छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
26/05/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – आवेदिका द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री ओ.पी. गुप्ता, अनावेदक क्रमांक–1 व 3 द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला एवं अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना। – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के साथ अनुबंध दिनाँक 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 फ्लैट्स में से फ्लैट क्रमांक–201, निर्मित क्षेत्रफल–955 वर्गफुट को अनुबंध दिनाँक 09.09.2014 के माध्यम से रूपये 19,00,000/– में क्रय करते हुये दिनाँक 01.10.2014 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका की शिकायत है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट 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 फ्लैट में फायर फायटिंग डिवाईस, 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 फ्लैट के संबंध में ग्रेनाईट माड्यूलर किचन, 24 घंटे पानी की सप्लाई की सुविधा भी अनुपलब्ध होना उल्लेखित किया है। आवेदिका अनुसार अनुबंध अनुसार	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदकगण ने संपूर्ण फ्लैट्स का विक्रय हो जाने तक रखरखाव हेतु एकमुश्त रखरखाव शुल्क रूपये 20,000/– प्राप्त किया था, लेकिन अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 01.01.2015 से रूपये 1200/– मासिक रखरखाव शुल्क व दिनाँक 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 डिवाईस, 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 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 माड्यूलर किचन, 24 घंटे जल आपूर्ति, हॉल में पी.ओ.पी. कराने, बाथरूम में जगुआर फिटिंग्स लगाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने, दिनाँक 01.10.2015 से 31.06.2018 तक प्रतिमाह प्राप्त किये गये रखरखाव शुल्क रूपये 1200/– कुल रूपये 51,600/– तथा दिनाँक 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।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को नोटिस प्रेषित किया गया। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचना प्रेषित किया गया। – 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–ङ (FORM-M) में नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 व 3 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''लार्डस सिटी'' का विकास व निर्माण नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय की विकास अनुज्ञा दिनाँक 01.06.2009 और नगरपालिक निगम की भवन अनुज्ञा दिनाँक 31.10.2009 व दिनाँक 02.01.2012 प्राप्त कर लिया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा दिनाँक 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 दिनाँक 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। लेकिन प्रोजेक्ट को पूर्णता प्रमाण–पत्र वर्ष 2013 में प्राप्त करने के कारण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के प्रावधान अंतर्गत प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग नहीं होने के कारण प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम 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 दिनाँक 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 दिनाँक 26.06.2013 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 फ्लैट को रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 01.10.2014 अर्थात् शिकायत प्रस्तुत करने के लगभग 8 वर्ष 6 माह पूर्व क्रय किया गया है। इसलिये लिमिटेशन 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 विरूद्ध 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	शिकायत को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर बताते हुये मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है। – आवेदिका के आवेदन पर गुण–दोष के आधार पर विचार करने के पूर्व अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का निराकरण किया जाना आवश्यक है। अतः प्राधिकरण ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को ध्यान में रखते हुये आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया। प्रकरण में प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अपनी शिकायत में निम्नानुसार राहत चाही है :– 1) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में अनुपलब्ध सुविधाओं को पूर्ण कराये जाने संबंधी – प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाईस, 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 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 उक्तानुसार शिकायत के संबंध में निम्नानुसार आपत्तियाँ प्रस्तुत की गई है :– 1) आवेदिका द्वारा निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 दिनाँक 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 प्रथम आपत्ति शिकायत के अधिनियम की धारा–31 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (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 है। इसलिये अनावेदकगण की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा दूसरी आपत्ति प्रश्नााधीन प्रोजेक्ट के रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व दिनाँक 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 ने अपनी उक्त आपत्ति में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर लागू नहीं होने का लेख करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट संबंधित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का लेख किया 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।'' अर्थात् अधिनियम की धारा–3 में उल्लेखित उपरोक्त प्रावधान केवल अधिनियम के लागू होने के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त प्रोजेक्ट्स को अधिनियम अंतर्गत पंजीयन कराने की बाध्यता से मुक्त करते है। अधिनियम की धारा–11 (4) भी महत्वपूर्ण है, जिसमें प्रमोटर के कृत्य एवं कर्तव्य उपबंधित है। उपरोक्त प्रावधान में यह कहीं भी उल्लेखित नहीं है कि यह प्रावधान केवल रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के प्रमोटर पर ही लागू होगा। अधिनियम में उल्लेखित प्रमोटर्स के कृत्य एवं कर्तव्य सभी प्रमोटर्स पर लागू होते है। इसी प्रकार अधिनियम की धारा–34 (च) में प्राधिकरण के कृत्य के रूप में यह उपबंधित है कि ''इस अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू–संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का पालन सुनिश्चित करना।'' उक्त प्रावधान में भी केवल रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स से अधिनियम के प्रावधानों का पालन कराना उल्लेखित नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	तथा अधिनियम अंतर्गत प्राधिकरण का गठन का मुख्य उद्देश्य आबंटितियों के हितों का संरक्षण करना है, जिसमें कार्य पूर्ण हो चुके प्रोजेक्ट्स एवं ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स के आबंटितियों के बीच कोई अंतर करने संबंधी उपबंध नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः प्राधिकरण विनिश्चय करता है कि उसे विचारण का क्षेत्राधिकार है। अनावेदकगण ने तृतीय आपत्ति प्रश्नाधीन शिकायत के अधिनियम की धारा–14(3) अंतर्गत निर्धारित समयावधि 5 वर्ष उपरांत प्राप्त होने के कारण सुनवाई योग्य नहीं होने से संबंधित हैं। अधिनियम की धारा–14 (3) निम्नानुसार है :– '' यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा, ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल, 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 कराये और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।'' अर्थात् उक्त प्रावधान में विकास से संबंधित संरचनात्मक त्रुटि या सेवा के कर्मकौशल, क्वालिटी या इकरारनामा अनुसार अन्य विकास संबंधी बाध्यताओं के प्रमोटर द्वारा निराकरण हेतु आबंटिती द्वारा ध्यान दिलाये जाने पर निर्धारित समयावधि कब्जा सौंपे जाने के तारीख से 5 वर्ष के भीतर है। प्राधिकरण द्वारा विवेचना के दौरान शिकायत के प्रथम दृष्टया अवलोकन पर यह पाया गया है कि आवेदिका ने वर्तमान शिकायत के माध्यम से निम्नानुसार तीन श्रेणियों में	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	समस्याओं को उल्लेखित करते हुये राहत चाही है :– 1) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में अनुपलब्ध सुविधाओं को पूर्ण कराये जाने संबंधी – प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाईस, 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। 2) प्रोजेक्ट रखरखाव संबंधी– प्रोजेक्ट में आवासीय परिसर 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। आवेदिका को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत अक्टूबर, 2014 से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पत्र व प्रश्नाधीन फ्लैट के रजिस्ट्री बैनामा से होती है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को वर्ष 2013 में सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरांत निष्पादित किया गया है। यदि आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त करने उपरांत फ्लैट या प्रोजेक्ट में सुविधाओं की उपलब्धता/अनुपलब्धता के संबंध में कोई समस्या थी, तो आवेदिका को अनावेदकगण को सूचित करना चाहिये था और अनावेदकगण द्वारा निराकरण नहीं किये जाने पर तत्समय विधियों अंतर्गत अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत करनी थी। परन्तु आवेदिका ने सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात हो सके कि क्या आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध उक्तानुसार कार्यवाही की गई अथवा नहीं ? आवेदिका ने सुविधाओं की अनुपलब्धता के संबंध में आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग 8 वर्ष 6 माह उपरांत वर्तमान शिकायत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रस्तुत की है। अधिनियम की धारा–14 (3) को दृष्टिगत रखते हुये आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्ति से 5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत सुविधाओं की अनुपलब्धता के संबंध में प्रस्तुत शिकायत को पोषणीय नहीं माना जा सकता। रजिस्ट्री बैनामा की शर्त XIX एवं XVI के अवलोकन से स्पष्ट है कि आधिपत्य प्राप्त करते समय पूर्ण संतुष्टि प्रदर्शित की गई तथा आधिपत्य प्राप्त करने पश्चात् 5 वर्ष में कोई शिकायत नहीं की गई। इसलिये शिकायतकर्ता ने राहत संबंधी क्रमांक–3 पोषणीय नहीं है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में रखरखाव संबंधी समस्याओं – लिफ्ट्स के खराब होने, जल आपूर्ति की समस्या, रखरखाव शुल्क संबंधी समस्याओं का भी उल्लेख किया गया है। चूँकि रखरखाव निरंतर चलने वाला कार्य है और प्रकरण में प्रकट तथ्यों के प्रथम दृष्टया अध्ययन से यह प्रतीत हो रहा है कि वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया जा रहा है। अधिनियम की धारा–11 (4) (d) के अधीन ''आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुसरण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रकारों पर अनिवार्य सेवा उपलब्ध कराने ओर उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा।'' अस्तु लिफ्ट के रखरखाव, खराब होन, जल आपूर्ति इत्यादि संधारण संबंधी सहित राहत क्रमांक–2 पर गुण–दोष पर विचारण किया जायेगा। इस बिन्दु पर प्रस्तुत आपत्ति अग्राह्य की जाती है। शिकायतकर्ता द्वारा वांछित राहत 3(1) को सुविधाओं के संदर्भ में है, के संबंध में अनावेदक पक्ष की आपत्ति है कि अनावेदक संप्रवर्तक पक्ष द्वारा दिनाँक 26.06.2013 को लगभग 10 वर्ष पूर्व सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण प्राप्त कर लिया गया है तथा सामान्य रूप से अर्थात् अधिनियम 1963 के प्रावधानों के अधीन 3 वर्ष तक कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवश्यक रीति प्रक्रिया के अधीन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है, इसलिये सुविधाओं के संदर्भ में काग्र पूर्णता प्रमाण पत्र 2013 को देखते हुये अधिनियम के प्रावधानके अधीन यह	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	शिकायत राहत क्रमांक–1 पोषणीनय नहीं है। अतः इस बिन्दु पर अनावेदकगण की आपत्ति स्वीकार की जाती है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के कुछ महत्वपूर्ण न्याय दृष्टांत निम्नानुसार प्रस्तुत किये गये हैं :– " i. 1969(1) SCC 873 titled as Town Municipal Council Athani Vs. Presiding Officer- wherein it was held that Article 137 of the Schedule of the Limitation Act will not apply to bodies other than Courts. ii. 1970 SC 209-1969(2) SCC199 titled as Nityananda M Joshi Vs. LIC (3 judges)- wherein, it was held that Article 137 only contemplates application to Courts and that Labour Court is not a Court within the Limitation Act 1963. iii. 1975 SC 1039=1975(4) SCC 22 titled as CST Vs. Parson Tools & plants (3 judges)-wherein it was held that the Authorities under the Sales Tax Act are not Courts and, therefore, the Limitation Act does not apply to proceedings before them." iv. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–89 Act to have providing effect- "The provisions of this act not with standing any thing inconsistant there with contained in any other law for the time being in force." साथ ही धारा–''88 अन्य विधियों का लागू होना वर्जित न होना'' ''अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों में अतिरिक्त होंगे न कि उनके अल्पीकरण में।'' उपर्युक्त प्रावधानों के अधीन चूँकि परिसीमा अधिनियम 1963 में 3 वर्ष का प्रावधान है, इसलिये अनावेदक की आपत्ति राहत क्रमांक–1 व 3 संदर्भ में स्वीकार की जाती है। किन्तु अधिनियम की धारा–11 (4) (d) के ''संधारण''maintenance के संदर्भ में स्पष्ट विशिष्ट उपबंध होने के कारण आपत्ति निरस्त की जाती है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन से शिकायत में तीन	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	वाद विषय दर्शित हो रहे है :– सुविधाओं की अनुपलब्धता संबंधी और रखरखाव की समस्या संबंधी। हाँलाकि आवेदिका द्वारा सुविधाओं की कमी के संबंध में प्रस्तुत वाद विषय धारा–14 (3) अंतर्गत पोषणीय नहीं है। लेकिन रखरखाव संबंधी वाद कारण अधिनियम की धारा–11 (4) (d) का गुण–दोष के आधार पर निराकरण आवश्यक प्रतीत हो रहा है। इसलिये अनावेदक क्रमांक–2 की यह आपत्ति कि आवेदिका ने बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत की है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है और वर्तमान शिकायत की केवल रखरखाव संबंधी वाद विषय पर सुनवाई की जावेगी। – प्रकरण रखरखाव संबंधी वाद विषय पर अनावेदकगण के जवाब हेतु। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 08 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01874**

आवेदिका : श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति–श्री रविन्द्र कुमार सिंह, निवासी–201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर–4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री सीताराम अग्रवाल, (2) श्री विशाल सेठिया, (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पता–70, जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''लार्डस सिटी'' टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर