



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02962

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विवेक पाठक, पिता—श्री रमेश चन्द्र पाठक,  
पता—फ्लैट क्रमांक—502, ब्लॉक एम—2,  
डॉल्फिन ज्वेल ओ, डूमरतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदक

### विरुद्ध

श्री हरमीत सिंह होरा,  
पता—ए—1, साईं नगर,  
देवेन्द्र नगर रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री टीकम वर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“डॉल्फिन ज्वेल “ओ”, डूमरतराई, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA060718000482

### आदेश

(दिनांक—15 / 10 / 2025)

आवेदक श्री विवेक पाठक, पिता—श्री रमेश चन्द्र पाठक, पता—फ्लैट क्रमांक—502, ब्लॉक एम—2, डॉल्फिन ज्वेल ओ, डूमरतराई, 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 आवेदक द्वारा अपनी स्व. माँ के साथ नवम्बर, 2022 में डॉल्फिन ज्वेल “ओ” खण्ड—एम—2 में फ्लैट नं.—502 संयुक्त रूप से क्रय किया गया था। मेरी माँ का स्वास्थ्य बिगड़ने तथा उसकी अंतिम इच्छा के कारण उक्त फ्लैट में नवम्बर, 2023 में जाने को आबद्ध हो गये, इस तथ्य के बावजूद इमारत अपूर्ण थी, फ्लैट पूरी तरह तैयार नहीं था और बुनियादी सुविधाओं जिसमें सेकण्ड लिफ्ट एवं क्लब हाउस समाहित है, चालू नहीं थे। मेरी अनुपस्थिति में बिल्डर के स्टाफ के द्वारा पूर्व आधिपत्य दिनांक जुलाई, 2023 को मेरी पत्नि श्रीमती ज्योति पाठक को बिना समुचित सुपुर्दगी प्रक्रिया या स्पष्टीकरण के जारी कर दिया गया था। आवेदक द्वारा

प्राधिकरण सहज मार्गदर्शन एवं विधिक विचारण के लिये आधिपत्य प्रमाण की प्रति प्रस्तुत कर रहा हूँ। अनुबंध एवं इमारत योजना के अनुसार पूर्ण भुगतान करने के बावजूद प्रमोटर खण्ड-एम-2 में सेकण्ड लिफ्ट चालू करने में असफल हुआ है, जो अनुमोदित ले-आउट/स्वीकृत ले-आउट का भाग था। यह असफलता कई खतरों एवं बाधाओं को पैदा करती है। यह लिफ्ट खतरनाक रूप से खुली है, केवल पुरानी प्लाईवूड से अच्छारित है, जो अब कमजोर हो गई है और सामान्य दबाव में टूट सकती है, जिससे गंभीर दुर्घटना का जोखिम है। सामान्य लिफ्ट क्षेत्र के भतर टाईल्स फिनिशिंग नहीं किया गया है, जिससे आवेदक अतिथियों के समक्ष प्रतिदिन अड़चन होती है तथा मानसिक दबाव बनता है, जिस कारण लोग एवं अतिथि परिसरों के दायित्व एवं सुरक्षा में प्रश्न उठाते हैं। आवेदक के खण्ड में लिफ्ट बार-बार ठीक से कार्य नहीं करती है तथा तकनीकी खराबी आ जाती है। कोई आटो रिस्क्यू डिवाइस नहीं है-बिजली कटने से लोगों को फंसने का डर है। खुली एवं असुरक्षित वायरिंग जो पूरी तरह असुरक्षित एवं अव्यवसायिक है। इसके अतिरिक्त सितम्बर, 2024 में दोषपूर्ण वायरिंग से लिफ्ट क्षेत्र के चारो ओर अग्नि दुर्घटना कारित हुआ था, जिससे रहवासियों के मध्य सुरक्षा भय उत्पन्न हुआ है। डी.जे. एवं लिफ्ट वायरिंग क्षेत्र के पार्किंग क्षेत्र का अनुपयोग। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ख) का प्रत्यक्ष भंग है। क्योंकि प्रमोटर आवश्यक सेवाओं एवं सुरक्षा मानकों को प्रदान करने एवं बनाये रखने में असफल हुआ है। प्रमोटर द्वारा पर्यवेक्षण और प्राधिकार के अंतर्गत एक गैर-निर्वाचित एवं अपंजीकृत समूह ग्रुप स्वतः "डाल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी" से नामित बिना ओ.सी. या सी.सी. के 04बी.ए. के. मालिकों से 2400 रुपये प्रतिमाह संधारण शुल्क संग्रहित कर रहा है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(ग) एवं छ.ग. रेरा नियम, 2017 के नियम-26(1) का स्पष्ट उल्लंघन है। इस ग्रुप का विधिक पंजीयन नहीं है। गैर-कानूनी एम.ओ. एम. पोस्ट एवं परिचालित करता है। दिनांक 20 जनवरी, 2025 को यह घोषित करते हुये एम.ओ.एम. पोस्ट किया गया था कि एम-2 में लिफ्ट "कम अधिवास" के कारण विलंबित रहेगी, जिससे स्पष्ट रूप से इंगित होता है कि प्रोजेक्ट अपूर्ण है एवं मिथ्या वचन है। अनुचित कृत्यों प्रवेश निर्बंधनों, क्लब घरों में पहुँच से इंकार इत्यादि से रहवासियों को स्वघोषित अध्यक्ष श्री मुरारी डिडवानिया द्वारा धमकी देना।

दिनांक 30 मार्च, 2025 को व्यथित प्लैट मालिकों की बहुमत ने संयुक्त रूप से सोसायटी केम्पस के भीतर बैठक बुलाई गई। अपनी शिकायत को दस्तावेजी रूप दिया गया और जिला-कलेक्टर, रायपुर (छ.ग.) के औपचारिक पत्र हस्ताक्षरित किया गया। यह पत्र अधिकारिक रूप से दिनांक 03.04.2025 को दिया गया। बाद में उसी पत्र की प्रति व्यक्तिगत रूप से शाखा प्रबंधक, छत्तीसगढ़ राज्य ग्रामीण बैंक, माना शाखा को दिया गया, जहाँ "डाल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी" के

नाम में विवादित एवं अप्राधिकृत बचत खाता नं.-77095971492 द्वारा समूह द्वारा संचालित किया जा रहा है। बिना विधिक पंजीयन के रहवासियों को सुपुर्दगी के नाम से भ्रमित करता है। पंजीकृत सोसायटी का प्रतिरक्षण करता है। अप्रमांकित पावती का प्रयोग करके नगद अनुरक्षण शुल्क संग्रहित करता है। इन पावतियों को वाट्सअप ग्रुपों में डालकर मिथ्या रूप से वैधता उत्पन्न करता है। यह कृत्य बैंकिंग विनियमों, रेरा मानकों का उल्लंघन है तथा रहवासियों को भ्रमित करता है। आवेदक पूर्णता संबंधी दस्तावेजों के लिये निवेदन करते हुये पिछले कुछ महीनों में छ.ग. रेरा एवं रायपुर नगर निगम से आर.टी.आई प्रस्तुत किया गया है। दोनों प्राधिकरणों द्वारा केवल अनुमोदित ले-आउट नक्शे के साथ ही उत्तर दिया गया और कोई ओ.सी., एन.ओ.सी. या सी.सी. प्रदान नहीं किया गया है, इससे यह विकसित है कि प्रमोटर रेरा के अनुसार विधिपूर्ण आधिपत्य सुपुर्द करने के पूर्व अज्ञापक प्रमाण पत्रों एवं अनुमति प्राप्त करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। स्वीकृत भवन नक्शा के अनुसार एम-2 खण्ड में सेकण्ड लिफ्ट को तत्काल चालू करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। खराब लिफ्ट, खुली वायरिंग से संबंधित सुरक्षा खतरों को ठीक किया जाये एवं मौजूदा क्षेत्र में अज्ञापक स्व-बचाव युक्ति को चालू किया जाये तथा लिफ्टों को लगवाया जाये। विधिक रूप से अपेक्षित पूर्णता प्रमाण पत्र तथा अधिभोग प्रमाण पत्र को प्रदान किया जावे। वर्तमान अनुरक्षण निकाय को अप्राधिकृत एवं गैर-कानूनी घोषित किया जाये ताकि इसको तत्काल भंग करने हेतु आदेशित किया जाये।

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 जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में अनावेदक विशिष्ट रूप से प्रत्यक्ष रूप से और प्रभावी रूप से शिकायत में किये गये प्रत्येक कथन, आरोप, दावा और निवेदन को अस्वीकार किया जाता है। परिवाद संधारणीय नहीं है, ताकि सारभूत तथ्यों के दमन से ग्रस्त है, प्रत्येक विषय में आवेदक का स्वयं का योगदान छिपाया गया है, अब वह इसे चुनौती देता है और यह विधि की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(क) को स्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा अपनी स्व. माँ के साथ खण्ड-एम-2 में संयुक्त रूप से फ्लैट नं.-502 क्रय किया गया और नवम्बर, 2022 में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। इसके अतिरिक्त सभी अभिकथन अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि उक्त तथ्य से अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण उद्भूत होता है। आवेदक पूर्व ही आधिपत्य

स्वीकार कर चुका है। हस्तांतरण निष्पादित कर चुका है और तब से निवास कर रहा है। निष्पादित हस्तांतरण अनुमोदित करने पर, विलंब से आरोपों को उठाकर वह इसे अस्वीकार नहीं कर सकता है। वह विधि में विपरीत दावा करने से विबंधित है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(ख) की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को फ्लैट में जाने के लिये विवश किया गया था कि इमारत अपूर्ण था या निवास के लिये अनुपयुक्त थी। यह अस्वीकार किया जाता है कि इकाई तैयार नहीं थी अथवा बुनियादी सुख-सुविधाएँ जिसमें लिफ्ट या क्लब हाउस शामिल हैं, चालू स्थिति में नहीं है। यह अस्वीकार है कि आधिपत्य पत्र कभी पूर्व दिनांकित था अथवा अनुचित रूप से जारी किया गया था। सत्य तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा कोई पूर्व दिनांकित आधिपत्य पत्र जारी नहीं किया गया था। यह आरोप पूरी तरह मिथ्या, आधारहीन एवं बनावटी है। आवेदक द्वारा सुसंगत समय पर कभी कोई आपत्ति नहीं उठाया गया था और यह कथन केवल अनावेदक को परेशान करने के आशय से पश्चात्वर्ती विचार है। आधिपत्य को प्रोजेक्ट एवं इकाई का विधिवत् निरीक्षण एवं सत्यापन के पश्चात् स्वीकार किया गया था और वर्षों तक संपत्ति का उपभोग किया गया था; आवेदक उसके विषय में प्रश्न करने में विधि में विबंधित है। अभिलेखों, आधिपत्य पत्र एवं स्वतः परिवाद के कथनों के अनुशीलन से यह स्पष्ट है कि केवल एक लिफ्ट पूर्व में और आधिपत्य के समय भी कार्यरत थीं। आवेदक की वर्तमान इकाई और खण्ड के आबंटितियों के लाभ के लिये लगातार कार्यात्मक है। इस समय लगभग 13 इकाईयाँ अधिभोग में है। इसके अतिरिक्त यह प्रतीत होता है कि वर्तमान प्रकरण में आवेदक असद्भावपूर्ण आशय में कार्य करते हुये विवाद का मिथ्या आधार तैयार करने के लिये दिनांक को बदलकर आधिपत्य पत्र के साथ निर्मित किया गया अथवा बेईमानी से बदल दिया गया है। ऐसा जोड़-तोड़ प्रक्रिया का गंभीर दुरुपयोग है और सीधे ही खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण के समक्ष मिथ्या निरूपण के ऐसे स्वैच्छिक कृत्य के लिये आवेदक पर लागत अधिरोपित किया जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(ग) की विषयवस्तु चयनात्मक होने से विशिष्ट रूप से इंकार किया गया है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि सेकण्ड लिफ्ट संस्थापित नहीं की गई है। लिफ्ट पर खतरनाक रूप से खुली है अथवा यह जर्जर प्लाइवूड से अच्छादित है। यह अस्वीकार है कि टाईल्स फिनिशिंग अपूर्ण थी अथवा आवेदक अतिथियों के समक्ष शर्मिन्दा उठाते है। यह अस्वीकार है कि लिफ्ट बार-बार खराब हो जाती है कि कोई स्व-बचाव उपकरण नहीं है। खुले वायर रहवासियों के लिये खतरा उत्पन्न करते हैं। यह अस्वीकार है कि सितम्बर, 2024 की भाग लिफ्ट वायरिंग के कारण अथवा पार्किंग के उपयोग न होने से कारित हुई थी। यह तथ्य बना हुआ है कि एक लिफ्ट एम-2 टॉवर में सदैव कार्यात्मक है तथा

खण्ड के आबंटितियों, जिनमें आवेदक भी है, द्वारा लगातार उपयोग की जाती है। यह आरोप है कि लिफ्ट पर सदैव खुला है अथवा असुरक्षित है, मिथ्या है तथा आवेदक द्वारा संलग्न किये गये फोटो से भी खंडित होता है, जो पुरानी एवं मिथ्या निरूपित है। सेकण्ड लिफ्ट को टॉवर में बहुत कम अधिवास होने के कारण अस्थायी रूप से बंद किया गया है। स्वतः रहवासियों पर अनावश्यक अनुरक्षण भार कम करने के लिये ऐसा किया गया है। लिफ्ट संस्थापन के लिये सभी प्रावधान पूर्व से ही स्थान में है और अनावेदक अगले दो या तीन महीनों के भीतर सेकण्ड लिफ्ट को चालू कराने की प्रक्रिया में है। कार्यात्मक लिफ्टों की कोई खराबी नियमित अनुरक्षण का भाग है, जिसे कई महीनों से “डॉल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी” के नाम के अंतर्गत स्वतः अपने निवेदन पर एवं अनावेदक के प्राधिकार से सीधे आबंटितियों के समूह द्वारा लिया गया है। आवेदक द्वारा निर्दिष्ट 2024 की अग्नि की घटना लिफ्ट के साथ किसी प्रकार संबंधित नहीं थी। यह बाह्य शार्ट सर्किट अथवा वोल्टेज के उतार चढ़ाव के कारण कारित हुआ था और तत्काल ठीक कर दिया गया था। यह आरोप कि पार्किंग क्षेत्र उपयोग योग्य नहीं है, भी निराधार है, क्योंकि आवेदक द्वारा अभिवचन तक नहीं किया गया है कि उसको स्वयं को आबंटित पार्किंग, यदि कोई हो, प्रभावित हुई थी। वह संदिग्ध अभिकथन असंगत है और सार रहित है। आरोप कि कोई स्व-बचाव युक्ति प्रदान नहीं की गई है, भी भ्रान्त धारणा पर आधारित है, क्योंकि अभिलेख में दर्शित करने के लिये कुछ नहीं है कि अनुबंध के अंतर्गत ऐसी कोई सुविधा देने का वचन दिया गया था। जहाँ तक बार-बार खराब हो जाने या बिगड़ जाने का संबंध है, लिफ्टों के लिये वार्षिक अनुरक्षण संविदा इस समय स्वतः आबंटितियों द्वारा किया जाता है, जिन्हें अपना विक्रेता बदल देने का पूर्ण विवेकाधिकार है, यदि असंतुष्ट है और अनावेदक को ऐसे निर्णयों में कोई आपत्ति नहीं है। निर्भरता किये गये वाट्सअप संदेशों को पूरी तरह अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह अनावेदक द्वारा नहीं किये गये थे और विधि के अधीन यथा समादेशित प्रमाणन एवं शपथ पत्र के बिना विधि में अग्राह्य है। अनावेदक को आबंटितियों के मध्य निजी संसूचनाओं के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक का परिवाद उसी प्रोजेक्ट में अपनी पत्नी के नाम से दूसरी इकाई एम-2/503 क्रय किया गया था, जिसका आधिपत्य दिनांक 04.08.2021 को सुपुर्द किया गया था, जिसके लिये आधिपत्य पत्र स्वतः वर्तमान आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित किया गया था। इकाईयों के संबंध में आवेदक द्वारा बिना आपत्ति के आधिपत्य पत्र के मार्फत स्पष्ट रूप से आधिपत्य स्वीकार किया गया था।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(घ) की विषयवस्तु चयनात्मक, असत्य एवं आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा परवेक्षित अप्राधिकृत समूह प्रतिमाह 2400/- रुपये संग्रहित कर रहा है अथवा ऐसा संग्रहण अधिनियम की धारा-11(4)(ग) अथवा नियम के नियम-26(1) का उल्लंघन है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक एम.ओ.एम को पर्यवेक्षित करता है। रहवासियों को धमती देता है अथवा किसी बैंक खाते को नियंत्रित करता है। सत्य तथ्य यह है कि वास्तव में प्रोजेक्ट स्वतः आबंटितियों द्वारा अनुरक्षित किया जा रहा है। एक निकाय द्वारा जिसे "डाल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी" के रूप में जाना जाता है। यह विवादित नहीं है कि आवेदक स्वतः एक सक्रिय पदधारक है एवं इस निकाय का सचिव है। उस हैसियत में वह व्यक्तिगत रूप से/प्राधिकृत के माध्यम से फ्लैट मालिकों से अनुरक्षण मासिक रूप से संग्रहित किया गया है, पावती जारी किया गया है एवं परिव्यय किया गया है तथा सामान्य क्षेत्रों के अनुरक्षण एवं मरम्मत के संबंध में निर्णय लिया गया है। आवेदक न केवल सहमति दिया गया था, अपितु इस व्यवस्था से प्रत्यक्ष रूप से फायदा भी प्राप्त किया गया था। स्वैच्छिक रूप से सचिव के रूप में कार्य किया गया एवं इन कृत्यों का निर्वहन किया गया है, उसे अनुरक्षण व्यवस्था को आक्षेपित करने हेतु अनुमति नहीं दी जा सकती है। वह स्वतः कार्यान्वित एवं पर्यवेक्षित किया गया था। उसका अपने पूर्व भूमिका को प्रकट करने में असफलता सारभूत तथ्यों का जान-बूझकर छिपाने के तुल्य है, जिससे परिवाद का मूलभूत आधार ही दूषित हो जाता है। ऐसा छिपाव असदभावपूर्ण है तथा परिवाद अविधिपूर्ण ढंग से प्रस्तुत किया गया है।

यह महत्वपूर्ण है कि विधि स्वतः प्रमोटर से आबंटिती को उत्तरदायित्व के अंतरण को मान्यता देती है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अंतर्गत प्रोजेक्ट के संधारण को करने का प्रमोटर का दायित्व केवल आबंटितियों के स्वतः अनुरक्षण का कार्य लेने तक ही रहता है। एक बार आबंटितियों के संघ द्वारा उत्तरदायित्व ले लिया तो प्रमोटर की ऐसी सेवाओं को प्रदान करने की बाध्यता समाप्त हो जाती है। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा-11(4)(ड) आबंटितियों पर आबंटितियों का संघ अथवा सोसायटी बनाने में भागीदारी करने का तत्संबंधी कर्तव्य डालती है। वर्तमान प्रोजेक्ट में लगभग 600 इकाईयाँ हैं। 550 से अधिक परिवार पूर्व ही शांतिपूर्ण आधिपत्य में हैं और सामूहिक रूप से उक्त सोसायटी के द्वारा प्रोजेक्ट का प्रबंधन कर रहे हैं। आवेदक भी इस प्रक्रिया का बहुत आवश्यक अंग है। चूँकि इस अंतरिम निकाय का सचिव है और अपना पद खो देने के पश्चात् इस गैर-कानूनी कहते हुये अनुमोदन एवं खंडन नहीं कर सकता है। इससे उसके अभिकथन न केवल मिथ्या हो जाते हैं, अपितु स्वः

व्याधाती भी है। इसलिये आवेदक का आचरण विबंध सिद्धांत से बाधित है, क्योंकि वह सचिव के रूप में स्वतः कार्य किया, संग्रहण को प्राधिकृत किया गया तथा अनुरक्षण प्रबंधन का फायदा उपभोग किया गया, अब उसे इसे विवादित करने अथवा इंकार करने की अनुज्ञा नहीं दी जा सकती है। “व्याधाती तथ्यों का अभिकथन करने वाले पक्षकार को नहीं सुना जायेगा” उक्त पूरी तरह लागू होती है। यह सिद्धांत भी सुसंगत है कि जब एक बार पक्षकार को सारभूत तथ्य को छिपाने या मिथ्वा निरूपित करते पाया गया, उसका संपूर्ण प्रकरण अविश्वासयुक्त हो जाता है। यह परिवाद प्राधिकरण को गुमराह करने का स्पष्ट प्रयत्न है और अनावेदक को तंग करने का प्रयत्न है। जबकि आवेदक का सोसायटी के कामकाग पर व्यक्तिगत नियंत्रण समाप्त हो गया है। इसके अतिरिक्त यह भी सुसंगत है कि पंजीकृत सहकारी सोसायटी बनाने की प्रक्रिया पूर्व ही प्रारंभ हो चुकी है। ऑनलाईन आवेदन जमा किया जा चुका है और एक बार पंजीयन औपचारिक रूप से हो जाने पर अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के अंतर्गत यथा अपेक्षित सांविधिक हक अंतरण पूरा करने में पूर्ण सहयोग करने का आश्वासन दे चुका है। विलंब, यदि कोई हो, तो वह केवल मुट्ठी भर आबंटितियों द्वारा उठाये गये विवादों के कारण है, जिसमें आवेदक भी शामिल जिसमें सोसायटी के सहज निर्माण का विरोध किया गया है। विधि में प्रमोटर संघ को सुपुर्द किये जाने तक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के लिये आबद्ध है और केवल अनुरक्षण शुल्क की प्राप्ति के विरुद्ध। इस प्रकरण में आवेदक के स्वयं की स्वीकृति के अनुसार वह अनुरक्षण शुल्क का भुगतान नहीं कर रहा है, इसलिये वह सेवाओं की मांग नहीं कर सकता है, जिसके लिये कोई प्रतिफल नहीं दिया गया है। अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के कारण ऐसे भुगतान के अभाव में प्रमोटर पर कोई दायित्व अधिरोपित नहीं किया जा सकता है। कथित बैंक खाता के संबंध में प्रमोटर का खाता नहीं है, प्रमोटर द्वारा संचालित नहीं किया जाता है। इस संबंध में किये गये अभिकथनों के विलय में प्रमोटर को कोई जानकारी नहीं है, इसलिये उक्त खाता के विषय में अनावेदक को कोई अधिकार नहीं है। सोसायटी जिनके नाम अथवा जिन सदस्यों के द्वारा ऐसा खाता संचालित किया जा रहा है, जान-बूझकर वर्तमान कार्यवाही में पक्षकार के रूप में अभियोजित नहीं किये गये हैं, इसलिये ऐसे खाता के विषय में कोई अभिकथनों का कोई महत्व नहीं है तथा उनकी अनुपस्थिति में न्याय निर्णीत नहीं किया जा सकता है। इन कार्यवाहियों से उनको अलग करके आवेदक उनके पीछे उनके अधिकारों को प्रमाणित करने का प्रयत्न कर रहा है, जो विधि में अनुज्ञेय है तथा इन अभिकथनों को वर्तमान विवाद से पूरी तरह असंगत बना देता है। लगभग 550 परिवारों के रहवासियों का अभिभूत करने वाला बहुमत प्रोजेक्ट में बिना किसी शिकायत के शांतिपूर्ण रहा है और अनुरक्षण ढांचे को स्वीकार किया गया है।

क्योंकि अपने प्रोजेक्ट का अनुरक्षण प्रभावी रूप से प्रबंधन करने एवं नियंत्रण करने के लिये स्वयं सशक्त किया गया है, इससे स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि प्रोजेक्ट कार्यात्मक है, वास योग्य है तथा संतोषजनक रूप से संबंधित है। वर्तमान परिवाद एक सद्भावपूर्ण शिकायत नहीं है, अपितु व्यक्तिगत विद्वेष युक्त है। आवेदक सोसायटी में अपनी पदीय हैसियत खो देने के पश्चात् उस व्यवस्था के विरुद्ध खड़ा हो गया, जिसे उसने एक बार नियंत्रण किया गया था। वह केवल अनावेदक को तंग करने के उद्देश्य और रहवासियों के मध्य असंतोष पैदा करने के लिए कर रहा है। ऐसा असद्भावपूर्ण आचरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार का दुरुपयोग करने का लक्षित है, जिसे अनुमति नहीं दी जानी चाहिये। अनुकरणीय लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(ग) की विषयवस्तु के संबंध में लेख किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक ओ.सी/सी.सी. प्राप्त करने में असफल हुआ है अथवा आर.टी.आई जवाब से कोई अविधिकता साबित होती है। यह अस्वीकार किया जाता है कि प्राधिकरण का दिनांक 24.06.2024 अथवा 20.12.2024 का आदेश वर्तमान प्रकरण में अनावेदक को उत्तरदायी बनाता है। तथ्य यह है कि प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 14.06.2024 द्वारा पूर्व ही जारी किया जा चुका है। आवेदक पूर्व ही विक्रय विलेख निष्पादित कर चुका है एवं न केवल एक इकाई अपितु दो इकाईयों अपनी पत्नी के नाम से क्रय की गई एम-2/503 सहित का आधिपत्य स्वीकार कर चुका है। आधिपत्य स्वीकार कर लेने पर, वह अन्यथा अभिकथित करने से विलंबित है। प्रोजेक्ट वास योग्य एवं सुसंगत प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित है एवं बिना शिकायत के 550 से अधिक परिवारों द्वारा अधिवासित है, इसलिये परिवाद तंगकारी एवं निरर्थक होने के समतुल्य है।

अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-5 के संबंध में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रार्थना में मांगा गया अनुतोष मिथ्या धारणा पर आधारित, प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे एवं खारिज किये जाने योग्य है। यह अस्वीकार किया जाता है कि रेरा अधिनियम का उल्लंघन जारी है। आवेदक द्वारा दो इकाईयों के लिये विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, आधिपत्य स्वीकार कर लिया गया है एवं निवास कर रहा है। 550 से अधिक परिवार प्रोजेक्ट में शांतिपूर्वक निवास कर रहे हैं, तो कार्यात्मक एवं वास योग्य है। इसके अतिरिक्त सेकण्ड लिफ्ट को चालू करने की मांग आधारहीन है। एक लिफ्ट पूर्व से ही संचालित है, सेकण्ड लिफ्ट बहुत कम अधिवास होने के कारण अस्थायी रूप से बंद है, परन्तु कार्यात्मक होने के लिये पूर्व ही प्रक्रिया में है। असुरक्षित वायरिंग, त्रुटिपूर्ण कार्य का अभिकथन अथवा ए.आर.डी. संस्थापित करने का दायित्व मिथ्या एवं असमर्थित है। सी.सी.

/ओ.सी. के लिये प्रार्थना गलत जगह पर रखी गई है। क्योंकि प्रोजेक्ट को पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्व ही जारी किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त आधिपत्य स्वीकार कर लेने से आवेदक यह अभिवाक् उठाने से विबंधित है।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि डॉल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी को अवैध घोषित करने एवं भंग करने का निवेदन पूरी तरह प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है। निकाय आबंटितियों द्वारा बनाया गया था, जिसका आवेद स्वतः सचिव था एवं निजी रूप से अनुरक्षण शुल्क संग्रहित किया गया था। सक्रिय रूप से भाग लेने पर वह इसे चुनौती नहीं दे सकता है। किसी स्थिति में जो पक्षकार नहीं है, उसके पक्ष में अनुतोष नहीं प्रदान किया जा सकता है। अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अंतर्गत एक बार आबंटितियों द्वारा कार्यभार ले लेने पर प्रमोटर का दायित्व समाप्त हो जाता है। अधिनियम की धारा-11(4)(ड) के अंतर्गत उन्हें अपना संघ बनाना चाहिये। अनावेदक एक बार विधिवत ए.ओ.ए. पंजीकृत होकर बन जाने पर पूर्व ही सामान्य क्षेत्रों को अंतरित करने हेतु तैयार और इच्छुक है तथा आवेदन पूर्व ही प्रक्रिया में है। इसके अतिरिक्त सामान्य क्षेत्रों के हक का अंतरण तथा अनुरक्षण का भौतिक रूप से सुपुर्द किया जाना दोनों पूरी तरह अलग बातें हैं एवं एक साथ नहीं जोड़ी जा सकती है। तदनुसार याचित अनुतोष भ्रामक अग्राह्य एवं सारभूत तथ्यों को छिपाते हुये प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-6 के संबंध में लेख किया गया है। आवेदक द्वारा अंतरिम अनुतोष के लिये की गई प्रार्थना पूर्णतया भ्रामक, विधि में संधारणीय नहीं है तथा सीधे खारिज किये जाने योग्य है। प्राधिकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत गठित किया गया है, जिसका अधिनियम की धारा-31, 34, 35 एवं 38 के अंतर्गत सीमित क्षेत्राधिकार है। संप्रवर्तक आबंटित विवादों को न्याय निर्णीत करने विनियमित करने एवं अधिनियम के अंतर्गत दायित्वों के प्रवर्तन पर परिसीमित है। आवेदक द्वारा यथा मांगा गया अनुतोष अर्थात् रहवासियों का समूह/सोसायटी का भंग किया जाना, स्थानीय पुलिस प्राधिकारियों को निर्देश तथा लोक सूचना का प्रदर्शन से पूरी तरह प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर है। ऐसा निर्देश सिविल प्रशासन पुलिस एवं नगरीय विनियमन से संबंधित है, जिसे केवल सक्षम सिविल न्यायालय अथवा अन्य विधि के अंतर्गत सशक्त सांविधिक प्राधिकारियों द्वारा ही जारी किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त "डॉल्फिन ज्वेल ओ सोसायटी" वर्तमान कार्यवाही का पक्षकार तक नहीं है, जो पक्षकार ही नहीं है, उसके विरुद्ध याचित कोई अनुतोष विधि में अनुज्ञेय है तथा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-01 एवं नियम-09 तथा प्राकृतिक न्याय सिद्धांतों का उल्लंघन है। उपरोक्त के प्रकाश में अंतरिम अनुतोष की प्रार्थना या तो

तथ्य में या विधि में संधारणीय नहीं है। आवेदक प्रथम दृष्टया प्रकरण सुविधा संतुलन अथवा अपूरणीय क्षति स्थापित करने में असफल हुआ है। प्रार्थना भ्रामक, क्षेत्राधिकार रहित तथा अन्य दूसरे सैकड़ों रहवासियों के अधिकारों के विपरीत है, जो इस कार्यवाही में पक्षकार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनुकरणीय लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-7 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि असत्य और भ्रामक है। यह प्रभावी रूप से इंकार है कि वर्तमान परिवाद में उठाये गये विषय किसी दूसरे न्यायालय, प्राधिकरण अथवा फोरम के समक्ष लंबित नहीं है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर प्राधिकरण से छिपाया गया है। आवेदक जिला-कलेक्टर, रायपुर के समक्ष लिखित अभ्यावेदन एवं शिकायतें कर चुका है। छ.ग. रेरा एवं रायपुर नगर निगम के समक्ष आर.टी.आई. आवेदन प्रस्तुत किया गया था तथा अनुरक्षण, लिफ्टों तथा अनुमोदनों के संबंध में स्थानीय प्राधिकारियों को शिकायतें परिचालित किया गया है। इन समानान्तर कार्यवाहियों के बावजूद आवेदक मिथ्या रूप से वर्तमान परिवाद में घोषित किया गया है कि कोई प्रकरण लंबित नहीं है। ऐसा आचरण फोरम का दुरुपयोग है तथा सारभूत तथ्यों का दमन है। यह सुस्थापित है कि एक वादकारी जो न्यायिक एवं अर्ध न्यायिक फोरम के समक्ष आता है, पूरी तरह निष्कपट प्रकट करने के कर्तव्य के अधीन है। अन्य प्राधिकारियों के समक्ष सामान्तर कार्य एवं घोषणाओं को छिपाकर आवेदक इस दायित्व का उल्लंघन किया गया है तथा प्राधिकरण को गुमराह किया गया है। ऐसे छिपाव के दोषी पक्षकार किसी अनुतोष के लिये अयोग्य हो जाते हैं यथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा कई निर्णयों में अवधारित किया गया था, जहाँ यह संप्रक्षित किया गया कि कपटपूर्ण वादकारी साम्यामूलक अनुतोषों के लिये दावा नहीं कर सकता है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम की धारा-35(1) के अंतर्गत प्राधिकरण के पास निष्पक्ष न्याय निर्णयन के लिये संपूर्ण सूचना तथा आवश्यक दस्तावेज को मंगाने की शक्ति प्राप्त है। जब तक ऐसा प्रकटीकरण न किया जाये, वर्तमान परिवाद निष्पक्ष रूप से न्याय निर्णीत नहीं किया जा सकता है। कंडिका-7 में आवेदक की असत्य घोषणा स्पष्ट रूप से दर्शित करती है कि वह असद्भावपूर्ण है। तथा विधि की प्रक्रिया का दुरुपयोग है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा परिवाद अनुकरणीय लागतों सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-9 के संबंध में लेख किया गया है। अनावेदक, आवेदक द्वारा संलग्न-ए, बी एवं सी के रूप में संलग्न दस्तावेजों की सत्यता, सुसंगति तथा ग्राह्यता को इंकार किया गया है। निर्भरता किये गये दस्तावेज या तो पूर्व ही स्वीकृत अभिलेख का विषय है या चयनात्मक, असत्यापित

एवं भ्रान्त धारणा पर आधारित है। अनावेदक द्वारा कोई भंग या उल्लंघन किया जाना स्थापित नहीं होता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनुकरणीय लागत सहित प्रकरण 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 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदक फ्लैट क्रमांक-502, ब्लॉक एम-2, डॉल्फिन ज्वेल ओ, डूमरतराई, जिला-रायपुर (छ.ग.) में क्रय एवं निवास करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि एम-2 खंड में सेंकड लिफ्ट चालू किया जाए एवं सुरक्षा मानकों की व्यवस्था की जाए व अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र व आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान किया जाए। अनावेदक द्वारा आवेदन के विरुद्ध प्रतिवाद किया गया है। अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति निर्मित है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा जुलाई, 2023 में आधिपत्य प्राप्त किया गया एवं दिनांक 08.07.2025 को आवेदन प्रस्तुत किया गया, जो कि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय-सीमा तीन वर्ष के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** सुनवाई के अनुक्रम में आवेदक द्वारा तर्क किया गया एवं सहमति प्रदान की गई कि आवेदक को इस प्रकरण में मात्र दो समस्या है। पहला लिफ्ट एवं दूसरा क्लब हाउस। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि प्रस्तुत आवेदन में वांछित अनुतोष में क्लब हाउस के संदर्भ में कोई उल्लेख है, अतः प्राधिकरण द्वारा इस पर कोई विचारण नहीं किया जा सकता। अनावेदक पक्ष द्वारा कथन किया गया कि वे एम-2 ब्लॉक में द्वितीय लिफ्ट लगवा देंगे, वहाँ पहले ज्यादा फ़ैमिली मेंबर नहीं थे, इसलिए एक ही लिफ्ट लगाया गया था, अब सदस्यों की संख्या बढ़ गई है, इसलिए उनके द्वारा द्वितीय लिफ्ट लगा दिया जाएगा।

8. उभय पक्ष द्वारा प्रदत्त उक्त सहमति के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् यह आदेश पारित किया जाता है कि अनावेदक पक्ष द्वारा एम-2, में द्वितीय लिफ्ट दो माह के भीतर लगवाया जाए। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अधीन रहवासियों की समिति गठित कर 03 माह के भीतर अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्र को एवं सुविधाओं को अनुरक्षण सहित विधि के अनुक्रम में गठित सहकारी समिति को हस्तांतरित करें।

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष