरीत है। 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। आवेदक द्वारा कई तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत किया गया है एवं मिथ्या अभिवचनों को किया गया है। आवेदक द्वारा किसी आक्षेपित दरारों की समस्या के बारे में कभी वर्तमान अनावेदक के पास नहीं आया है तथा जान-बूझकर कई महत्वपूर्ण तथ्यों को छूपाया गया है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

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

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

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

“5. विद्वान मुंसिफ को याद रखना होगा कि यदि वाद पत्र के औपचारिक अर्थपूर्ण पाठन से वाद लाने के स्पष्ट अधिकार को प्रकट न करने के अर्थ में स्पष्ट रूप से तंगकारी है एवं सारहीन है, तो उसे सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-07, नियम-11 के अंतर्गत देखने के लिये अपनी शक्ति का प्रयोग करना चाहिये कि उल्लेखित आधारों की पूर्ति होती है और चतुराईपूर्ण लेखन से वाद कारण में भ्रम उत्पन्न हुआ है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-10 के अंतर्गत उक्सुकतापूर्वक पक्षकार की परीक्षा करके प्रथम सुनवाई में ही समाप्त कर देना चाहिये। अनुत्तरदायी 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।

रेरा अधिनियम, 2016 उपबंधित करता है कि आबंटिती किसी संरचनात्मक त्रुटियों या कारीगरी समस्याओं के बारे में प्रमोटर को सूचित करे और उसे ऐसी सूचना के 30 दिनों के भीतर प्रमोटर द्वारा मरम्मत नहीं कराई गई है, तो रera अधिनियम, 2016 के अंतर्गत आबंटिती क्षतिपूर्ति के लिये दावा करने की अधिकारी है, जो इस प्रकरण में नहीं है। क्योंकि आवेदक पिछले कई वर्षों से अपने इकाई के आधिपत्य में है तथा दरारों का ऐसी कोई समस्या प्रमोटर के समक्ष नहीं उठाया है और इसलिये परिवाद प्रस्तुत करने के लिये आवेदक के पास कोई वाद कारण नहीं है। 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 सलूम डेकार लिमिटेड विरुद्ध सुभाष हिम्मतलाल देसाई एवं अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 में निर्णय को निर्दिष्ट करना उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने अवधारित किया गया :-

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

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा परिवाद में किये गये सभी अभिकथनों को असारभूत, काल्पनिक एवं तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि वर्तमान अनावेदक द्वारा आवेदक के संबंधित प्लैट के लिये रुपये 25,00,000/- प्राप्त किया गया है। आवेदक सुविधापूर्ण से इस तथ्य को छुपाया गया है और दमन कर दिया है कि आधिपत्य का पृथक प्रमाण पत्र दिनांक 05.11.2020 आवेदक के पक्ष में जारी किया गया है। जहाँ आवेदक मेन्टेनेन्स शुल्क का भुगतान करने के लिये सहमत हुआ है, जिसका आवेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया जा रहा है। परस्पर सहमत हुये शर्तों एवं निर्बंधनों के आधार पर अनावेदक 01.04.2023 से 31.01.2024 की अवधि के लिये बकाया रुपये 21,500/- की मेन्टेनेन्स राशि का भुगतान करने के लिये नोटिस जारी किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक को प्लैट के साथ्ज पार्किंग स्थल प्रदान किया गया है और अनावेदक के पत्र दिनांक 25.02.2024 के उत्तर में लिखे अपने पत्र में आवेदक द्वारा स्वीकृत किया गया है। उपरोक्त पत्र आवेदक द्वारा अपने परिवाद के साथ पूर्व ही संलग्न किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के अनुमोदित ले-आउट के अनुसार

क्लब हाउस को पूरी तरह विकसित किया गया है और इसमें कोई बदलाव प्रोजेक्ट के किसी व्यक्तिगत आबंटिती के स्वविवेक पर नहीं है। आबंटिती अपनी इकाई को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा वर्ष 2020 में क्रय किया गया है तथा आवेदक का दावा परिसीमा द्वारा बुरी तरह बाधित है, इसलिये लागत सहित खारिज किये जाने का दायी है। आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करते समय प्रोजेक्ट तथा अपनी इकाई का निरीक्षण किया गया है एवं पूरी तरह संतुष्ट होने के पश्चात् ही विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, इसलिये आवेदक आज उससे भिन्न कोई दूसरा अनुमान निकालने से विबंधित है। आवेदक का पूरा परिवार पश्चात्वर्ती विचार पर आधारित है तथा केवल बकाया मेन्टेनेन्स भुगतान करने के अपने विधिक दायित्व से बचने के लिये किया गया है, जिसके लिये अनुबंध के अनुसार तथा विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार आबंटिती अनावेदक को भुगतान करने के लिये विधिक दायित्व के अधीन है, इसलिये परिवार स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त लागू मानकों के अनुसार पूरे परिसर में समुचित और पर्याप्त विद्युत आपूर्ति है और सभी उपरोक्त उल्लेखित समस्यायें आधिपत्य प्राप्त करने के पूर्व आबंटिती द्वारा निरीक्षण किया गया तथा आबंटिती द्वारा ठीक पाया गया है। आधिपत्य प्रमाण पत्र के निम्नलिखित सारांश से भी स्पष्ट है, जो माननीय प्राधिकरण के सहज अनुशीलन के लिये दिया गया है :-

“2. आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट को देख लिया गया है तथा संतुष्ट है और इस संबंध में किसी प्रकृति की कोई शिकायत नहीं है।

3. आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट तथा उक्त इमारत साथ ही उक्त प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा सुख-सुविधाओं के बारे में निरीक्षण कर लिया गया है एवं संतुष्ट है।

4. आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट एवं उक्त इमारत में प्रयुक्त सामग्रियों तथा कारीगरी की गुणवत्ता एवं विशिष्टियों के बारे में उक्त फ्लैट में संस्थापित सभी फिटिंग, मशीन से संबंधित सभी वस्तुएँ सम्मिलित है, स्वतः निरीक्षण कर लिया गया है एवं संतुष्ट है।

5. उक्त अनुबंध के सभी शर्तें और निर्बंधन पर आबद्धकारी है तथा उक्त अनुबंध के अनुसार अपने सभी दायित्वों का पालन करने के लिये सदैव आबद्ध रहेंगे।

इन परिस्थितियों में एतद् पश्चात् आवेदक उक्त फ्लैट में फ्लैट का क्षेत्र, उक्त फ्लैट के आधिपत्य के समय तथा इमारत में उक्त फ्लैट स्थित है, के कारीगरी गुणवत्ता एवं उसमें प्रयुक्त सामग्री अथवा समराज्य रेसीडेन्सी के उक्त

प्रोजेक्ट में उक्त फ्लैट में दी गई विशिष्टियों तथा सुख सुविधाओं के बारे में कोई विवाद खड़ा नहीं करेंगे।”

अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को कभी भी जलापूर्ति तथा सी.सी.टी.वी के लिये आश्वस्त नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को बोर कनेक्शन प्रदान किया गया है, जिससे आवेदक की अपेक्षाएँ पूरी हो जायेगी। परन्तु अनावेदक उसके आपूर्ति पर कोई नियंत्रण नहीं रखता है। क्योंकि पानी प्राकृतिक संसाधन होने से कभी भी विनियमित नहीं किया जा सकता है। जहाँ तक सी.सी.टी.वी. का संबंध है, उसे अनावेदक द्वारा अपने स्वयं की संदिग्धता से आवेदक को प्रदान किया गया है। परन्तु आवेदक द्वारा समुचित रखरखाव कार्य के अधीन है और परिवाद में आवेदक ही अपना बकाया मेन्टेनेन्स शुल्क नियमित रूप से भुगतान नहीं कर रहा है, इसलिये आवेदक को स्वयं की गलतियों का लाभ लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। क्योंकि आवेदक द्वारा आवेदक द्वारा परिवाद स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त सी.सी.टी.वी काम न करने की समस्या यदि कोई है, तो वह नियमित रखरखाव का भाग है, तो आवेदक द्वारा कुशल रीति से किया जा रहा है तथा आवेदक द्वारा अपने भाग के दायित्वों को पूरा करने से कभी भी अस्वीकार नहीं किया गया है। इस तथ्य के बावजूद आवेदक बकाया मेन्टेनेन्स शुल्क का भुगतान करने से बच रहा है।

अनावेदक का कथन है कि अनावेदक के विरुद्ध विक्रय के समय आबंटिती के दिये गये अपने भाग के सभी आश्वासनों को पूरा कर दिया गया है, इसके अतिरिक्त नगर निगम से जल संयोजन के लिये आबंटिती को सीधे संबंधित विभाग से संपर्क करना होता है तथा सभी आवश्यक औपचारिकताएँ पूरी होने के बाद सभी अपेक्षाएँ संबंधित जल विभाग को सीधे आवेदक द्वारा संबोधित की जानी चाहिये। आवेदक तथा आबंटितियों का संघ यह निर्णय करने का स्वतंत्र है, नगर निगम जल संयोजन चाहते हैं, तो उसे आवश्यक शुल्क देकर उनके द्वारा आसानी से प्राप्त किया जा सकता है तथा आज दिनांक तक प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों आवश्यक शुल्क का भुगतान के लिये अपनी सहमति प्रदान नहीं की गई है, इसलिये आबंटिती संघ द्वारा जल संयोजन के लिये मांग नगर निगम से नहीं की गई है तथा इसके लिये अनावेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। आवेदक द्वारा मिथ्या कथनों के आधार पर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिस कारण परिवाद माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को दिनांक 05.11.2020 को आधिपत्य प्रमाण पत्र भी प्रदान कर चुका है। आवेदक फ्लैट के विकास कार्य, प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं से संतुष्ट है, जिससे



प्रमाणित होता है कि परिवाद अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के अप्रत्यक्ष रूप से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक अपने दावा को प्रमाणित करने के लिये कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने में बुरी तरह असफल हुआ है, जिससे उसका दावा बिना किसी सार के अभिकथन मात्र है। इसके अतिरिक्त टाईल्स के मरम्मत का प्रश्न है, तो अनावेदक द्वारा उसे ठीक कराने से कभी अस्वीकार नहीं किया गया है। परन्तु टाईल्स स्वभाविक रूप से टूट गई है तथा आवेदक के लापरवाही से न टूटी हो। आवेदक द्वारा कथित दरारों के संबंध में अनावेदक से कोई शिकायत नहीं किया गया है। परिवाद प्रस्तुत करने तक ऐसी कोई समस्या अनावेदक की जानकारी में नहीं लाया गया है।

प्रकरण का तथ्य यह है कि अनावेदक अपने सर्वोत्तम क्षमता के अनुसार वर्तमान प्रोजेक्ट का रखरखाव कर रहा है। अनावेदक प्रोजेक्ट में प्रदान की गई सभी सुविधाओं का रखरखाव कर रहा है, जिसमें प्रोजेक्ट में संचालित लिफ्ट भी शामिल है। इसके अतिरिक्त आवेदक की तरफ से गुमराह करना है कि आवेदक प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों के साथ लिफ्ट का रखरखाव कर रहे हैं। क्योंकि आवेदक द्वारा अपने अभिवचनों के संदर्भ में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस कारण माननीय प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। लिफ्टों के किसी आबंटिती या संघ द्वारा मरम्मत कराये जाने की कोई ऐसी जानकारी अनावेदक के संज्ञान में नहीं लाई गई है। आवेदक को पार्किंग उसकी सहमति से आबंटित की गई है तथा आबंटिती आधिपत्य दिनांक से उपयोग करता आ रहा है, इसलिये उस संबंध में कोई दावा परिसीमा द्वारा निराशाजनक रूप से बाधित है।

प्रकरण का तथ्य यह है कि अनावेदक सर्तकतापूर्वक अपने स्वयं की लागत से प्रोजेक्ट का रखरखाव कर रहा है। जबकि प्रोजेक्ट के कई आबंटितीगण जिसमें आवेदक भी शामिल है। मेन्टेनेन्स शुल्क अनावेदक को भुगतान नहीं किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) तथा धारा-19(6) के उपबंधों का उल्लंघन किया गया है। यह तथ्य प्रमाणित करते हुये कि आवेदक माननीय प्राधिकरण के पास स्वच्छ हाथों से नहीं आया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक मानकों के अनुसार एस.टी.पी. बनवाया है तथा इस तथ्य से प्रमाणित है कि प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करते समय संबंधित अधिकारियों द्वारा सावधानीपूर्वक सुविधाओं का निरीक्षण किया गया है, जिसमें एस.टी.पी. भी सम्मिलित है तथा अनावेदक द्वारा विकसित सुविधाओं से संतुष्ट होने के पश्चात् अनावेदक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने अभिकथनों में आरोपों से संबंधित कोई साक्ष्य प्रदान नहीं किया गया है, जिससे अभिकथन आधारहीन तथा स्वरूप

में भ्रामक हो जाते हैं, जिसके आधार पर आवेदन माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने के लिये उत्तरदायी है।

प्रकरण का तथ्य यह है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहा है तथा अनावेदक, आवेदक तथा आबंटितीगण के समुचित हित को सुरक्षित करने के लिये अपने स्वयं के व्यय से सर्वोत्तम क्षमताओं के अनुसार प्रोजेक्ट का रखरखाव कर रहा है। आवेदक की तरफ से अनुचित है कि वह प्रोजेक्ट का समयानुसार उचित रखरखाव की मांग करे, इस तथ्य के बावजूद आवेदक, अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में बुरी तरह असफल रहा है, जिससे यह प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष केवल अनावेदक को अनावश्यक परेशान करने के अप्रत्यक्ष रूप से आया है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा जान-बूझकर अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बच रहा है, इस प्रकार रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के उपबंधों का उल्लंघन किया जा रहा है, इसलिये आवेदक किसी अनुतोष की अधिकारी नहीं है। इसके अतिरिक्त यह विधिक रूप से आज्ञापक है कि अनावेदक द्वारा विक्रय शर्तों तथा विधि के उपबंधों का अनुपालन किया गया है, इसलिये रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार बकाया रखरखाव शुल्क का ब्याज सहित भुगतान करे। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने तथा बकाया रखरखाव शुल्क का ब्याज सहित भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

4. सुनवाई तिथि के दौरान उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता के तर्क को सुना गया। उभय पक्ष द्वारा इस बात पर सहमति दी गई कि आवेदक द्वारा तीन प्रार्थना किया गया है, उसको अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जायेगा, इसके अतिरिक्त आवेदक के अन्य किसी तथ्य पर आवेदक बल नहीं देना चाहते हैं तथा अनावेदक को इसमें कोई आपत्ति नहीं है।
5. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आपसी सहमति से निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
  1. बी ब्लॉक में फ्लैट क्रय किया गया है, फ्लैट के हाल के दीवारों में सीपेज एवं टाइल्स तथा दोनों बाथरूम की टाइल्स लगाई गई है, जिसमें कई जगह क्रेक एवं काला धब्बा लगी हुई है, उपर्युक्त कमियों को दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा ठीक करवाया जाए।

2. सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट में गैस पाईप नहीं लगाया गया है, उपर्युक्त कमी को दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा ठीक करवाया जाए।
3. आवेदक के प्लैट में पीने के पानी में सिवर के पानी की बदबू भी आती है, उपर्युक्त कमियों को दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा ठीक करवाया जाए।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष