



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01952

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती रश्मि बंदे, पति—श्री सुनील बन्दे,
निवासी—फ्लैट नं.—410, चन्द्रा पैराडाईज,
चन्द्र नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री मनीष शुक्ला,
- (2) श्री मनीष शुक्ला,
पार्टनर— मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स,
निवासी—फ्लैट क्रमांक—122, ब्लॉक—ए,
हिमालिया हाईट्स, बोर्डरदादर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“चन्द्रा पैराडाईज”, जिला—रायगढ़)

आदेश

(दिनांक—14 / 08 / 2024)

आवेदिका श्रीमती रश्मि बंदे, पति—श्री सुनील बन्दे, निवासी—फ्लैट नं.—410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्र नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट “चंद्रा पैराडाईज” की आवेदिका आबंटिती है। दिनांक 13.01.2017 को आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य विक्रय—विलेख निष्पादित किया गया। बुकिंग के दौरान अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रोजेक्ट के संबंध में लुभावना आश्वासन दिया गया, जिसमें विभिन्न सुविधाएँ उपलब्ध कराने का वचन देते हुए ब्रोशर

दिखाया गया। जिससे आकृष्ट होकर आवेदिका द्वारा प्लैट नंबर— 410 जो कि चौथी मंजिल पर स्थित है, जिसका कारपेट क्षेत्रफल 985 वर्गफीट एवं सुपर बिल्टप एरिया 1250 वर्गफीट है, क्रय किया गया। यह प्रोजेक्ट अभी तक अपूर्ण है, प्रोजेक्ट पूर्णता के संबंध में किसी स्थानीय सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त नहीं किया गया है एवं प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट का पंजीयन भी नहीं कराया गया है और इस प्रकार अधिनियम की धारा 03 का उल्लंघन किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा—59 के अधीन दंडनीय है। अनावेदक द्वारा विभिन्न सुविधाएँ यथा सुंदर लैंड स्केप, गार्डन मंदिर, चिलड्रन प्ले एरिया, मल्टी स्पेशलिटी क्लब हॉउस, दो हाई क्वालिटी लिफ्ट, वाईफाई कनेक्टिविटी, फायर फाईटिंग सिस्टम, वीडियो डोर फोन, सी.सी. टीवी युक्त कैंपस, सुरक्षा गार्ड केबिन सहित प्रवेश द्वार, परिसर में कम्पाउंड वॉल, भूमिगत ड्रेनेज, वेलकम फाउंटेन, वास्तु अनुसार घर, 24 घंटे जल आपूर्ति, सामान्य क्षेत्र, इनवर्टर बैकप, कार पार्किंग क्षेत्र, रेन वॉटर हारवेस्टिंग, जांगिंग टैक एवं अन्य कई सुविधाएँ उपलब्ध कराने का वचन दिया गया था, किंतु 06 वर्ष के उपरांत भी ब्रोशर में दर्शाये अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है, कई सुविधाओं को प्रारंभ भी नहीं किया गया है। अनावेदक से संपर्क करने एवं अनुरोध करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है। आवेदिका की ओर से अनावेदक को कोई भुगतान शेष नहीं है। ब्रोशर एवं स्वीकृत अभिन्यास अनुसार प्रोजेक्ट में दो लिफ्ट कार्यरत होना चाहिए। किंतु आवेदिका को एक भी लिफ्ट की सुविधा नहीं है। अनावेदक द्वारा थम्ब इम्प्रेसेशन ऑपरेट लिफ्ट लगाया गया है एवं दूसरा लिफ्ट लगाया ही नहीं गया है। जिससे रहवासियों को गंभीर जीवन निर्वाह की समस्या होती है। आवेदिका की माता 80 वर्ष की वृद्धा है, जो कि बीमार रहती है और चल फिर नहीं सकती है, आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की गई थी, जिस पर प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01018 दर्ज करते हुये, जिसमें प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 24.06.2020 को समझौता किया गया। प्राधिकरण द्वारा समस्या का निराकरण नहीं किये जाने पर प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन करने का आदेश पारित किया गया। समझौता पत्र के अनुसार अनावेदक द्वारा द्वितीय लिफ्ट की प्रस्थापना, वर्षा जल संचयन, स्टोर रूम में टाईल्स वर्क का कार्य नहीं किया गया है तथा टेरेस में क्रांकीट वर्क, पार्किंग में टाईल्स वर्क, बाउंड्रीवॉल, सी.सी. टीवी कैमरा प्रस्थापना एवं वाई—फाई कनेक्शन का कार्य अधूरा किया गया है। इस संबंध में बारम्बार अनावेदक का ध्यान आकृष्ट किया गया। जिससे क्षुब्ध होकर आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदक द्वारा निष्पादित कार्य की गुणवत्ता खराब एवं कर्म कौशलहीन है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा—03 एवं धारा—11(4)(इ) का उल्लंघन किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचना

की गई है कि अनावेदक को विकास कार्य एवं सुविधाएँ स्वीकृत अभिन्यास एवं ब्रोशर में प्रदर्शन के अनुरूप कराये जाने का निर्देश दिया जाए। लिफ्ट उपयोग के लिये थम्ब इम्प्रेसन की बाध्यता समाप्त करने दूसरा लिफ्ट शीघ्र लगाये जाने, आवेदिका के लिये पार्किंग स्थल सुनिश्चित करने का निदेश दिया जाए। अनावेदक के विरुद्ध धारा-59 एवं धारा-60 एवं धारा-61 के अंतर्गत शास्ति अधिरोपित की जाये व आवेदिका को रूपये 05 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति दिलवाई जाए।

2. अनावेदक को आवेदिका की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक भागीदारी फर्म है, जिसके द्वारा चंद्रा पैराडाईज प्रोजेक्ट का क्रियान्वयन किया गया है, अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन हेतु दिनांक 31.08.2018 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया था एवं प्राधिकरण से रजिस्ट्रेशन करने का अनुरोध भी किया गया था। रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया लंबित रही। इसके पश्चात् प्राधिकरण द्वारा स्व प्रेरणा से प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2021-01489 दर्ज करते हुए दिनांक 08.11.2021 को आदेश पारित किया गया, जिसमें प्रोजेक्ट चंद्रा पैराडाईज को पंजीयन के लिये कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2015 में प्राप्त करने लेने के कारण पंजीयन के लिये आवश्यक नहीं माना गया है और आवेदन नामंजूर करते हुए पंजीयन शुल्क की राशि वापिस करने का आदेश पारित किया गया है। इस संबंध में अधिनियम की धारा-03 अवलोकनीय है। अनावेदक द्वारा धारा-03(2)(इ) के अधीन पूर्णता प्रमाण पत्र अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही प्राप्त कर लिया गया है। अतः पंजीयन की आवश्यकता नहीं है। इस संबंध में माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय का न्याय दृष्टांत प्रोविडेंट हाउसिंग लिमिटेड विरुद्ध कर्नाटक, रेरा पालनीय है। अतः आवेदिका का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है तथा वाद व्यय की प्रतिपूर्ति आवेदिका से करवाये जाने योग्य है।
3. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में दिनांक 22.09.2023 को आदेश पारित किया गया कि पूर्व निर्णय सिद्धांत के अनुसार प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। अतः आवेदन निरस्त किया जाता है।
4. प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-216/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 23.09.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.09.2023 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण-दोष पर निराकरण करने

हेतु प्रत्यावर्तित किया गया। माननीय अधिकरण द्वारा प्रकरण सुनवाई हेतु प्रत्यावर्तित करते हुये निर्देश दिया गया है कि :-

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, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with these direction that the RERA should frame the relevant point for determination, including as to whether instant complaint is maintainable or not in the light of the compromise order dated 24.06.2020 passed in complaint no. M-PRO-2020-01018, whether the external development works and internal development works have been completed in the aforesaid project as per the provisions of Rules Rule 2(d) and 2(f) of the Rules 2013 and alleged completion certificate is comes in the category of "completion certificate" give the opportunity of hearing to both parties and decide the matter afresh as earliest within outer limit of 2 months from date of receipt of this order.

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब का अध्ययन करने दस्तावेजों का अवलोकन करने एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदन प्रकरण क्रमांक M-PRO-2020-01018 में पारित आदेश दिनांक 24.06.2020 के प्रकाश में विचारणीय है?
 4. क्या आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य नियम-2013 के प्रावधान नियम (2)(d) एवं (2)(f) के सुसंगत है अथवा नहीं? और क्या पूर्णता प्रमाण की श्रेणी में आता है?
 5. क्या आवेदिका प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की प्राप्त करने की पात्रता रखती है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट चद्रापैराडाईज एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसमें दिनांक 13.01.2017 को आवेदिका द्वारा प्लैट नंबर-410 कारपेट क्षेत्रफल 1985 वर्गफीट रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से अनावेदक द्वारा क्रय कर उक्त भू-संपदा में आबंटिती है, अनावेदक प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आबंटिती द्वारा अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन कतिपय विकास कार्य संप्रवर्तक द्वारा प्रदर्शित ब्रोशर के अनुरूप नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण किये जाने

का कथन किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को अधिनियम के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र के निराकरण की अधिकारिता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा प्रोजेक्ट में उभय पक्ष के मध्य पूर्व में प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01018 संस्थित हुआ था, जिसमें दिनांक 24.06.2020 को आदेश पारित किया गया था। संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट चंद्रा प्राईड को रेरा में पंजीकृत करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसे दिनांक 08.11.2021 को पंजीयन की आवश्यकता नहीं होना निरूपित करते हुए प्राधिकरण द्वारा निरस्त किया गया। आवेदिका द्वारा कतिपय समस्याओं का निराकरण नहीं होने के संदर्भ में प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन किया गया, जो प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01952 पंजीकृत करते हुए दिनांक 22.09.2023 निरस्त किया गया जिससे व्यथित होकर आवेदिका द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-216/2023 अपील प्रस्तुत की गई, जिसे माननीय अधिकरण द्वारा प्रत्यावर्तन निर्देश देते हुए स्वीकार किया गया एवं प्रकरण को नये सिरे से सुनवाई कर विनिश्चय करने का निर्देश प्राधिकरण को दिया गया। स्पष्ट है कि समस्या का विवाद सतत् रूप से बना हुआ है व न्यायालयीन प्रक्रिया में है, अतः वाद कारण निरंतर जीवित रहने के कारण प्रकरण में समय सीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदन को कालसीमा के भीतर माना जा रहा है।
8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** विनिश्चय का यह बिंदु माननीय अपीलीय अधिकरण में प्राप्त प्रत्यावर्तन निदेश के परिपालन में निर्धारित किया जा रहा है, प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01018 संस्थित हुआ था, जिसमें पारित आदेश दिनांक 24.06.2020 का अवलोकन किया गया। जो निम्नानुसार है:-

- “1. Case taken today through v.c.
2. Applicant through LA shree Rajesh Pandey.
3. NA through CA Shree Mayank Saraf.
4. Both parties have reconciled and submitted on affidavit of compromise. If the NA does not fulfil the conditions applicant will be free to approach this authority again.
5. Case is closed with this. Be sent to the record room.”

उपर्युक्त आदेश की कंडिका-04 में प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को यह लिबर्टी प्रदान की गई है कि समझौता की शर्तों का पालन नहीं किये जाने पर आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन किया जा सकता है। आवेदिका

द्वारा समझौता की शर्तों का पालन नहीं करने पर प्राधिकरण से याचना करते हुए अनावेदक को विकास कार्य एवं सुविधाएँ स्वीकृत अभिन्यास एवं ब्रोशर में प्रदर्शन के अनुरूप उपलब्ध कराने का निदेश दिए जाने हेतु पुनः आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.06.2020 में आवेदिका को लिबर्टी प्रदान की गई थी। चूँकि आवेदिका को प्राधिकरण द्वारा पुनः आवेदन करने की लिबर्टी प्रदान की गई थी। अस्तु आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा विचारणीय है।

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** विनिश्चय का यह बिंदु माननीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश के परिपालन में निर्धारित किया गया है। छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निबर्धन तथा शर्त) नियम, 2013 के अधीन धारा-2(d) में बाह्य विकास कार्य व धारा-2(f) में आंतरिक विकास कार्य की परिभाषा दी गई है। धारा-2(b) में सक्षम प्राधिकारी की परिभाषा दी गई है। उक्त नियम की कंडिका-11 (आठ) अनुसार "कॉलोनी के विकास कार्य की पूर्णता की सूचना सक्षम प्राधिकारी को कॉलोनाईजर द्वारा दी जाएगी, सूचना प्राप्त होने पर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र कॉलोनी के विकास कार्यों के निरीक्षण के पश्चात् यदि विकास कार्यों को पूर्ण पाया जाता है, पन्द्रह दिवस का कालावधि के भीतर सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा।"

कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30.05.2015 को 59/भ.वि./न.पा.नि./2015 को यह भुगतान किए गए संपत्तिकर उपर्युक्त प्रमाण पत्र भवन पूर्णता प्रमाण पत्र है, कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र मान्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि यह नियम 2013 की कंडिका-11(आठ) के सुसंगत नहीं है, अतः अधिनियम के प्रयोजन से आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रमाण पत्र को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र मान्य नहीं किया जा सकता है।

10. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-05 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष में लिफ्ट के इस्तेमाल हेतु Thumb impression को रद्द करने तथा द्वितीय लिफ्ट उपलब्ध कराने की याचना की गई है इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.07.2024 अंतरिम आदेश पारित करते हुए लिफ्ट का पासवर्ड हटाकर सभी रहवासियों के लिये लिफ्ट का उपयोग उपलब्ध कराने का आदेश पारित किया गया है, उक्त आदेश को प्राधिकरण द्वारा अंतिम किया जाता है। लिफ्ट की सुविधा समस्त रहवासियों के लिये बिना किसी प्रतिबंध के उपलब्ध कराया जाना मूलभूत सुविधा में सम्मिलित है इसके साथ ही साथ जनरेटर की भी व्यवस्था व द्वितीय लिफ्ट जो कि अभिन्यास में दर्शित है, जिसकी उपलब्धता सुनिश्चित करना अनावेदक के लिये आवश्यक है।

आवेदिका द्वारा टैरेस में क्रांकीट वर्क, कार पार्किंग में कांकीट बाउंड्रीवॉल, रेनवाटर हास्वेटिंग कार्य, सी.सी.टी.वी स्थापना कार्य एवं वाई-फाई

स्थापना की सुविधा उपलब्ध नहीं होते हुए सुविधा उपलब्ध कराये जाने की याचना प्राधिकरण से की गई है। सुनवाई के प्रक्रम में अनावेदक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि छत पर कांकीट का काम हो चुका है, बाउडीवाल के ऊपर फ़ेनशिंग लगाया जा चुका है स्टोर रूम में टाईल लगाया जा चुका है सीसी टीवी व वाई फाई की उपलब्ध कराई जा चुकी है। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा इस पर सहमति व्यक्त की गई। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि मय जनरेटर द्वितीय लिफ्ट की सुविधा अनावेदक को आवेदिका को उपलब्ध कराए तथा समस्त रहवासियों को लिफ्ट उपयोग की सुविधा सुनिश्चित करें।

11. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक, आवेदिका एवं उनके परिजनों को तत्काल लिफ्ट के उपयोग की सुविधा उपलब्ध कराए।
 2. अनावेदक 45 दिवस के भीतर दोनों लिफ्ट के लिये चालू अवस्था में जनरेटर की सुविधा उपलब्ध कराए।
 3. अनावेदक 45 दिवस के भीतर द्वितीय लिफ्ट रहवासियों के लिये चालू हालत में उपलब्ध कराए।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष