



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-2760

— समक्ष —

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

श्रीमती भारती रजक, पति—श्री राजेन्द्र कुमार रजक,  
पता—चरामा, जिला—कांकेर (उत्तर बस्तर)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा प्रोपराईटर—श्री विजय पटेल, पिता—श्री देवराम पटेल,  
निवासी—विश्रांती टॉवर, टिम्बर मार्केट,  
फाफाडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री जे.पी. चन्द्रकार, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“गोकुलधाम रेसीडेन्सी”, रायपुरा चौक, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130618000121

### आदेश

(दिनांक—25 / 06 / 2025)

आवेदिका श्रीमती भारती रजक, पति—श्री राजेन्द्र कुमार रजक, पता—चरामा, जिला—कांकेर (उत्तर बस्तर) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक के द्वारा ग्राम—रायपुरा, जिला—रायपुर (छ.ग.) में स्थित भूमि स्वामी हक की परिवर्तित भूमि खसरा नं.—697/2 एवं 697/4 कुल रकबा—0.809 हेक्टेयर पर “गोकुलधाम रेसीडेन्सी” के नाम से बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण कर विक्रय करने हेतु विज्ञापन प्रकाशित किया गया, जिसमें वर्णित अनुसार उपरोक्त “गोकुलधाम रेसीडेन्सी” परिसर के अंतर्गत बेसमेंट, भूतल एवं प्रथम तल से षष्ठम तल तक निर्माण किया जाना था, जिस हेतु अनावेदक के द्वारा आवेदिका दी गई जानकारी अनुसार सभी विधिक आवश्यकताओं का पालन अनावेदक के द्वारा किया गया था एवं समस्त विभागों से अनुमति भी प्राप्त किया गया है। अनावेदक के द्वारा विज्ञापित

एवं प्रचारित किये जाने से आकर्षित होकर आवेदिका द्वारा अनावेदक के द्वारा निर्मित "गोकुलधाम रेसीडेन्सी" परिसर के अंतर्गत निर्मित किये जा रहे ब्लॉक-एच के पंचम तल पर निर्मित रिहायशी फ्लैट नं.-एच-501 है, जिसका सुपर बिल्टअप एरिया 925 वर्गफुट है, को क्रय करने हे कुल विक्रय मूल्य रूपये 24 लाख में सौदा तय किया गया एवं अनावेदक के द्वारा दिये गये जानकारी अनुसार 390 वर्गफुट कॉमन एरिया चार्जेस, क्लब हाउस, पार्किंग, विद्युत शुल्क एवं एक साल का मेंटेनेन्स चार्जेस पेटे में कुल रूपये 13,15,000/- अतिरिक्त राशि दिया जाना तय किया गया। उपरोक्त सौदे के साक्ष्य स्वरूप दिनांक 17.10.2022 को एक विक्रय इकरारनामा भी निष्पादित किया गया। अनावेदक के द्वारा इकरारनामा के साथ सौदेशुदा फ्लैट का ब्रोशर प्रदान किया गया था, जिसमें अनावेदक के द्वारा आवासीय परिसर में प्रदान किये जाने वाले समस्त सुविधाओं का उल्लेख है। अनावेदक के द्वारा आवेदिका के पक्ष में उसके द्वारा क्रय किये जाने हेतु फ्लैट के विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन दिनांक 02.12.2022 को किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को उपरोक्त विक्रय प्रतिफल रूपये 37,15,000/- का भुगतान कर दिया गया है।

क्रयशुदा फ्लैट का निर्माण विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन के समय पूर्ण नहीं हुआ था। जबकि उक्त फ्लैट में फिनिशिंग का कार्य शेष था, जिसे अनावेदक के द्वारा यथाशीघ्र पूरा करने का आश्वासन आवेदिका को दिया गया था। आवेदिका के द्वारा क्रय किये गये फ्लैट में गृह प्रवेश हेतु पूजा करवाने की बात करने पर अनावेदक के द्वारा आनन-फानन में फिनिशिंग का कार्य किया गया, जो संतोषप्रद न होने के बावजूद आवेदिका के द्वारा कब्जा सौंपने वास्ते निर्मित दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर आबंटन पत्र अनावेदक को दे दिया गया। अनावेदक के द्वारा फिनिशिंग का कार्य पूरा करवाने के पश्चात् आवेदिका के द्वारा क्रयशुदा फ्लैट में अपने परिवार सहित निवास करने लगा। परन्तु अनावेदक के द्वारा निर्मित फ्लैट के कुछ समय में ही टूट-फूट एवं वाल पुट्टी उखड़ना, पानी का सीपेज आना, दीवालों में दरार आने जैसी कमियाँ आना प्रारंभ हो गया, जिसकी शिकायत आवेदिका के द्वारा अनावेदक से मौखिक रूप से कई बार किया गया, परन्तु अनावेदक के द्वारा आवेदिका की उपरोक्त शिकायत पर किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं किया गया एवं उसके द्वारा निर्मित फ्लैट में आ रही कमियों को आज दिनांक नहीं सुधारा गया है। अनावेदक के द्वारा आवेदिका को आज दिनांक तक स्थायी रूप से कार पार्किंग नहीं दिया गया है, इसलिये आवेदिका अपने कार को यहाँ-वहाँ खड़े करने में मजबूर हो गया है। जबकि अनावेदक के द्वारा आवेदिका से पार्किंग शुल्क भी लिया गया है। आवेदिका के द्वारा अनावेदक को भुगतान किये गये रकम का हिसाब-किताब दिये जाने संबंधी आग्रह अनावेदक से कई बार किया जा चुका है, परन्तु आज दिनांक तक न तो अनावेदक के द्वारा कोई

हिसाब-किताब दिया गया है और न ही उक्त सौदा का कोई पावती प्रदान किया गया है। इस प्रकार आवेदिका अनावेदक के उपरोक्त कृत्य से काफी तंग एवं परेशान हो गया है एवं उसे काफी मानसिक परेशानी का सामना पड़ रही है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदिका द्वारा क्रय किये गये फ्लैट से व्याप्त समस्त खामियों को अपने स्वयं के व्यय पर सुधार कर आवेदिको को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका को कार पार्किंग हेतु समुचित स्थान आबंटित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा बतौर सुरक्षा जमा किये गये कोरे एवं हस्ताक्ष मुक्त चेकों को वापस कर तथा नो ड्यूज प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका को हुई मानसिक क्षति हेतु रूपये 5,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वाद व्यय रूपये 50,000/- एवं अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भ्रान्त धारणा पर आधारित, गुमराहकारी एवं गुण-दोष से रहित है। आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष अविधि पूर्ण ढंग से आया है और सारभूत तथ्यों को छुपाया गया है। गोकुलधाम रेसीडेन्सी प्रोजेक्ट के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 16.12.2019 को जारी किया गया था, इसलिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) के अंतर्गत विहित त्रुटि दायित्व की अवधि पूर्व ही समाप्त हो चुकी है, इसलिये इस आशय के लिये अन्य कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। क्योंकि पूर्णता प्रमाण पत्र की दिनांक से 05 वर्ष की अवधि पूर्व ही समाप्त हो चुकी है। यथा सहमत विक्रय प्रतिफल और बुकिंग फार्म दिनांक 29.09.2022 और विक्रय अनुबंध में सम्यक् रूप से अभिलिखित रूपये 37,15,000/- है, जिसे आवेदिका द्वारा पूर्ण भुगतान कर दिया गया है और कीमत, प्रतिफल या आधिपत्य के संबंध में कोई विवाद नहीं है।

अनावेदक द्वारा कंडिकावार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-03 के संबंध में कथन किया गया है कि प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार वहाँ तक अस्वीकार नहीं है कि विवाद पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट से उद्भूत हुआ है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(1) के संबंध में कथन किया गया है कि अनावेदक संनिर्माण तथा फ्लैटों के विक्रय के कारबार में है, सत्य है। प्रोजेक्ट विधिवत् पूर्ण है तथा सभी सांविधिक अनुज्ञायें तथा पूर्णता प्रमाण पत्र

दिनांक 16.12.2019 को प्राप्त किये गये हैं। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(2) की विषयवस्तु मिथ्या, असत्य एवं बिना गुण-दोष के होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। यह स्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को सूचित किया गया कि सभी विधिक औपचारिकतायें विधिवत् पूरी कर ली गई थी और सभी आवश्यक सुविधायें संबद्ध विभागों से प्राप्त कर ली गई है।” इसलिये इससे यह स्पष्ट है कि आवेदिका को बुकिंग के समय से ही सूचित किया गया था कि उसने पूर्ण प्रोजेक्ट में इकाई को क्रय किया है। अनावेदक द्वारा गोकुलधाम रेसीडेन्सी प्रोजेक्ट की स्थिति एवं संनिर्माण ब्यौरा को स्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(3) की विषयवस्तु मिथ्या, असत्य एवं बिना गुण-दोष के होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। सत्य यह है कि वास्तविक एवं अंतिम सहमत विक्रय प्रतिफल रूपये 37,15,000/- रूपये है, जो बुकिंग फार्म दिनांक 29.09.2022 तथा विक्रय अनुबंध में भी विधिवत् अभिलिखित है। आवेदिका स्वयं बिना किसी प्रतिरोध के संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर चुकी है, इसलिये ऐसे विलंबित प्रक्रम में किसी अन्य हस्तक्षेप से विबधित किया जाता है। आवेदिका द्वारा अभिलेख में कोई ब्रोशर प्रस्तुत नहीं किया गया है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि आवेदिका फ्लैट को निरीक्षण करने एवं संनिर्माण से पूर्ण संतुष्टि करने के पश्चात् आधिपत्य पत्र एवं घोषणा दिनांक 02.12.2022 को हस्ताक्षरित किया गया एवं स्वीकृत किया गया है, इसलिये उपरोक्त से स्पष्ट है कि अनावेदक दायित्व के अपने भाग का अनुपालन कर चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(5) की विषयवस्तु के संबंध में कथन किया गया है कि भुगतान ब्यौरा विवादित नहीं है। आवेदिका द्वारा फ्लैट का निरीक्षण एवं संनिर्माण से पूर्ण संतुष्टि हाने के पश्चात् आधिपत्य पत्र एवं घोषणा पत्र दिनांक 02.12.202 को हस्ताक्षर किया गया था एवं स्वीकार किया गया, इसलिये उपरोक्त से स्पष्ट है कि अनावेदक अपने भाग का दायित्व पूर्ण कर दिया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(6) की विषयवस्तु मिथ्या, असत्य एवं बिना गुण-दोष के होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि फ्लैट सुपुर्दगी के समय सभी तरह से तैयार था। तथाकथित अंतिम समय कार्य आवेदिका की तरफ से थोड़ा किया गया था, न कि कोई त्रुटि। आवेदिका द्वारा सुपुर्दगी पत्र एवं आधिपत्य पत्र दिनांक 02.12.2022 में स्पष्ट रूप से अपनी संतुष्टि घोषित किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(7) की विषय वस्तु मिथ्या, असत्य एवं गुण-दोष होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि अनावेदक विशिष्ट रूप से अस्वीकार करता है कि कोई विद्यमान संनिर्माण त्रुटि है या त्रुटि दायित्व अवधि के भीतर सूचित की गई थी। आवेदिका द्वारा कभी भी रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार परिसीमा के विहित अवधि के भीतर रेरा अधिनियम की धारा-14(3) के अंतर्गत कोई लिखित नोटिस तामिल नहीं किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में जारी किया गया था और वर्ष 2025 में प्रस्तुत परिवाद विधि

के अधीन पूरी तरह बाधित है और इससे स्पष्ट है कि परिवाद पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के 05 वर्ष बाद प्रस्तुत किया गया है, इसलिये अनावेदक इस त्रुटि को ठीक करने के विधिक दायित्व के अधीन नहीं है, यदि कोई हो, यथा आवेदिका द्वारा कथित किया गया है। उल्लेखित कमियाँ या तो जाली है अथवा संधारण की कमी के कारण है तथा संनिर्माण गुणवत्ता को उपारोपित नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(8) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि पार्किंग आधिपत्य प्राप्त करने के दिनांक को आबंटित किया गया है, जिसके पश्चात् आवेदिका अपने इकाई से सभी रूपों में पूरी तरह संतुष्ट होने के पश्चात् उसका आधिपत्य लिया गया है। आवेदिका के अभिकथन के वल पश्चात्वर्ती विचार है और आधिपत्य के समय आवेदिका द्वारा किये गये घोषणा के विपरीत है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(9) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। तथ्य यह है कि आवेदिका को पूर्ण एवं अंतिम लेखा-जोखा की अभिस्वीकृति करते हुये घोषणा पत्र दिनांक 02.12.2022 जारी किया गया था, जो लेखा-जोखा संबंधित सभी ब्यौरा को समाहित करने की पावती होने के पश्चात् ही किया गया था। प्रतिभूमि चेकों को भुगतान पूर्ण होने के पूर्ण सावधान के रूप में लिया गया था और वर्तमान में अप्रभावी है। उभय पक्षों में से किसी का कोई दायित्व या लंबित राशि नहीं है। चेक के संबंध में अभिकथनों के विषय में निवेदन के संबंध में कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा विधिक नोटिस के जवाब में पूर्व ही चेकों का विवरण स्वीकार किया गया है, जो अनावेदक के आधिपत्य में है और अनावेदक को उन्हें वापस करने में कोई आपत्ति नहीं है। यह विषय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(11) के संबंध में लेख किया गया है कि आवेदिका के शपथ पत्र के संबंध में कथन किया गया है कि वह विधि के उपबंधों के विरुद्ध है और तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों एवं निवेदनों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदिका को वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने का कोई वाद कारण प्राप्त नहीं हुआ है, परिसीमा द्वारा बाधित है। इसके अतिरिक्त विधि का यह स्थापित सिद्धांत है कि प्रत्येक को न्यायालय/अर्ध न्यायिक निकायों के समक्ष विधि पूर्ण रूप से आना चाहिये। तथापि प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका प्राधिकरण के पास विधिपूर्ण रूप से नहीं है, जिसके कारण आवेदिका किसी प्रकार से अनुतोष की हकदार नहीं है, इसलिये परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि धारा-14(3) के अंतर्गत पूर्णता प्रमाण पत्र आत्यविन्तक रूप से प्रमोटर का दायित्व समाप्त कर देना है :- प्रस्तुत प्रकरण में पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 16.12.2019 को जारी किया गया

था। आधिपत्य फ्लैट को सभी रूपों में पूरी तरह पूरी करके दिनांक 02.12.2022 को दिया गया था और बिना विरोध के स्वीकार किया गया था, इसलिये पूर्ण होने का आधिपत्य से 05 वर्ष के पश्चात् प्रस्तुत कोई परिवाद विधि द्वारा बाधित है।

विबंध सिद्धांत का लागू होना—आवेदिका लिखित घोषणा एवं आधिपत्य पत्र से आबद्ध है :-

आवेदिका निम्नलिखित दस्तावेजों दिनांक 02.12.2022 को हस्ताक्षरित किया गया है :- (क) पंजीकृत विक्रय विलेख, (ख) घोषणा/सुपुर्दगी पत्र, (ग) आधिपत्य पत्र। इन सभी दस्तावेजों में स्पष्ट रूप से अभिलिखित है :- (क) संनिर्माण पूर्ण है। (ख) आवेदिका द्वारा फ्लैट का निरीक्षण किया गया है। (ग) आवेदिका गुणवत्ता से पूरी तरह संतुष्ट है तथा भविष्य के अनुरक्षण सहित सभी शर्तों को स्वीकार करता है। (घ) इन लिखित स्वीकृतियों के प्रकाश में आवेदिका स्वीकार और अस्वीकार नहीं कर सकती है। उसे विधि के अंतर्गत अपने पूर्ण की घोषणा को इंकार करने से विबंधित किया जाता है।

विहित समय सीमा के भीतर कोई आरोप या लिखित त्रुटि नोटिस तामिल नहीं की गई :- यह स्थापित विधि है कि कोई आबंटिती 05 वर्षों के भीतर त्रुटि की लिखित नोटिस तामिल करने में असफल रहती है, तो प्रमोटर से धारा-14(3) के अंतर्गत दायी नहीं बनाया जा सकता है। आवेदिका द्वारा कभी भी अनावेदक के साथ कोई मौखिक शिकायत अथवा संसूचना नहीं की थी यथा परिवाद में मिथ्या रूप से अभिकथन किया गया है।

इकाई के सुपुर्दगी के समय पार्किंग आबंटन पूर्व ही कर दिया गया है:- आवेदिका यथा आशवासित रूप में पार्किंग अधिकारों को पूर्व ही प्राप्त कर चुकी है तथा इस कारण से लगभग 03 वर्षों की अवधि में कभी आपत्ति नहीं की गई थी।

सेवा में कोई कमी नहीं— रेरा अधिनियम की धारा-11 के अंतर्गत प्रमोटर द्वारा सभी दायित्वों को पूरा किया गया है :- प्रमोटर धारा-11 के अंतर्गत प्रत्येक दायित्व को पूर्ण किया गया है :- (क) सहमत समयावधि के अनुसार आधिपत्य प्रदान किया गया। (ख) विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया गया। (ग) चाबियों एवं दस्तावेजों को प्रदान कर दिया गया। (घ) सामान्य क्षेत्र पहुँच अधिकारों को सुपुर्द किया जाये। (ङ) केवल सहमत प्रतिफल को संग्रहित किया गया, इसलिये रेरा के किसी अन्य प्रावधानों या धारा-11(4)(क) एवं (ख) का उल्लंघन नहीं किया गया है।

आवेदिका बिना सबूत के उत्पीड़न धीन अथवा क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं :- अधिनियम की धारा-12, 14 एवं 18 के अंतर्गत हानि या क्षतिपूर्ति केवल तभी अधिनिर्णीत की जा सकती है। यदि हानि, विलंब या त्रुटि साबित कर दी

जाती है और प्रमोटर पर उपरोपित होती है। यह प्रत्यक्ष है कि रूपये 5,00,000/- क्षतिपूर्ति का दावा आधारहीन और विधि विरुद्ध है। इसके अतिरिक्त क्षतिपूर्ति का दावा संधारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदिका प्रारूप-एन को विहित नियमों के अनुसार प्रस्तुत नहीं किया गया है और प्रारूप-एम के अंतर्गत क्षतिपूर्ति का दावा प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। न्यायिक पूर्व दृष्टांत इस सिद्धांत को अभिपुष्टि किये है कि जहाँ आबंटिती आधिपत्य स्वीकार कर लेता है और संतोष की घोषणा करता है। परवर्ती परिवाद संधारणीय नहीं है। रेरा अधिनियम, 2016 और प्राधिकरण के परिपत्रों तथा निर्णयों के अनुसार एक प्रोजेक्ट चालू प्रोजेक्ट केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने तक ही माना जाता है। एक बार सक्षम स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है, तो प्रोजेक्ट रेरा के विनियामक पर्यवेक्षण के अंतर्गत होना बंद हो जाता है, सिवाय सीमित दायित्वों के जो पूर्णता के पूर्व ही उद्भूत हो गये हैं।

वर्तमान प्रकरण में पूर्णता प्रमाण पत्र गोकुलधाम रेसीडेन्सी प्रोजेक्ट के लिये दिनांक 16.12.2019 को जारी कर दिया गया था, इसलिये प्रोजेक्ट धारा-3 एवं रेरा के सुसंगत नियमों के अर्थ अंतर्गत चालू प्रोजेक्ट नहीं है। रेरा के विभिन्न उपबंधों के अंतर्गत प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार पूर्ण एवं समाप्त हो गये प्रोजेक्ट पर विस्तारित नहीं है, जब तक कि परिवाद कमियों अथवा विलंब से संबंधित हो, जो पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के पूर्व उत्पन्न हुई है। आवेदिका की शिकायतें पूर्णता प्रमाण पत्र एवं आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् उठायी गई है, इसलिये प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार आकर्षित नहीं होता है। अतः परिवाद भ्रान्त धारणा पर आधारित, समयबाधित एवं किसी विधिक गुण-दोष से रहित है। आवेदिका स्वैच्छिक आधिपत्य स्वीकार करने लिखित घोषणा निष्पादित करने और एक वर्ष से अधिक समय तक मौन रहने के बावजूद विनियामक फोरम का अनुचित लाभ लेने के लिये उपयोग कर रही है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अनुकुरणीय लागत सहित खारिज किये 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 विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

- (i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
- (ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
- (iii) क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध है, आवेदिका द्वारा धारा-31 नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः आवेदन निराकरण की अधिकारिता एवं श्रवण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका द्वारा दिनांक 17.12.2022 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया, प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा निर्मित प्लैट में सीपेज, टूट-फूट, दिवाल में दरार, वॉल पुट्टी उखड़ने का विवाद दिनांक 18.03.2025 को अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया। अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन आवेदन कालसीमा के भीतर है। अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन कब्जा सौंपे जाने के पाँच वर्ष के भीतर संरचनात्मक त्रुटि सेवाओं के कर्म या कौशल क्वालिटी के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है। अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि आवेदिका द्वारा प्लैट क्रमांक एच 501 का निरीक्षण करने के पश्चात् पूर्ण संतुष्ट होने के उपरांत आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक का कोई उत्तरदायित्व नहीं है, अधिनियम की धारा-14(3) की समयावधि व्यतीत हो चुकी है, क्योंकि कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 16.12.2019 को जारी किया गया है, अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब स्वीकार्य योग्य नहीं है, अधिनियम की धारा-14(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

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।”

अपने जवाब की कंडिका-08 में अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, कि दिनांक 29.09.2022 को बुकिंग फार्म में विक्रय अनुबंध स्वीकार किया गया। विक्रय अनुबंध दिनांक 15.10.2022 को निष्पादित हुआ है, दिनांक 02.12.2022 को प्रश्नगत भू-संपदा का विक्रय-विलेख निष्पादित हुआ है, अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि दिनांक 16.12.2019 कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक से अधिनियम की धारा-14(3) की समय सीमा प्रारंभ होगी। अधिनियम की धारा-14(3)

में स्पष्ट प्रावधान है, कि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि तक संरचनात्मक त्रुटि दूर की जायेगी। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत डिक्लेरेशन/हैंडओव्हर लेटर में भी आधिपत्य प्रदान करने का दिनांक 02.12.2022 अंकित है, अतः इस संबंध में अनावेदक का जवाब एवं तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है।

सुनवाई के प्रक्रम में दिनांक 23.05.2025 को आवेदिका पक्ष द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा एच-501 में संरचनात्मक त्रुटि सीपेज, चौखट से लगे दीवार क्षतिग्रस्त होने, वॉलपुट्टी उखड़ने के संबंध में कमिश्नर नियुक्त करने की सहमति प्रदान करते हुए निवेदन किया गया। जिस पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन मँगाया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त होने के उपरांत उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। कमिश्नर रिपोर्ट में कई स्थानों पर सीपेज होना एवं दीवारों में सीलन होना पाया गया, डोर फ्रेम से लगे हुए दीवाल में प्लास्टर उखड़े हुए हैं एवं डोर फ्रेम के चारों तरफ फिनिशिंग का कार्य नहीं हुआ है, दीवारों में वॉल पुट्टी उखड़ना बदरंग होना, दीवारों में फफोले पड़ना पाया गया।

उपर्युक्त कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि संरचनात्मक त्रुटि है, जिसे सुधारने का दायित्व अनावेदक संप्रवर्तक का है, इस संबंध में आवेदिका का आवेदन ग्राह्य योग्य है।

आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी याचना की गई कि कमिश्नर प्रतिवेदन में हुए व्यय का दायित्व और अनावेदक पक्ष द्वारा वहन किया जाए, क्योंकि जान-बूझकर उनके द्वारा तथ्यों को छुपाया गया जिसके कारण अनावश्यक रूप से आवेदिका को कमिश्नर नियुक्ति के लिए याचना करनी पड़ी। इस संबंध में आवेदिका का तर्क ग्राह्य योग्य है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक 45 दिवस के भीतर कमिश्नर प्रतिवेदन में पाए गए संरचनात्मक त्रुटि यथा दीवारों में सीपेज एवं सीलन की समस्या, दरवाजा फ्रेम के दीवारों की मरम्मत, प्लास्टररिंग एवं फिनिशिंग तथा दीवारों की वॉलपुट्टी उखाड़ कर पूर्ण रूप से उच्च गुणवत्ता के साथ वॉल पुट्टी पुनः करते हुए संरचनात्मक त्रुटि दूर करें।
  2. कमिश्नर प्रतिवेदन में हुये व्यय का वहन अनावेदक द्वारा किया जाएगा।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष