प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02634**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सतवंत कौर ब्रोका, पति–श्री अमरपाल सिंग ब्रोका,
निवासी–डी–12, सी.एच.पी.एल., स्मृति नगर,
भिलाई, मोती लाल नेहरू नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स कचना इन्फ्रा डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री श्रेयांश कटारिया,
(2) श्री श्रेयांश कटारिया,
डायरेक्टर– मेसर्स कचना इन्फ्रा डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
(3) मेसर्स ऋषभ बिल्टेक इंडिया प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर–श्री श्रेयांश कटारिया,
(4) श्री श्रेयांश कटारिया,
डायरेक्टर–ऋषभ बिल्टेक इंडिया प्रा.लि.,
पता–डी–13–14, शैलेन्द्र नगर,
बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''द पार्कसाईड'', पता–कचना, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270618000350, PCGRERA290918000789, PCGRERA290918000790, PCGRERA051019001059

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–23/04/2025)</u>

आवेदिका श्रीमती सतवंत कौर ब्रोका, पति–श्री अमरपाल सिंग ब्रोका, निवासी–डी–12, सी.एच.पी.एल., स्मृति नगर, भिलाई, मोती लाल नेहरू नगर, जिला–दुर्ग (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका एक व्यक्ति है, जो अपने और अपने परिवार के लिये आवासीय उद्देश्य के लिये एक फ्लैट क्रय करनी चाहती थी। वर्तमान अनावेदक बिल्डर है और कचना, जिला–रायपुर में स्थित ''द पार्कसाईड'' के नाम और एक आवासीय परियोजना का निर्माण और विकास कर रहे है। परियोजना ''द पार्कसाईड'' का ब्रोशर शिकायत के साथ संलग्न किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत परियोजना को पंजीकृत किया गया है। रायपुर में कई फेसों के लिये दिनाँक 27.06.2018 को पंजीकरण क्रमांक PCGRERA270618000360 के तहत् फेस–1, दिनाँक 29.09.2018 को पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA290918000789 के तहत् फेस–2, दिनाँक 29.09.2018 को पंजीयन क्रमांक– PCGRERA290918000790 के तहत् फेस–3 और दिनाँक 05.10.2019 को पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA051019001059 के तहत् फेस–4 का किया गया।

आवेदिका और अनावेदकगण के मध्य दिनाँक 31.12.2021 को फ्लैट क्रमांक–डी–001 ग्राउंड फ्लोर टॉवर डी के लिये पंजीकृत विक्रय–विलेख निष्पादित किया गया है, जिसका कुल मूल्य रूपये 72,32,813/– था, जिसमें यूनिट की मूल कीमत रूपये 56,40,750/– थी। अनावेदक पक्षों की परियोजना ''द पार्कसाईज'' में आवेदिका और अनावेदकगण के मध्य विक्रय–विलेख निष्पादित किया गया। उक्त फ्लैट के आधार मूल्य के अतिरिक्त अन्य शुल्क 7,94,978/– रूपये भी विपरीत पक्षों द्वारा शामिल किये गये हैं, जो कि क्लब सदस्यता शुल्क, पार्किंग आरक्षण प्रभार, अनुमानित विद्युतीकरण प्रभार 03 वर्षों के लिये सामान्य क्षेत्र रखरखाव शुल्क सोसायटी गठन प्रभार, लागू जी.एस.टी./करों के लिये रूपये 7,72,265/– सिकिंग फण्ड जमा करने के लिये रूपये 25,000/–। इस प्रकार कुल लागत मूल्य 72,32,813/– रूपये है। आवेदिका द्वारा ''अनुसूची–सी'' के अनुसार दिनाँक 31.12.2021 को पंजाब और सिंध बैंक पर आहरित चेक क्रमांक–000016 के माध्यम से रूपये 65,00,000/– की राशि का भुगतान किया गया और दिनाँक 31.12.2021 को पंजाब और सिंध बैंक पर आहरित चेक क्रमांक–000019 के माध्यम से रूपये रूपये 6,68,313/– का भुगतान किया गया। उक्त भुगतान के साथ टी.डी.एस. के लिये रूपये 64,500/– का भुगतान किया गया। उपरोक्त तीनों भुगतान अनावेदक पक्ष को विधिवत् प्राप्त हो गये हैं। ''अनूसूची डी'' के अनुसार आवेदिका को निम्नलिखित मानक विनिर्दिश अनुसार सुविधा एवं मानक निर्माण का वचन प्रदान किया गया, जिसमें भूकंप रोधी डिजाइन, बाहरी दीवार 200 मिमी ब्लॉक, आंतरिक दीवार 100 मिमी ब्लॉक, लॉबी और सीढ़ियों में ग्रेनाइट/टाईल्स/ प्राकृतिक पत्थर, छिपी हुई पाईप लाईन, पीवीसी पाईप में अपशिष्ट जल पाईप और तूफान जल निकासी, जल आपूर्ति के लिय सीपीवीसी और यूपीवीसी, जल निकासी के लिये एस.डब्ल्यू.आर. पाईप, यूपीवीसी खिड़की/एल्युमिनियम, 1 यात्री और 1 सेवा

स्वचालित लिफ्ट, बड़े ओवरहेड आर.सी.सी पानी के टैंक और सम्प टैंक, प्रत्येक अपार्टमेंट में अर्थिंग है, सभी स्विच मॉडयूलर सम्मिलित है। प्रत्येक अपार्टमेंट में एक अलग मीटर और अपार्टमेंट के भीतर एक एमसीबी प्रदान किये जाने का शर्त है। सार्वजनिक क्षेत्रों के लिये एक जनरेटर, सीवेज उपचार संयंत्र, एम.एस. गेट और सभी फ्लैटों में इंटरकॉम कनेक्टिविटी के साथ एक सुरक्षा केबिन जिसमें विडियों डोर फोन और सामान्य क्षेत्रों में सी.सी.टी.वी सुविधा का वचन दिया गया। ''द पार्कसाईड'' परियोजना में ब्रोशर के अनुसार अन्य सुविधाओं का भी वादा किया गया जैसे–शॉपिंग एरिया, पूल टेबल, स्वीमिंग पूल, क्लब हाउस, 30 वॉल क्लाइम्बिंग, क्लिनिक और फार्मेसी, जॉगिंग और साइक्लिंग ट्रैक, स्पा, रॉक क्लाइम्बिंग, गेम जोन, कैफे जोन, किड्स जोन आदि जिस पर विश्वास करते हुये आवेदिका द्वारा रूचि दिखाई गई एवं उक्त फ्लैट क्रय किया गया। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार कवर्ड गैरेज/पार्किंग स्थल को अनावेदकगण द्वारा अलग से पृथक–पृथक आबंटन अनुबंध के माध्यम से विक्रय जा सकता है। खुले या स्टिल्ट पार्किंग स्थलों को लॉबी, सीढ़ियों, लिफ्ट, उद्यान आदि जैसी सामान्य सुविधाओं के हिस्से के रूप में स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है, इसलिये अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से अलग पार्किंग स्थल के लिये शुल्क लेना अवैध है। खुले पार्किंग स्थलों को हाउसिंग सोसायटी के नाम पर स्थानांतरित किया जाना चाहिये और इसे हस्तांतरण विलेख में शामिल किया जाना चाहिये। परन्तु आवेदिका को रेरा अधिनियम के उक्त निर्धारित नियम की जानकारी नहीं होने के कारण क्रमशः रूपये 1,40,625/– और रूपये 93,750/– की राशि में दो पार्किंग स्थल की पेशकश की गई है। आवेदिका को यह जानकर आश्चर्य हुआ है कि वर्तमान तिथि तक आवेदिका को केवल एक गैरेज/पार्किंग स्थान आबंटित किया गया है, जो कि क्रय के दौरान अनावेदकगण द्वारा किये गये वादों के विपरीत एक खुली जगह है। आवेदिका को अपने दूसरा वाहन को अनावेदकगण द्वारा प्रदान किये गये लॉन/खुले स्थान पर पार्क करने के लिये मजबूर होना पड़ता है। जहाँ ऊपर के फ्लैटों के निवासियों द्वारा कचरा फेंका जाता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका को प्रदान की गई एकमात्र कार पार्किंग सुविधाजनक नहीं है। क्योंकि उसे वाहन में इधर–उधर घूमते हुये अपने फ्लैट में जाने के लिये मजबूर होना पड़ता है।

आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका को दरवाजों के फ्रेम में ''दीमक'' की समस्या का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से उक्त समस्या के बारे में कई बार शिकायत की गई है। अनावेदकगण द्वारा उक्त समस्या को कई बार ठीक किया गया है। परन्तु आज भी वहीं समस्या बनी हुई है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा बगीचे के उद्देश्य के लिये आरक्षित खिड़की को अवरूद्ध करने के लिये दीवार का निर्माण प्रारंभ कर

दिया गया है, जो स्पष्ट रूप से नक्शें का उल्लंधन है। विक्रय के समय आवेदिका को दिखाया गया था, जिसमें वर्तमान आवेदिका की कठिनाई बढ़ गई है। अनावेदकगण के उक्त कृत्य वास्तविक व्यवसायिक नैतिकता के विरूद्ध है और "PACTA SUNT SERVANDA" के गंभीर रूप से विरोधाभासी है, जिसका अर्थ है कि ''समझौते अवश्यक रखे जाने चाहिये'' या ''वादे अवश्य पूरे किये जाने चाहिये''। PACTA SUNT SERVANDA का सिद्धांत किसी भी अनुबंध का एक अनिवार्य तत्व है। क्योंकि यह सम्मिलित पक्षों के मध्य विश्वास और भरोसे की नींव प्रदान करता है। इस सिद्धांत के बिना अनुबंध निरर्थक होंगे और इस बात का कोई आश्वासन नहीं होगा कि समझौता का सम्मान किया जाएगा। इस सिद्धांत के तहत् एक बार जब पक्ष कानूनी रूप से बाध्यकारी अनुबंध में प्रवेश कर लेते हैं, तो वह इसकी शर्तों से बंधे होते हैं और उन्हें अनुबंध के तहत् अपने दायित्वों को पूरा करना चाहिये। इसके भुगतान, वितरण, प्रदर्शन और अनुबंध में निर्दिष्ट किसी भी अन्य शर्तों से संबंधित दायित्वों को पूरा करना शामिल है।

अनावेदकगण के उपरोक्त कृत्यों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि वह अपनी प्रतिबद्धताओं और वादों को पूरा करने के लिये न तो इच्छुक है, जिसके कारण आवेदिका को न केवल गंभीर मानसिक पीड़ा और कठिनाईयों को सामना करना पड़ा है। उपर्युक्त परिस्थितियों में आवेदिका अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार वादा किये गये सुविधाओं के लिये विलंब पर ब्याज प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदिका के फ्लैट के दरवाजे के फ्रेम में लगी दीमक की समस्या का समाधान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आवेदिका से पार्किंग शुल्क के रूप में प्राप्त की गई कुल रूपये 2,34,375/- को वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा खिड़की के समीप दीवार का निर्माण रोकने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आवेदिका को हुई मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वाद व्यय हेतु रूपये 15,000/- दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाही गयी 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान परिवाद पूरी तरह तुच्छ निरर्थक एवं विधि की प्रक्रिया का दुरूपयोग है। अनावेदकगण को तंग करने के आशय से तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त

करने के उद्‌देश्य से प्रस्तुत किया गया है। परिवाद के आस–पास की परिस्थितियों से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा दूसरे व्यक्ति श्री मुकेश अग्रवाल से मिलकर अनावेदकगण के विरूद्ध पूर्व में प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02557 के अंतर्गत परिवाद प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण से असद्‌भावपूर्ण आशय से उपागम किया गया है। आवेदिका द्वारा अवांछित तथा कृत्रिम विवाद को उत्पन्न करने का प्रयत्न किया गया, जहाँ कोई विवाद नहीं है। अनावेदकगण पर अनुचित दबाव डालने के स्पष्ट उद्‌देश्य से है। परिवाद में उठाये गये अभिकथन उन घटनाओं से संबंधित है, जो कथित रूप से कई वर्षों पूर्व घटित हुई है। तथापि आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत विहीत समय के भीतर कृत्य करने में असफल हुआ है। परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा–69 के अनुसार विधिक दावा युक्तियुक्त एवं विहित समय सीमा के भीतर प्रारंभ किया जाना चाहिये। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका परिवाद प्रस्तुत करने में अत्यधिक विलंब के लिये कोई न्यायसंगत कारण दर्शित करने में असफल हुआ है। ऐसे पश्चात्‌वर्ती विचार है, जो अप्रत्यक्ष रूप से विलंब से किया गया है। परिणामस्वरूप परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है तथा सीधे खारिज किये जाने योग्य है। वर्तमान परिवाद अनावेदकगण के विरूद्ध किसी वाद कारण से रहित है। आवेदिका द्वारा पूर्व ही पूर्ण सत्यापन तथा निरीक्षण प्रक्रिया के पश्चात् फ्लैट का आधिपत्य तथा संबद्ध सुविधाओं को स्वीकार कर लिया गया है। ऐसा करने पर आवेदिका अब कमियों के लिये दावा अथवा क्षतिपूर्ति की मांग नहीं कर सकता है। क्योंकि अनावेदकगण की तरफ से कोई संविदा का सारभूत उल्लंघन नहीं हुआ है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 जो प्रमोटर द्वारा अत्यधिक विलंब अथवा दायित्वों को पूरा न करने की स्थिति में क्षतिपूर्ति का उपबंध करती है। वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होती है। क्योंकि न तो अधिनियम में विलंब है, न ही अनावेदकगण की ओरसे प्रोजेक्ट में कोई कमी है। इसके अतिरिक्त आधिपत्य लेते समय आवेदिका को परिसर की जाँच करने तथा सुविधाओं के संबंध में आपत्तियाँ उठाने का अवसर प्रदान किया गया है। तथापि कोई ऐसी शिकायत नहीं उठायी गई है और बिना किसी विरोध के आधिपत्य स्वीकार किया गया है। पश्चात् में आवेदिका द्वारा विवाद निर्मित करने का प्रयत्न किया गया, जो कि विधि में ग्राहय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदिका द्वारा सारभूत तथ्यों को जान–बूझकर तथा स्वेच्छापूर्वक छुपाया गया है, जो वर्तमान विवाद के न्यायनिर्णयन के लिये महत्वपूर्ण है, इनमें समाहित है :–

- प्रोजेक्ट के फेस–1 की पूर्णता प्रास्थिति सहमत समय सीमा के अनुसार विधिवत् परिदत्त कर दी गई है।

- आवेदिका द्वारा किया गया किराया प्रबंधन यह दर्शाने के लिये आवेदिका पूर्व ही इकाई से वित्तीय लाभों को प्राप्त कर रहा है।
- यह तथ्य कि आवेदिका प्रोजेक्ट की निवासी नहीं है।

इन सारभूत पक्षों को प्रकट करने में आवेदिका की असफलता से मिथ्या निरूपण तथा सुसंगत तथ्यों को छुपाना परिलक्षित होता है। आवेदन विधिपूर्ण ढंग से प्रस्तुत नहीं किया गया है और खारिज किये जाने योग्य है। रेरा अधिनियम की धारा–34 (ख) अनुसार प्राधिकरण यह सुनिश्चित करने के लिये आबद्ध है कि परिवाद में सद्भावनापूर्ण आशय से है, कमी होने पर खारिज किया जाता है। आवेदिका का मिथ्या निरूपण किसी रीति में अनुज्ञात तथा बनाये रखने योग्य नहीं है।

आवेदिका विक्रय–विलेख निष्पादन दिनाँक से स्वेच्छापूर्वक आधिपत्य लेने तथा फ्लैट के फायदों का उपभोग करने के पश्चात् किसी समस्याओं को उठाने से विधितः विबंधित है। विधिक सिद्धांत ''क्विी एप्रोबैट नान रिप्रोबैट'' अर्थात् (जो अनुमोदन करता है, अन्नुमोदन नहीं कर सकता है) पूरी तरह वर्तमान प्रकरण में प्रयोज्य है। एक बार बिना किसी आपत्ति के आधिपत्य ले लिया गया तथा इकाई का उपयोग कर लिया गया, तो आवेदिका पश्चात् में शर्तों के चुनौती नहीं दे सकता है या क्षतिपूर्ति की याचना नहीं कर सकता है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम की धारा–11(4)(ख) के अंतर्गत अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य देने तथा सहमत हुये सभी सुविधाओं को प्रदान करने के अपने दायित्वों का पूर्ण अनुपालन किया गया है। आवेदिका, अनावेदकगण द्वारा किसी आधारभूत उल्लंघन को दर्शित करने में समर्थ नहीं हुआ है, जिससे याचित अनुतोषों का औचित्य प्रमाणित हो, इसलिये अनुतोषों के लिये मांग विधिक रूप से असंधारणीय है तथा अनुकरणीय लागत सहित खारिज किया जाना चाहिये।

अनावेदकगण द्वारा कंडिकावार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(क) की विषयवस्तु मिथ्या तथा काल्पनिक होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है कि ''आवेदिका व्यक्तिगत रूप से अपने तथा अपने परिवार के लिये आवासीय प्रयोजना से फ्लैट खरीदने में रूचि लिया गया है'' यह स्वीकार है कि वर्तमान अनावेदकगण विनिर्माता है तथा कचना, रायपुर में स्थित ''द पार्कसाईड'' नाम एवं शैली के आवासीय प्रोजेक्ट को निर्मित एवं विकसित कर रहे हैं। यह तथ्य कि आवेदिका का तर्क कि उसने आवासीय प्रयोजनार्थ इकाई को क्रय किया गया है, अस्वीकार किया गया है। आवेदिका एक निवेशक है तथा प्रश्नगत इकाई का निवासी नहीं है। इकाई को श्री मुकेश अग्रवाल को किराये में दिया गया है, जिसने अनावेदकगण के विरूद्ध पूर्व में प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2024-02557 प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान परिवाद दुरभिसंधि का परिणाम है तथा अनावेदकगण को तंग करने के तथा अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त

करने के के असद्भावपूर्ण उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। परिवाद में सद्भावपूर्ण आशय का अभाव है तथा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा जवाब दिया गया है कि आवेदन की कंडिका–(ग) की विषयवस्तु अभिलेख का विषय है और पंजीकृत विक्रय विलेख तथा दस्तावेजों की शर्तों की विरूद्ध कोई आरोप अस्वीकार है। आवेदिका का विक्रय विलेख का चयनात्मक निर्वचन पश्चात्वर्ती है तथा विधितः असंधारणीय है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(घ) की विषयवस्तु के सभी आरोपों को अस्वीकार किया गया है। पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँक 31.12.2021 स्पष्ट रूप से दिये गये कुल प्रतिफल को रेखांकित करना है, जिसमें आधारभूत कीमत अतिरिक्त प्रभार तथा प्रयोज्य कर शामिल है, जिसमें आवेदिका द्वारा विधिवत् सहमति दी गई है। इस विवाद के लिये कोई प्रयत्न संविदा संसर्ग तथा संविदा सर्वथा पालनीय के सिद्धांत द्वारा बाधित है तथा आवेदिका को इसके संबंध में विवाद तथा असहमति को उठाने से विबंधित किया जाता है। इसके संबंध में कोई आरोप, असहमति या विवाद परिसीमा द्वारा भी बाधित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ङ) की विषयवस्तु अभिलेख का विषय है तथा आवेदिका द्वारा दिया गया भुगतान विक्रय विलेख के ''अनुसूची–सी'' के अनुसार विधिवत् अभिस्वीकृति एवं अभिलिखित किया गया है। सभी भुगतान स्वेच्छापूर्वक किये गये हैं तथा अनावेदकगण के मध्य सहमत विक्रय शर्तों के अनुसार किया गया है और शर्तों की पूर्ण जानकारी है। विवाद का कोई प्रयत्न संविदा संसर्ग तथा संविदा सर्वथा पालनीय के सिद्धांत द्वारा बाधित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका (च) के संबंध में कथन किया गया है कि विनिर्देश, विक्रय विलेख के ''अनुसूची घ'' के अनुसार आवेदिका की इकाई के साथ तथा प्रोजेक्ट के फेस–1 को भी पूरी तरह अनावेदकगण द्वारा प्रदान किया गया है, जिसे प्रोजेक्ट के आबंटितीगण द्वारा उपयोग तथा उपभोग किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि इस पैरा की विषयवस्तु वर्तमान परिवाद के लिये अतात्विक है। क्योंकि इस पैरा की विषयवस्तु के संबंध न तो कोई अभिकथन है, न ही कोई अनुतोष है। यदि भविष्य में कोई आवश्यकता उत्पन्न होती है, तो उसके संबंध में दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को अनावेदकगण आरक्षित करता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(छ) के संबंध में कथन किया गया है कि वचनबद्ध तथा विद्यमान सुख सुविधायें प्रोजेक्ट के फेस–1 में अनावेदकगण द्वारा पूरी तरह प्रदान कर दी गई है, जिसे प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा उपभोग एवं उपयोग किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि इस पैरा की विषयवस्तु वर्तमान परिवाद के लिये असारभूत है। क्योंकि इस पैरा की विषयवस्तु के संबंध में न तो अभिकथन है, न ही कोई अनुतोष है। अनावेदकगण उसके संबंध में दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को आरक्षित करता है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ज) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विशिष्ट रूप से पार्किंग शुल्क के संबंध में आरोपों को अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि पार्किंग को रेरा अधिनियम, 2016 के उल्लंघन में विक्रय कर दिया गया है। पार्किंग स्थल को रेरा अधिनियम की धारा–17 तथा विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार आरक्षित रखा गया है, विक्रय नहीं किया गया है। धन वापसी के लिये आवेदिका का दावा विधिक रूप से असंधार्य है तथा माँग संविदा के संसर्ग सिद्धांत द्वारा बाधित है। इसके अतिरिक्त आवेदिका समुचित सत्यापन तथा समाधान के पश्चात् विक्रय विलेख कियाय गया है और उसकी शर्तों से आबद्ध है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि आवेदिका को कोई खुली पार्किंग विक्रय नहीं की गई है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(झ) की विषयवस्तु मिथ्या तथा काल्पनिक होने से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। परिवाद का तथ्य यह है कि सहमत शर्तों के अनुसार पार्किंग आवेदिका को पूर्व ही उपलब्ध करा दी गई है, जिसे स्वतः आवेदिका द्वारा आधिपत्य दिनाँक से विधिवत् स्वीकार किया गया है। कूड़ा–कचरा तथा असुविधा का आरोप बढ़ा–चढ़ाकर किया गया है तथा अप्रत्यक्ष रूप से किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण को दायी नहीं ठहराया जा सकता है, न ही परिवाद उस समस्या के लिये संधारणीय ही है। परिवाद परिसीमा द्वारा तथ्य विबंध द्वारा बाधित है। क्योंकि आवेदिका इन समस्याओं से अयुक्तियुक्त विलंब के पश्चात् उठाया गया है, इसलिये खारिज होने के लिये दायी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका केवल पश्चात् विचार के परिणामस्वरूप अनावेदकगण को तंग करने के लिये वर्तमान परिवाद बिना वाद कारण के प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ञ) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से तथा प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि सद्भावना के रूप में तथा बिना किसी दायित्व को स्वीकृत किये अनावेदक द्वारा पूर्व ही आवेदिका का दरवाजा बदल दिया गया है। यह कार्य अनावेदकगण की समस्याको हल करने के लिय पूरी तरह सद्भाव में किया गया है। जबकि ऐसा करने के लिये प्रमोटर के ऊपर कोई विधिक या संविदात्मक दायित्व नहीं है। दीमक लगना सामान्य प्राकृतिक घटना है तथा बाहय वातावरणीय कारकों द्वारा कथित होता है, जो प्रमोटर अथवा बिल्डर के नियंत्रण के बाहर है। ऐसी समस्यायें खराब रखरखाव, वातावरणीय दशायें तथा कारकों के कारण उत्पन्न होती है, जो संनिर्माण की गुणवत्ता से संबद्ध नहीं है। संविदा विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर के प्राकृतिक कारणों, लापरवाही, बाध्य कारणों अथवा आबंटिती द्वारा अनुचित अनुरक्षण के कारण उत्पन्न हुई समस्याओं या

हानि के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। इसके अतिरिक्त भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत मान्यता प्राप्त मानक त्रुटि दायित्व खण्ड केवल भवन के निर्माण में संरचनात्मक त्रुटियों से संबंधित है तथा कीड़े–मकोड़ों, जीवाणु, जीवजन्तु या अन्य प्राकृतिक तत्वों द्वारा कारित क्षय अथवा हानि तक विस्तारित नहीं है। रेरा अधिनियम की धारा–14(3) स्पष्ट रूप से कहती है कि प्रमोटर आधिपत्य दिनाँक से 05 वर्षों के भीतर संरचनात्मक कमियों तथा कारीगरी संबंधी समस्याओं को ठीक कराने के लिये उत्तरदायी है। ऐसा दायित्व अन्तरर्निहित संनिर्माण त्रुटियों तक सीमित है और वातावरणीय अथवा अनुरक्षण समस्याओं से उत्पन्न बाहय नुकसानों को आच्छारित नहीं करती है। आवेदिका का अभिकथन कि प्रमोटर दीमक समस्या के लिये उत्तरदायी है, इसलिये गलत और विधिक प्रावधानों के विरूद्ध है। इसके अतिरिक्त कथित कमियों को ठोस तथा विश्वसनीय साक्ष्य से प्रमाणित करने का सबूत का भार आवेदिका पर है। न्याय शास्त्र का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि आरोपों को साबित करने का भार उस पक्षकार पर होता है, जो दावा करता है। वर्तमान प्रकरण में, आवेदिका कोई तकनीकी प्रतिवेदक, विशेषज्ञ अथवा सारभूत प्रमाण यह दर्शित करने के लिये प्रस्तुत करने में असफल हुये हैं कि संनिर्माण में कोई त्रुटि अथवा कोई लोप की कथित समस्या प्रमोटर के कारण है। केवल मौखिक अभिकथन, बिना किसी समर्थनकारी सामग्री के विरोधी पक्षकार पर दायित्व अधिरोपित करने का कोई आधार नहीं हो सकता है। न्यायालयों तथा विनियामक प्राधिकरणों द्वारा लगातार अवधारित किया गया है कि अनुमान पर आधारित तथा बिना साक्ष्य के दावा पोषणीय नहीं हो सकता है।

पूर्ववर्ती की दृष्टि में यह निवेदन किया गया है कि आवेदिका का आरोप न केवल असारभूत है, अपितु विधिक रूप से असंधारणीय भी है। परिवाद तुच्छ, गुणदोष के बिना तथा लागतों सहित खारिज होने का उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा प्रार्थना की गई है कि समुचित अनुतोष अनावेदकगण को प्रदान किया जाये, जिसमें आधारहीन तथा अवांछित दावा पेश करने के लिये आवेदिका पर लागत का अधिरोप शामिल है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ट) की विषयवस्तु मिथ्या आधारहीन तथा शुद्ध रूप से काल्पनिक है, इसलिये प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। दीवाल आबंटितियों की सुरक्षा तथा एकान्तता को सुनिश्चित करने के लिये बनाई गई है, जो रेरा अधिनियम की धारा–11(4)(ख) के अंतर्गत अनावेदकगण के अधिकारों के भीतर है। आवेदिका का आरोप आधारहीन तथा गुण–दोष के बिना है। सहमत हुई शर्तों या ले–आउट योजना का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। लगभग 4 फुट की दीवाल सुरक्षा, संरक्षा एवं एकांतता को सुनिश्चित करने के लिये विद्यमान है। आवेदिका के ऐसे विरोधों से यह प्रकट है कि परिवाद तुच्छ, बिना गुण–दोष

का है और लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ठ) की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन तथा पूरी तरह अप्रमाणिक है। आवेदिका द्वारा किया गया आरोप काल्पनिक, गुण–दोष रहित और विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह प्रभावी रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण के अभिकथित कृत्यों अथवा लोपों में वचनों या प्रतिबद्धताओं के पूरा करने की अनिच्छा प्रदर्शित होती है। अभिकथन कि अनावेदकगण के कथित लापरवाही से आवेदिका द्वारा मानसिक पीड़ा, वित्तीय हानि या कोई कठिनाई सहन किया है, पूरी तरह असारभूत है। आवेदिका द्वारा कोई सारभूत प्रमाण प्रदान करने में असफल हुआ है, जिससे सेवा में कोई कमी, अपचार या अनावेदकगण की तरफ से दायित्व का उल्लंघन स्थापित हो सके। इसके अतिरिक्त परिवाद निरर्थक है तथा अप्रत्यक्ष रूप से प्रस्तुत किया गया है यह परिसीमा द्वारा बाधित है तथा बिना किसी वैध वाद कारण के है, जिससे यह विधित असंधार्य है। आरोप पश्चात्वर्ती प्रतीत होते हैं, जो अनावेदकगण को केवल तंग करने के लिये और दोष पूर्ण लाभों के लिये अनुचित दबाव डालने के लिये है।

यह भी उजागर करना उचित है कि अनावेदकगण द्वारा हमेशा सद्भावना से काम किया गया है और सहमत शर्तों और लागू कानूनों के अनुसार अपने दायित्वों को पूरा किया गया है। आवेदिका न तो अनुबंध का कोई उल्लंघन दिखाया गया है और न ही ऐसा कोई उदाहरण साबित किया है। जहाँ अनावेदकगण अपने कर्तव्यों में विफल रहे हो। तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करने और झूठी कहानी गढ़ने का प्रयास इस तथ्य से स्पष्ट है कि कोई भी समकालीन शिकायत नहीं उठाई गई है और वर्तमान शिकायत केवल अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये एक विचार के रूप में प्रस्तुत की गई है। उपरोक्त बातों के आलोक में यह स्पष्ट है कि शिकायत निराधार, परेशान करने वाली है तथा दुर्भावनापूर्ण इरादे की गई है। अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्वों का पूर्ण अनुपालन करते हुये कार्य किया गया है, इसलिये उन्हें आधारहीन तथा असत्यापित दावों के लिये उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है, इसलिये यह अत्यंत सम्मानजनक प्रार्थना की जाती है कि शिकायत को अनुकरणीय लागत के साथ खारिज किया जाये।

यह प्रस्तुत किया जाता है कि संदर्भित पैराग्राफ की सामग्री पूरी तरह से झूठी, निराधार और किसी भी योग्यता से रहित है। आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोपत अटकलें लगाने वाले, भ्रामक हैं और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। इस बात की दृढ़ता से इंकार किया जाता है कि अनावेदकगण किसी भी बिंदु प अपनी प्रतिबद्धताओं या वादों को पूरा करने में विफल रहे। यह दावा कि आवेदिका को मानसिक पीड़ा, वित्तीय कठिनाई या सुविधाओं को प्रदान करने में कथित विलंब के कारण फ्लैट के शांतिपूर्ण कब्जे में कोई बाधा हुई है, पूरी तरह से

निराधार है, इसमें कोई दस्तावेजी सबूत या ठोस सबूत नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदिका यह बताने में विफल रहा है कि कौन सी विशेष सुविधा पूरी नहीं की गई है या प्रदान नहीं की गई है। शिकायत पूरी तरह से अस्पष्ट है, इसमें दायित्वों की कथित गैर–पूर्ति के बारे में कोई सटीक कथन नहीं है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि विशिष्ट विवरणों के बिना अस्पष्ट और सामान्यीकृत दलीलों को कानूनी कार्यवाही में स्वीकार या मनोरंजन नहीं किया जा सकता है। आवेदिका द्वारा बिना कोई सबूत दिये या यह प्रदर्शित किये कि कैसे अनावेदकगण कथित रूप से अपनी प्रतिबद्धताओं को पूरा करने में विफल रहा है, केवल व्यापक और निराधार आरोप लगाये गये हैं। किसी भी विशिष्ट शिकायत या विस्तृत तथ्यात्मक मैट्रिक्स की अनुपस्थिति में शिकायत योग्यता से रहित है और कानूनी रूप से अस्थिर है। यह भी स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 या किसी अन्य लागू कानून के अनुसार सुविधायें प्रदान करने में कथित विलंब के लिये कोई ब्याज प्राप्त करने का हकदार है। इस संबंध में विवाद पूरी तरह से अप्रासंगिक है। क्योंकि मूल शिकायत में ऐसी कोई राहत स्पष्ट रूप से नहीं मांगी गई है। यह दावा एक बाद में सोचा गया दावा है, जिसमें अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने का एक गुप्त मकसद है। यह उजागर करना उचित है कि आवेदिका द्वारा परिसर का पूरी तरह से निरीक्षण करने के पश्चात् पूर्व ही यूनिट का कब्जा ले लिया है। इसके अतिरिक्त्स आवेदिका द्वारा स्वामित्व अधिकारों का प्रयोग करते हुये यूनिट को किराये पर दे दिया है। उस समय बिना किसी दस्तावेजी आपत्ति के कब्जा स्वीकार करने के पश्चात् आवेदिका बाद में कथित कमियों के बारे में तुच्छ दावे करने का प्रयास नहीं कर सकता है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 के तहत् ब्याज का अधिकार केवल उन प्रकरणों में उत्पन्न होता है, जहाँ कब्जा सौंपने में विलंब हुई या यूनिट देने में विफलता हुई हो। आवेदिका द्वारा पूर्व से ही कब्जा प्राप्त कर लिया गया है, जिसके लिये किसी भी प्रतिकुल निष्कर्ष के लिए उसे प्रतिबंधित कर दिया गया है। आवेदिका के दावे इस प्रावधान के दायरे में नहीं आते हैं, क्योंकि कब्जा पूर्व ही ले लिया गया है और अनावेदकगण की ओर से किसी भी भौतिक गैर–अनुपालन का कोई सबूत नहीं है। उपरोक्त बातों को देखते हुये यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि आवेदिका तुच्छ, अस्पष्ट और कानूनी रूप से अस्थिर है। आवेदिका कार्रवाई का कोई वैध कारण स्थापित करने में विफल रहा है और किये गये वादे केवल अनावेदकगण से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के इरादे से किये गये हैं, इसलिये शिकायत को कष्टप्रद और निराधार मुकदमेंबाजी को रोकने के लिये अनुकरणीय लागत के साथ खारिज किया जाये।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ओ) की विषयवस्तु झूठी, निराधार और पूरी तरह से काल्पनिक है, इसलिये से स्पष्ट रूप से अस्वीकार की

जाती है। आवेदिका को इस पैरा में किये गये कथनों का सारवान सबूत पेश करना चाहिये और आवेदिका स्वयं सबूत के अपने प्राथमिक दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहा है। पूरी दलील में किसी भी योग्यता या समर्थन में दस्तावेजों का अभाव है, इसलिये लागत के साथ खारिज किया जाना चाहिये। आवेदिका का हलफनामा कानून के प्रावधानों के विपरीत है तथा गलत तथ्यों पर आधारित होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा सम्मानपूर्वक दलील दी गई है कि आवेदिका द्वारा मांगी गई राहत निराधार है, उनमें कोई दम नहीं है और कानून के तहत् स्वीकार्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा सभी प्रार्थनाओं को अस्वीकार करते हुये निम्नलिखित दलीलें दी गई है :–

अनावेदकगण के इस दावे को स्पष्ट रूप से नकारते है कि फ्लैट के दरवाजे के फ्रेम में दीमक का संक्रमण है और उसे अनावेदकगण की लागत और खर्च पर हल करने की आवश्यकता है। आवेदिका इस प्रकार के दावे को पुष्ट करने के लिये कोई दस्तावेजी सबूत, विशेषज्ञ रिपोर्ट या निर्णायक सबूत पेश करने में विफल रहा है। इसके अतिरिक्त दीमक का संक्रमण एक प्राकृतिक रूप से होने वाला घटना है, जो बाहरी पर्यावरणीय कारकों के कारण उत्पन्न होती है और अनावेदकगण के नियंत्रण से परे है। इस प्रकार की समस्यायें मुख्य रूप से खराब रखरखाव, जलवायु परिस्थितियों तथा बाहरी स्त्रोतों के कारण उत्पन्न होती है और वह भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत दोष दायित्व खण्ड के दायरे में नहीं आते हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा सद्भावना के संकेत के रूप में आवेदिका के दरवाजे को पूर्व ही बदल दिया गया है, जो चिंताओं को दूर करने में उनके सक्रिय दृष्टिकोण को दर्शाता है। हाँलाकि यह उजागर करना उचित है कि दीमक की उपस्थिति न तो संरचनात्मक दोष है और न ही अनावेदकगण के कारण सेवा की कमी है। रेरा अधिनियम की धारा–14(3) के अनुसार कब्जे से पांच साल की अवधि के भीतर केवल संरचनात्मक दोष ही प्रमोटर की जिम्मेदारी है, जो बाहरी पर्यावरणीय कारकों, कीड़ा या प्राकृतिक टूट–फूट से होने वाले नुकसान तक विस्तारित नहीं है। इस प्रकार आवेदिका की यह मांग कि अनावेदकगण दीमक के प्रकोप को दूर करने का खर्च वहन करें, पूरी तरह से अनुचित कानूनी रूप से अस्थिर है तथा अस्वीकृत किये जाने योग्य है।

पार्किंग शुल्क की वापसी की मांग गलत निराधार और बनाये रखने योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा विक्रय की शर्तों के अनुसार स्वेच्छा से पार्किंग सुविधा का विकल्प चुना गया है। शुल्क प्रचलित कानूनी प्रावधानों और विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार लगाये गये हैं, जिन्हें आवेदिका द्वारा खरीद के समय स्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा स्वेच्छा से आरक्षित पार्किंग सुविधा के लिये भुगतान किया गया और उसका लाभ उठाया गया, बाद में उसी की वापसी की मांग नहीं कर सकता। यह मांग पूरी तरह से दुर्भावनापूर्ण है, जिसका उद्देश्य

अनुचित लाभ प्राप्त करना है और इसका कानून में कोई आधार नहीं है। इसके अतिरिक्त शिकायत सीमा द्वारा वर्जित है, क्योंकि वापसी के लिये कोई भी दावा भुगतान के तुरंत पश्चात् या कब्जे के समय उठाया जाना चाहिये था। इसलिये वापसी की मांग को पूरी तरह से खारिज किया सकता है। आवेदिका की उनकी खिड़की से सटे एक दीवार के निर्माण को रोकने की मांग मनमानी, निराधार और बिना किसी कानूनी आधार के हैं। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधान का उल्लंघन करते हुये कोई निर्माण गतिविधि नहीं की गई है। आवेदिका के पास परियोजना के आबंटितियों की सुरक्षा और गोपनीयता की रक्षा करने के एकमात्र इरादे से निर्माण में बाधा डालने पर आपत्ति करने का कोई निहित अधिकार नहीं है। आवेदिका का दावा केवल एक विचार है और निर्माण कार्य के वैध निष्पादन में बाधा डालने का एक प्रयास है। अनावेदकगण की ओर से किसी भी कानूनी या संविदात्मक दायित्व का उल्लंधन नहीं किया गया है। यदि आवेदिका के पास निर्माण के संबंध में कोई विशेष शिकायत है, तो उपर्युक्त उपाय सक्षम नगरपालिका या नगर नियोजन प्राधिकरण से संपर्क करना है, जो ऐसे विवादों के लिये अंतिम निर्णायक निकाय है।

मुआवजे का दावा पूरी तरह से निराधार है और किसी भी तथ्यात्मक या कानूनी आधार से रहित है। अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्वों को सद्भावनापूर्वक पूरा किया गया है और किसी भी प्रकार की लापरवाही नहीं बरती गई है। कथित शिकायत आवेदिका के अपने कार्यों या चूक का परिणाम है। इसके अतिरिक्त वर्तमान कार्यवाही के तहत् वही दावा वर्जित है और वर्तमान कार्यवाही के तहत् माननीय प्राधिकरण के पास वही राहत देने का अधिकार नहीं है। मुकदमेंबाजी लागत के लिये की गई प्रार्थना निराधार और अनुचित है। आवेदिका द्वारा झूठे और तुच्छ दावों के साथ यह शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसका उद्देश्य वैध दायित्वों से बचना है। अनावेदकगण द्वारा कहा गया कि कोई अन्य राहत अपेक्षित नहीं है, क्योंकि शिकायत तुच्छ है और सीधे खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की पैरा–6 के संबंध में कहा गया है कि दीवार के निर्माण पर रोक लगाने के लिये आवेदिका का अंतरिम आदेश का अनुरोध पूरी तरह से निराधार, आधारहीन और कानूनी रूप से अस्वीकार्य है। आवेदिका प्रथम दृष्टया प्रकरण सुविधा का संतुलन या कोई अपूरणीय क्षति या क्षति स्थापित करने में विफल रहा है, जो अंतरिम निषेधाज्ञा देने में उचित ठहराये।

यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि अंतरिम निषेधाज्ञा तभी दी जा सकती है, जब आवेदिका इस प्रकार के आदेश को उचित ठहराने के लिये एक मजबूत प्रथम दृष्टया मामला प्रदर्शित करता है। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका द्वारा न तो कोई विश्वसनीय सबूत पेश किया गया है और न ही कोई कानूनी अधिकार स्थापित किया गया है, जिसका निर्माण द्वारा उल्लंघन किया गया हो। आवेदिका के पास परियोजना के वैध विकास में हस्तक्षेप करने का कोई मालिकाना या कानूनी

अधिकार नहीं है। इसके अतिरिक्त निर्माण के साथ आवेदिका का केवल असंतोष या असुविधा अंतरिम रोक के लिये एक वैध कानूनी आधार नहीं बनाती है। आवेदिका यह साबित करने में विफल रहा है कि निर्माण गैर–कानूनी/अनाधिकृत है या किसी भी नियामक प्रावधान का उल्लंघन करता है, इसलिये किसी भी प्रथम दृष्टया अवैधता की अनुपस्थिति में, अंतरिम रोक के लिये अनुरोध को पूरी तरह से खारिज किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त सुविधा का संतुलन आवेदिका के पक्ष में नहीं है, बल्कि अनावेदकगण के पक्ष में है और यह वैध परियोजना विकास और परियोजना के आबंटितियों के अधिकारों को आगे बढ़ाने में है। निराधार और तुच्छ आरोपों के आधार पर निर्माण को रोकने में पूरे प्रोजेक्ट में अनुचित विलंब, वित्तीय नुकसान और व्यवधान होगा, जिससे न केवल अनावेदकगण बल्कि अन्य आबंटितियों पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

निषेधाज्ञा राहत का यह एक मूलभूत सिद्धांत है कि आवेदिका यह प्रदर्शित करना होगा कि उन्हें अपूरणीय क्षति या चोट पहुँचेगी, जिसकी मौद्रिक शर्तों में भरपाई नहीं की जा सकती। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका ऐसा कोई अपूरणीय नुकसान दिखाने में विफल रही है। कथित शिकायत भले ही वास्तविक मानी जाये पूरी तरह से काल्पनिक है और आवेदिका के किसी भी आवश्यक अधिकार या हक को प्रभावित नहीं करती है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय और विभिन्न उच्च न्यायालयों ने लगातार माना है कि ऐसे मामलों में अंतरिम निषेधाज्ञा नहीं दी जा सकती है, जहाँ प्रथम दृष्टया कोई अवैधता नहीं है, कोई अपूरणीय क्षति नहीं है और आवेदिका के पक्ष में कोई सुविधा संतुलन नहीं है। स्थगन के लिये आवेदिका की याचिका निषेधाज्ञा राहत की नियंत्रित करने वाले सुस्थापित कानूनी उदाहरणों द्वारा निर्धारित सीमा को पूरा नहीं करती है। ऐसे मामले में अंतरिम आदेश से एक खतरनाक मिसाल कायम होगी और वैध निर्माण और विकास गतिविधियों में बाधा डालने के उद्देश्य से तुच्छ मुकदमेबाजी को बढ़ावा मिलेगा। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने तथा आवेदिका पर अनुकरणीय लागत लगाये 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदिका 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** :– प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट द पार्कसाईड एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है जो कि प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270618000350, PCGRERA290918000789, PCGRERA 290918000790, PCGRERA051019001059 फेस–1 से फेस–4 के लिए पंजीकृत है। यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक है, आवेदिका उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में डी–001 फ्लैट दिनाँक 31.12.2021 को विक्रय–विलेख द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि आवेदिका प्रोजेक्ट के निवासी नहीं है, इसलिए परिवाद प्रस्तुत करने की पात्रता आवेदिका को नहीं है। अधिनियम की धारा–2(डी) के अधीन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–02(घ) ''किसी भू–संपदा परियोजना के संबंध में '''आबंटिती'' से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।'' भू–संपदा प्रोजेक्ट में आवेदिका द्वारा भू–संपदा फ्लैट डी–001 टॉवर डी लागत 72,32,813/– रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा क्रय किया गया है, अतः आबंटिती है। आवेदिका एवं अनावेदकगण में आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। प्रोजेक्ट में कतिपय विकास कार्य पूर्ण नहीं किए जाने एवं विक्रय विलेख की शर्तों के अनुरूप पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं कराई जाने के कारण व आवेदिका की खिड़की के सामने दीवार खड़ी करने को लेकर आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य विवाद की स्थिति है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31 नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष अनुतोष की याचना करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है व आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य आवेदिका द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 31.12.2021 द्वारा लिया गया एवं दिनाँक 27.12.2024 को प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, परिवाद पत्र के साथ संलग्न शपथ पत्र दिनॉक 12 अप्रैल, 2024 का है, जिसमें अधिनियम की धारा–31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किए जाने का उल्लेख है। स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन पत्र भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर है। यद्यपि अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदन को परिसीमा द्वारा बाधित बताया गया है, किंतु किस प्रकार समय सीमा बाधित है, यह स्पष्ट

नहीं किया गया है। अनावेदक का यह तर्क आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत विहीत समय के भीतर कृत्य करने में असफल हुआ है। परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा–69 के अनुसार विधिक दावा युक्तियुक्त एवं विहित समय सीमा के भीतर प्रारंभ किया जाना चाहिये। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका परिवाद प्रस्तुत करने में अत्यधिक विलंब के लिये कोई न्यायसंगत कारण दर्शित करने में असफल हुआ है। ऐसे पश्चात्‌वर्ती विचार है, जो अप्रत्यक्ष रूप से विलंब से किया गया है। परिणामस्वरूप परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है तथा सीधे खारिज किये जाने योग्य है। जबकि प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है। अधिनियम की धारा–14(3) के अधीन अधिनियम की धारा–14(3) ''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।'' आवेदिका द्वारा संरचनात्मक त्रुटि दरवाजा खराब होने के संदर्भ में भी शिकायत की गई है। अनावेदक पक्ष द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है कि उक्त त्रुटि को ठीक कर लिया गया है, आवेदिका द्वारा पुनः खराब होने की शिकायत की गई है। स्पष्ट है कि पाँच वर्ष के समय–सीमा के भीतर आवेदन है, अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है। अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार्य योग्य नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि सद्‌भावना के रूप में तथा बिना किसी दायित्व को स्वीकृत किये अनावेदक द्वारा पूर्व ही आवेदिका का दरवाजा बदल दिया गया है। यह कार्य अनावेदकगण की समस्याको हल करने के लिय पूरी तरह सद्‌भाव में किया गया है। जबकि ऐसा करने के लिये प्रमोटर के ऊपर कोई विधिक या संविदात्मक दायित्व नहीं है। दीमक लगना सामान्य प्राकृतिक घटना है तथा बाहय वातावरणीय कारकों द्वारा कथित होता है, जो प्रमोटर अथवा बिल्डर के नियंत्रण के बाहर है। ऐसी समस्यायें खराब रखरखाव, वातावरणीय दशायें तथा कारकों के कारण उत्पन्न होती है, जो संनिर्माण की गुणवत्ता से संबद्ध नहीं है। संविदा विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर के प्राकृतिक कारणों, लापरवाही, बाध्य कारणों अथवा आबंटिती द्वारा अनुचित अनुरक्षण के कारण उत्पन्न हुई समस्याओं या हानि के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। इसके अतिरिक्त भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत मान्यता प्राप्त मानक त्रुटि दायित्व खण्ड केवल भवन के निर्माण में संरचनात्मक त्रुटियों से संबंधित है तथा कीड़े–मकोड़ों, जीवाणु, जीवजन्तु या अन्य प्राकृतिक तत्वों द्वारा कारित क्षय अथवा हानि तक विस्तारित नहीं है। रेरा अधिनियम की

धारा–14(3) स्पष्ट रूप से कहती है कि प्रमोटर आधिपत्य दिनाँक से 05 वर्षों के भीतर संरचनात्मक कमियों तथा कारीगरी संबंधी समस्याओं को ठीक कराने के लिये उत्तरदायी है। ऐसा दायित्व अन्तरर्निहित संनिर्माण त्रुटियों तक सीमित है और वातावरणीय अथवा अनुरक्षण समस्याओं से उत्पन्न बाहय नुकसानों को आच्छारित नहीं करती है। आवेदिका का अभिकथन कि प्रमोटर दीमक समस्या के लिये उत्तरदायी है, इसलिये गलत और विधिक प्रावधानों के विरूद्ध है। इसके अतिरिक्त कथित कमियों को ठोस तथा विश्वसनीय साक्ष्य से प्रमाणित करने का सबूत का भार आवेदिका पर है। दरवाजा फ्लैट सन्निर्माण एक आवश्यक संरचना है, जिसमें अधिनियम की समय–सीमा अंतर्गत धारा–14(3) जो कि पाँच वर्ष है, की त्रुटि के लिए प्रस्तुत आवेदन को कालसीमा बाह्य नहीं माना जा सकता है, अतः अनावेदकगण का इस संबंध में तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत प्रकरण कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– यद्यपि आवेदिका द्वारा ब्रोशर के अनुसार कतिपय विकास कार्य नहीं होने के संबंध में परिवाद में कथन किया गया है, किंतु इस संबंध में किसी प्रकार का कोई अनुतोष की याचना नहीं की गई है, अस्तु इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई विचारण नही किया जा रहा है।

आवेदिका द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि आवेदिका के फ्लैट के दरवाजे के फ्रेम में लगी दीमक की समस्या का समाधान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाए। सुनवाई के प्रक्रम में आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि वर्तमान में दरवाजे में दीमक की समस्या का समाधान अनावेदक पक्ष द्वारा कर दिया गया है। अधिनियम की धारा–14(3) में यह उल्लेखित है, कि संप्रवर्तक का ध्यान दिलाए जाने पर संप्रवर्तक द्वारा त्रुटियों को बिना किसी अतिरिक्त प्रभार के तीस दिन के भीतर दूर करायेगा, चूँकि त्रुटि को सुधार लिया गया है, अतः इस संबंध में कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदिका द्वारा शंका व्यक्त की गई कि पुनः दरवाजा खराब होने पर समस्या उत्पन्न हो सकती है, उस स्थिति में पॉच वर्ष के भीतर तक आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से पुनः शिकायत की जा सकती है, किंतु अनुमान के आधार पर प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि पार्किंग शुल्क के रूप में प्राप्त की गई राशि 2,34,375/– को वापिस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाए।

विक्रय विलेख दिनाँक 31.12.2021 का अवलोकन किया गया। उक्त विक्रय विलेख के कंडिका–01 टर्म्स कंडिका–1.3 (बी) में अतिरिक्त प्रभार Extra

Charges (CMS, PRC, EEC, CAM, SFC) Rs. 7,94,798/- PRC अर्थात् पार्किंग आरक्षण प्रभार है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका से पार्किंग के लिए प्रभार लिया गया है, विक्रय विलेख में फ्लैट की इकाई लागत 56,40,750/– रूपये उल्लेखित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा उल्लेखित पार्किंग चार्ज 2,34,375/– को अस्वीकार किया गया है, किंतु विशिष्ट रूप से PRC के लिए कितनी राशि प्राप्त की गई, इसका उल्लेख नहीं किया गया है, अतः मय शपथ पत्र आवेदिका द्वारा पार्किंग राशि 2,34,375/– रूपये को मान्य किया जा रहा है। अनावेदक का यह तर्क कि आवेदिका द्वारा इस संबंध में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है, स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदकगण का तर्क है कि पंजीकृत विक्रय–विलेख दिनाँक 31.12.2021 स्पष्ट रूप से दिये गये कुल प्रतिफल को रेखांकित करना है, जिसमें आधारभूत कीमत अतिरिक्त प्रभार तथा प्रयोज्य कर शामिल है, जिसमें आवेदिका द्वारा विधिवत् सहमति दी गई है। इस विवाद के लिये कोई प्रयत्न संविदा संसर्ग तथा संविदा सर्वथा पालनीय के सिद्धांत द्वारा बाधित है तथा आवेदिका को इसके संबंध में विवाद तथा असहमति को उठाने से विबंधित किया जाता है। इसके संबंध में कोई आरोप, असहमति या विवाद परिसीमा द्वारा भी बाधित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ङ) की विषयवस्तु अभिलेख का विषय है तथा आवेदिका द्वारा दिया गया भुगतान विक्रय विलेख के ''अनुसूची–सी'' के अनुसार विधिवत् अभिस्वीकृति एवं अभिलिखित किया गया है। सभी भुगतान स्वेच्छापूर्वक किये गये हैं तथा अनावेदकगण के मध्य सहमत विक्रय शर्तों के अनुसार किया गया है और शर्तों की पूर्ण जानकारी है। विवाद का कोई प्रयत्न संविदा संसर्ग तथा संविदा सर्वथा पालनीय के सिद्धांत द्वारा बाधित है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(च) के संबंध में कथन किया गया है कि विनिर्देश, विक्रय विलेख के ''अनुसूची घ'' के अनुसार आवेदिका की इकाई के साथ तथा प्रोजेक्ट के फेस–1 को भी पूरी तरह अनावेदकगण द्वारा प्रदान किया गया है, जिसे प्रोजेक्ट के आबंटितीगण द्वारा उपयोग तथा उपभोग किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि इस पैरा की विषयवस्तु वर्तमान परिवाद के लिये अतात्विक है। क्योंकि इस पैरा की विषयवस्तु के संबंध न तो कोई अभिकथन है, न ही कोई अनुतोष है। यदि भविष्य में कोई आवश्यकता उत्पन्न होती है, तो उसके संबंध में दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को अनावेदकगण आरक्षित करता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(छ) के संबंध में कथन किया गया है कि वचनबद्ध तथा विद्यमान सुख सुविधायें प्रोजेक्ट के फेस–1 में अनावेदकगण द्वारा पूरी तरह प्रदान कर दी गई है, जिसे प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा उपभोग एवं उपयोग किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि इस पैरा की विषयवस्तु वर्तमान परिवाद के लिये असारभूत है। क्योंकि इस पैरा की विषयवस्तु के संबंध में न तो अभिकथन है, न ही कोई अनुतोष

है। अनावेदकगण उसके संबंध में दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को आरक्षित करता है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(ज) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विशिष्ट रूप से पार्किंग शुल्क के संबंध में आरोपों को अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि पार्किंग को रेरा अधिनियम, 2016 के उल्लंघन में विक्रय कर दिया गया है। पार्किंग स्थल को रेरा अधिनियम की धारा–17 तथा विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार आरक्षित रखा गया है, विक्रय नहीं किया गया है। धन वापसी के लिये आवेदिका का दावा विधिक रूप से असंधार्य है तथा माँग संविदा के संसर्ग सिद्धांत द्वारा बाधित है। इसके अतिरिक्त आवेदिका समुचित सत्यापन तथा समाधान के पश्चात् विक्रय विलेख किया गया है और उसकी शर्तों से आबद्ध है। अनावेदकगण द्वारा लेख किया गया है कि आवेदिका को कोई खुली पार्किंग विक्रय नहीं की गई है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–(झ) की विषयवस्तु मिथ्या तथा काल्पनिक होने से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। परिवाद का तथ्य यह है कि सहमत शर्तों के अनुसार पार्किंग आवेदिका को पूर्व ही उपलब्ध करा दी गई है, जिसे स्वतः आवेदिका द्वारा आधिपत्य दिनाँक से विधिवत् स्वीकार किया गया है। कूड़ा–कचरा तथा असुविधा का आरोप बढ़ा–चढ़ाकर किया गया है तथा अप्रत्यक्ष रूप से किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण को दायी नहीं ठहराया जा सकता है, न ही परिवाद उस समस्या के लिये संधारणीय ही है। परिवाद परिसीमा द्वारा तथ्य विबंध द्वारा बाधित है। क्योंकि आवेदिका इन समस्याओं से अयुक्तियुक्त विलंब के पश्चात् उठाया गया है, इसलिये खारिज होने के लिये दायी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका केवल पश्चात् विचार के परिणामस्वरूप अनावेदकगण को तंग करने के लिये वर्तमान परिवाद बिना वाद कारण के प्रस्तुत किया गया है, स्वीकार्य योग्य नहीं है, जब पार्किंग के नाम पर पृथक से अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका से राशि प्राप्त की गई है, उस स्थिति में पार्किंग स्थल उपलब्ध करवाना अनावेदक पक्ष का दायित्व है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत पालनीय है, कि ऐसी कोई संविदा जो एकतरफा हों, के लिए संविदाकर्ता का दायित्व नहीं बनता है, 'In the matter of **<u>Pioneer Urban Land and Infrastruture Limited V/s Govindam Raghavan (2019)</u>** 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 अनावेदक का तर्क ग्राहय योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा–2(एन)(iii) में सामान्य क्षेत्र की परिभाषा दी गई है, जिसमें खुला पार्किंग क्षेत्र सम्मिलित है, अतः आवेदिका का यह तर्क एवं कथन स्वीकार्य योग्य है कि खुला पार्किंग स्थल को सामान्य क्षेत्र होने के कारण अनावेदक पक्ष द्वारा विक्रय नहीं किया जा सकता है, चूँकि पार्किंग के लिए अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका से प्रभार लिया गया है, अस्तु अधिनियम की धारा–2(वाई) के अधीन घिरा हुआ, पार्किंग स्थल उपलब्ध कराना अनावेदक पक्ष का दायित्व है, इसमें असफल रहने पर ली गई राशि वापिस करने हेतु अनावेदक पक्ष दायित्वाधीन है।

सुनवाई के प्रक्रम में प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष को यह निर्देश दिया गया कि आदेश दिनाँक तक दोनों पक्ष मय फोटोग्राफ यह जानकारी प्रस्तुत करें कि क्या दो वाहन के पार्किंग के लिए स्थल उपलब्ध है? आवेदिका द्वारा मय फोटाग्रॉफ जानकारी प्रस्तुत की गई, जिसमें शेड के नीचे केवल एक वाहन के लिए अपर्याप्त पार्किंग का स्थल उपलब्ध है, दूसरे वाहन के लिए शेड के नीचे पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं है, दूसरा वाहन खुले में पार्क करना पड़ रहा है, चूँकि अनावेदक पक्ष द्वारा केवल यह कहा गया है कि आधिपत्य लेते समय देख सुनकर आवेदिका द्वारा आधिपत्य लिया गया, अतः अनावेदक पक्ष का दायित्व नहीं बनता, स्वीकार योग्य नहीं है। आदेशार्थ नियत तिथि 12.03.2025 को अनावेदक पक्ष द्वारा भी फोटोग्रॉफ्स

प्रस्तुत किया गया जिसमें इंगित किया गया कि दो वाहन पार्किंग के लिए शेड लगा हुआ स्थल उपलब्ध है, चूँकि दोनों पक्ष द्वारा परस्पर विरोधाभासी फोटोग्रॉफ्स प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अतः प्राधिकरण द्वारा सुनवाई तिथी दिनाँक 12.03.2025 को अपनी ओर से कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन मॅगाया गया, कमिश्नर का व्यवहार दोनों पक्षकार द्वारा समान रूप से वहन किए जाने का आदेश पारित किया। आगामी सुनवाई तिथि दिनाँक 02.04.2025 को कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया। जिसमें मय फोटोग्रॉफ्स उनके द्वारा दो वाहनों के लिए पर्याप्त पार्किंग स्थल उपलब्ध होना बताया गया। चूँकि कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि दो वाहन के लिए पर्याप्त पार्किंग स्थल अनावेदकगण द्वारा उपलब्ध कराया गया है, अतः आवेदिका के प्रस्तुत आवेदन पर कोई अनुतोष की पात्रता नहीं बनती है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष