



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01874

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति—श्री रविन्द्र कुमार सिंह,  
निवासी—201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी,  
सेक्टर—4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री सीताराम अग्रवाल, पिता—स्व. श्री बेग राज अग्रवाल,  
भागीदार—सीताराम एण्ड सन्स,  
निवासी—70, जल विहार कॉलोनी,  
सिविल लार्डन्स, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री विशाल सेठिया, पिता—श्री देवराज सेठिया,  
निवासी—एम—732, पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

(3) श्री गोपाल अग्रवाल, पिता—सीताराम अग्रवाल  
निवासी—70, जल विहार कॉलोनी,  
सिविल लार्डन्स, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री ओ.पी. गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 3।
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“लार्डस सिटी”, टिकरापारा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—24 / 04 / 2024)

आवेदिका श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति—श्री रविन्द्र कुमार सिंह,  
निवासी—201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर—4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.)  
द्वारा छत्तीसगढ़ 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  
अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 व 3 के साथ अनुबंध दिनांक 12.05.2011 को निष्पादित करते हुये तथा उनके साथ मिलकर "लार्डस सिटी" बहुमंजिला आवासीय प्रोजेक्ट का निर्माण किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण किये जा रहे 48 प्लैट्स में से प्लैट क्रमांक-201, निर्मित क्षेत्रफल-955 वर्गफुट को अनुबंध दिनांक 09.09.2014 के माध्यम से रूपये 19,00,000/- में क्रय करते हुये दिनांक 01.10.2014 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है।

आवेदिका की शिकायत है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व प्लैट में सुविधायें उपलब्ध नहीं कराते हुये सेवा में निम्नता की गई है। निम्नलिखित सुविधाओं के अनुपलब्ध होने/सुविधा में कमी होने का लेख किया है:- प्रश्नाधीन प्लैट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा के लिये गार्डरूम में इंटरकॉम, आगन्तुकों व गार्ड के लिये वॉशरूम, चिल्ड्रन प्ले एरिया में झूले/बैंच नहीं, पृथक कारवॉश एरिया आदि। आवेदिका ने प्लैट के संबंध में ग्रेनाईट माड्यूलर किचन, 24 घंटे पानी की सप्लाई की सुविधा भी अनुपलब्ध होना उल्लेखित किया है। आवेदिका के अनुसार अनुबंध अनुसार अनावेदकगण ने संपूर्ण प्लैट्स का विक्रय हो जाने तक रखरखाव हेतु एकमुश्त रखरखाव शुल्क रूपये 20,000/- प्राप्त किया था, लेकिन अनावेदकगण द्वारा दिनांक 01.01.2015 से रूपये 1200/- मासिक रखरखाव शुल्क व दिनांक 01.07.2018 से रूपये 1500/- मासिक रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रसीद प्रदान नहीं की जा रही है। रखरखाव भी विपरीत रूप से प्रभावित है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा पानी की उपलब्धता के संबंध में अनियमितता किये जाने, दो लिफ्ट्स लगातार खराब होने व 1 लिफ्ट बंद होने तथा अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से जारी बिजली बिल का भुगतान नहीं होने के कारण जल आपूर्ति बाधित होने का उल्लेख करते हुये उक्तानुसार असुविधाओं हेतु अनावेदकगण को उत्तरदायी बताया है। अतः आवेदिका ने प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, फर्निश सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा गार्ड व आगन्तुक के लिये वॉशरूम, सुरक्षा हेतु गार्डरूम से प्रत्येक प्लैट में इंटरकॉम, चिल्ड्रन प्ले एरिया के लिये झूले, बैंच आदि व स्प्रिंकलर सिंचाई व्यवस्था, कारवॉश एरिया में कारवॉश की सुविधा तथा आवासीय परिसर बंद व खराब लिफ्ट्स की अविलंब मरम्मत कराकर नियमित रूप से चालू करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

साथ ही आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट में ग्रेनाईट मॉड्यूलर किचन, 24 घंटे जल आपूर्ति, हॉल में पी.ओ.पी. कराने, बाथरूम में जगुआर फिटिंग्स लगाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने, दिनांक 01.10.2015 से 31.06.2018 तक प्रतिमाह प्राप्त किये गये रखरखाव शुल्क रूपये 1200/- कुल रूपये 51,600/- तथा दिनांक 01.07.2018 से 31.07.2022 तक प्रतिमाह प्राप्त किये गये रखरखाव शुल्क रूपये 1500/- कुल 87,000/- को मय ब्याज वापस दिलाये जाने और रूपये 5,00,000/- क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. अनावेदकगण को आवेदिका की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत में लेख किया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आवेदिका के शिकायत को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "लार्ड्स सिटी" का विकास व निर्माण नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय की विकास अनुज्ञा दिनांक 01.06.2009 और नगरपालिक निगम की भवन अनुज्ञा दिनांक 31.10.2009 व दिनांक 02.01.2012 प्राप्त कर किया गया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत नगरपालिक निगम, रायपुर से दिनांक 26.03.2013 को भवन कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 01.10.2014 के माध्यम से फ्लैट क्रय कर बैनामा में फ्लैट के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने की सहमति दी है।

अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस व स्वीमिंग टैंक का निर्माण प्रोजेक्ट के कमल विहार योजना क्षेत्र में आने तथा बिल्डिंग के सामने व पीछे के बीच से 45 फीट चौड़ी सड़क एम.आर. 21 गुजरने के कारण संभव नहीं था; इसलिये अनावेदकगण ने कोई भी क्लब सदस्यता शुल्क प्राप्त नहीं किया है।

अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा भी पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने उपरांत किया है और अनावेदक फर्म के भागीदारों के बीच कोई विवाद नहीं है। अनावेदकगण ने हमेशा आवेदिका को सहयोग किया है। प्रोजेक्ट को पूर्णता प्रमाण-पत्र वर्ष 2013 में प्राप्त करने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के प्रावधान अंतर्गत प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग नहीं होने से प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम,

2016 अंतर्गत नहीं आता है। इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने अधिनियम की धारा-14(3) का उल्लेख करते हुये बताया है कि किसी संरचनात्मक त्रुटि, कर्मकौशल संबंधी त्रुटि, गुणवत्ता व सुविधाओं के संबंध में प्रमोटर के विक्रय इकरारनामा में उल्लेखित किसी दायित्व के निर्वहन हेतु निर्धारित समयावधि आधिपत्य प्राप्त करने की दिनांक से 5 वर्ष है। परन्तु शिकायतकर्ता ने कभी भी 5 वर्ष की समयावधि के भीतर अनावेदकगण से संपर्क नहीं किया है और रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के 9 वर्ष उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है; जो सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने वर्तमान शिकायत अधिनियम के प्रावधानों का अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्याय हित में मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत प्रोजेक्ट "लार्डस सिटी" के संबंध में है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं है और ना ही ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2009 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक अनुमति प्राप्त करने उपरांत प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 26.06.2013 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अधिनियम के प्रावधान केवल ऑनगोईंग रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स पर लागू होते हैं; जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व ही प्राप्त हो चुका था। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त संबंध में माननीय प्राधिकरण/अधिकरण तथा न्यायालयों द्वारा विभिन्न पारित आदेशों में भी रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर चुके प्रोजेक्ट के संबंध में माननीय प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होने का उल्लेख आदेशों में होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त प्रावधान वर्तमान प्रोजेक्ट के संबंध में लागू होने के कारण आवेदिका की शिकायत के सुनवाई योग्य नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 01.10.2014

अर्थात् शिकायत प्रस्तुत करने के लगभग 8 वर्ष 6 माह पूर्व क्रय किया गया है। इसलिये लिमिटेसन संबंधी प्रावधानों के आधार पर भी आवेदिका की शिकायत समय बाधित है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के प्रश्नाधीन शिकायत के संबंध में कोई वाद कारण होने को प्रमाणित कर पाने में भी असफल होने का लेख करते हुये बताया है कि वर्ष 2014 में आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री बैनामा में प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के संबंध में घोषणा पत्र दिया गया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने विगत 8 वर्ष 6 माह से प्रश्नाधीन फ्लैट के आवेदिका के आधिपत्य में होने के कारण भी शिकायत को समय बाधित बताते हुये उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण टी. अरविन्दनदम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल में पारित आदेश में न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत समय बाधित शिकायत को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर बताते हुये मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

3. प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दिनांक 12.07.2023 को आदेश पारित किया गया कि अनावेदकगण, एक माह के भीतर खराब लिफ्ट की तत्काल मरम्मत करवाई जाए एवं अनावेदकगण, एक माह की भीतर निर्बाध रूप से जल प्रदाय व्यवस्था सुनिश्चित की जाए।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-205/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 19.01.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.07.2023 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण-दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that in the case in hand the retrial is considered as necessary for the problems of lift and water supply. Hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with this directions that he should decide the complaint regarding problem of lift and water supply afresh framing the relevant point for determination whether the alleged completion certificate is in accordance with the provisions of Rule 11(viii), Rule 2(d), Rule 2 (f) of the Rules 2013 and whether the RERA has jurisdiction to resolve dispute regarding problems of lift and water supply between Respondent No. 1/complainant, appellant/respondent no. 2 in complaint, as earliest within outer limit of 2 months from date of receipt of this order.

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने एवं माननीय अपीलीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश का अध्ययन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
1. प्रोजेक्ट के लिये प्रस्तुत कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र Rule 11(viii), Rule 2(d), Rule 2 (f) of the Rules 2013 के प्रावधानों के अनुकूल है एवं क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है व लिफ्ट तथा जलआपूर्ति के संदर्भ में क्या प्राधिकरण को सुनवाई का 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:-** आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में प्राधिकरण का सुनवाई क्षेत्राधिकार के लिये प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.05.2023 को आदेश पारित किया जा चुका है, जिसे किसी अन्य वरिष्ठ सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है अतः उक्त आदेश अंतिम हो चुका है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में निम्नानुसार राहत चाही गई। (1) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में अनुपलब्ध सुविधाओं को पूर्ण कराये जाने संबंधी – प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, फर्निश सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा गार्ड व आगन्तुक के लिये वॉशरूम, सुरक्षा हेतु गार्डरूम से प्रत्येक फ्लैट में इंटरकॉम, चिल्ड्रन प्ले एरिया के लिये झूले, बेंच आदि व स्प्रिंकलर सिंचाई व्यवस्था, कारवॉश एरिया में कारवॉश की सुविधा तथा आवासीय परिसर। (2) प्रोजेक्ट रखरखाव संबंधी- प्रोजेक्ट में बंद व खराब लिफ्ट्स की मरम्मत कराना, जल आपूर्ति समस्या, रखरखाव शुल्क संबंधी। (3) प्रश्नाधीन फ्लैट में ग्रेनाईट माड्यूलर किचन, फ्लैट के हॉल में पी.ओ.पी. कराना, प्रश्नाधीन फ्लैट के बाथरूम में जगुआर फिटिंग्स।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत के संबंध में निम्नानुसार कथन किया गया है कि (1) आवेदिका द्वारा निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है। (2) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत पंजीकृत नहीं है और ना ही ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। प्रोजेक्ट को रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व दिनांक 26.06.2013 को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र का प्राप्त होने के कारण अधिनियम की धारा-3 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। इसलिये प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर है। (3) आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत अधिनियम की धारा-14(3) अंतर्गत निर्धारित समयावधि 5 वर्ष व्यतीत होने उपरांत प्रस्तुत की गई है; इसलिये शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। (4) आवेदिका द्वारा

आधिपत्य प्राप्ति के लगभग 8 वर्ष 6 माह उपरांत प्रस्तुत शिकायत समय बाधित है। (5) आवेदिका द्वारा बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो सुनवाई योग्य नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत कथन कि शिकायत के अधिनियम की धारा-31 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में नहीं होने से संबंधित है। परन्तु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित हो रहा है कि आवेदिका ने निर्धारित प्रारूप में ही शिकायत प्रस्तुत की गई है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व दिनांक 26.06.2013 को पूर्ण होने के कारण प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं होने तथा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट नहीं होने से संबंधित है। अनावेदकगण के तर्क अनुसार रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर लागू नहीं होने का कथन करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट संबंधित शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होना तर्क किया गया है। इस संबंध में अधिनियम की धारा-3 महत्वपूर्ण है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के प्राधिकरण के समक्ष पूर्व पंजीयन संबंधी प्रावधान उपबंधित है, जिसके अनुसार किसी भी प्रमोटर को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूखण्ड/अपार्टमेंट/भवन/किसी भाग को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना करने के पूर्व प्रोजेक्ट का पंजीयन भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में कराना आवश्यक है। साथ ही धारा-3 (2) (ख) में यह भी उपबंधित है कि "उपधारा-1(1), में अंतरविष्ट किसी बात के होते हुये भी भू-संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण उस दशा में अपेक्षित नहीं होगा, जहाँ संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व भू-संपदा परियोजना का कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया हो।" चूँकि अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, अतः अधिनियम के प्रावधान 3(2)(ख) के अधीन आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनुपलब्ध सुविधाओं को पूर्ण कराये जाने संबंधी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में अनुपलब्ध सुविधाओं प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, फर्निश सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा गार्ड व आगन्तुक के लिये वॉशरूम, सुरक्षा हेतु गार्डरूम से प्रत्येक फ्लैट में इंटरकॉम, चिल्ड्रन प्ले एरिया के लिये झूले, बैंच आदि व स्प्रिंकलर सिंचाई व्यवस्था, कारवॉश एरिया में कारवॉश की सुविधा पूर्ण कराये जाने संबंधी आवेदन के लिये प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है, कि यह प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार में नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:**— चूँकि अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः अधिनियम की धारा-03(2)(ख) के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदन में विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन की आवश्यकता ही नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:**— चूँकि अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही प्रश्नाधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतः अधिनियम की धारा-03(2)(ख) के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदन में विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के लिये विनिश्चयन किया जाता है कि आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है।
8. समग्र विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष