छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
22/09/2023	– आवेदिका श्रीमती रश्मि बंदे द्वारा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा–31 एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम कंडिका 35 के अंतर्गत निर्धारित फार्म में अनावेदकगण मेसर्स चंद्रपाल शुक्ला बिल्डर एवं डेवलपर्स द्वारा भागीदार मनीष शुक्ला एवं अनावेदक क्रमांक–02 श्री मनीष शुक्ला के विरूद्ध शिकायत/आवेदन प्रस्तुत किया गया है। – संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण है कि अनावेदक द्वारा विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट चंद्रा पैराडाईज की आवेदिका आबंटिती है। दिनाँक 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 फ्लैट 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 स्पेशिलिटी क्लब हॉउस, दो हाई क्वालिटी लिफ्ट, वाईफाई कनेक्टविटी, 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, जांगिग टैक एवं अन्य कई सुविधाएँ उपलब्ध कराने का वचन दिया गया था, किंतु 06 वर्ष के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 इम्परेशन 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 दिनाँक 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)(b) का उल्लघंन 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 निदेश दिया जाए। लिफ्ट उपयोग के लिये	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	थम्ब इम्परेशन की बाध्यता समाप्त करने दूसरा लिफ्ट शीघ्र लगाये जाने, आवेदिका के लिये पार्किंग स्थल सुनिश्चित करने का निदेश दिया जाए। अनावेदक के विरूद्ध धारा–59 एवं धारा–60 एवं धारा–61 के अंतर्गत शास्ति अधिरोपित की जाये व आवेदिका को 5.00 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति दिलवाई जाए। – अनावेदक को आवेदिका के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया। – अनावेदक द्वारा चार्टर्ड अकाउंटेंट मयंक सराफ के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया एवं प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, कि अनावेदक भागीदारी फर्म है, जिसके द्वारा चंद्रा पैराडाईज प्रोजेक्ट का क्रियान्वयन किया गया है, अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन हेतु दिनाँक 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 दिनाँक 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)(b) 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 विरूद्ध कर्नाटक, रेरा पालनीय है। अतः आवेदिका का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है तथा वाद व्यय की प्रतिपूर्ति आवेदिका से करवाये जाने योग्य है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-01489 में पारित आदेश दिनाँक 08.11.2021 की प्रतिलिपि प्रस्तुत की गई। आवेदिका का विक्रय विलेख दिनाँक 13.01.2017 का है। इस प्राधिकरण द्वारा पूर्व में पारित आदेश के अनुसार प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है। उपर्युक्त आदेश के विरूद्ध किसी वरिष्ठ न्यायालय अथवा फोरम का कोई अन्यथा आदेश नहीं है। यद्यपि आवेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका 09 में प्राधिकरण के समक्ष M-PRO-2020-01018 में शिकायत किया जाना एवं प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 24.06.2020 को आदेश पारित किया जाना उल्लेखित किया गया है। किंतु आवेदिका द्वारा एनेक्सर–5 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिसके अभाव में उक्त तथ्य मान्य योग्य नहीं है। चूँकि यह प्रोजेक्ट अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही पूर्ण हो चुका है। तथा प्राधिकरण प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-01489 में आदेश दिनाँक 08.11.2021 अनुसार आदेश पारित करते हुये पंजीयन का आवेदन निरस्त किया जा चुका है। अतः पूर्व निर्णय सिद्धांत के अनुसार प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। अतः आवेदन निरस्त किया जाता है। सही/– **(धनंजय देवागंन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (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–87 प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01952

आवेदिका :–श्रीमती रश्मि बंदे, पति–श्री सुनील बन्दे, निवासी–फ्लैट नं.–410, चन्द्रा पैराडाईज, चन्द्रा नगर, केलो विहार कॉलोनी, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स चन्द्रपाल शुक्ला बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स, (2) श्री मनीष शुक्ला, पता–फ्लैट क्रमांक–122, बलॉक–ए, हिमालिया हाईट्स, बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''चन्द्रा पैराडाईज, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

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