



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01897

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती दीपमाला ए. पेदे, पति—श्री आशीष पेदे,
- (2) श्रीमती सोनल राजेश पेदे, पति—श्री राजेश पेदे,
निवासी—ई-101, अविनाश प्राईड,
हीरापुर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिकागण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स जी.के. कन्स्ट्रक्शन कंपनी (पार्टनरशिप फर्म),
पार्टनर—(1) श्री सुरेश अटलानी, पिता—स्व. श्री गोलाराम अटलानी,
(2) श्रीमती रेखा गोयल,
(3) श्री सुरेन्द्र गोयल,
(4) श्री अभिषेक अटलानी,
(5) श्री आवेश गोयल,
कार्यालय—शॉप नं.—8, भूतल,
अशोका मिलेनियम, रायपुर (छ.ग.)
- (2) डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्राय.लि.,
डायरेक्टर—(1) श्री सुनील साहू,
(2) श्री स्वप्निल साहू,
कार्यालय—तृतीय तल, शुभम कार्पोरेट,
एयरटेल कार्यालय के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिकागण।
- (2) श्री एम. ए. अंसारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
- (2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“पार्क ग्रीन”, उरला, तहसील—अभनपुर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA231119001073

आदेश

(दिनांक—12/06/2024)

आवेदिकागण श्रीमती दीपमाला ए. पेदे एवं श्रीमती सोनल राजेश पेदे, निवासी—मकान नं.— ई-101, अविनाश प्राईड, हीरापुर, रायपुर (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।

संक्षेप में आवेदिकागण का कथन है कि आवेदिकागण द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन" ग्राम-उरला, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक-145, क्षेत्रफल-1500 वर्गफीट को रूपये 6,90,000/- में क्रय कर दिनांक 19.10.2015 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदिकागण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा परिसर में आवश्यक सुविधायें उपलब्ध नहीं कराई गई है। आवेदिकागण का कथन है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ग्रेण्ड डिजाईनर गेट एवं गार्ड रूम, 80 फुट चौड़ी भीतर सड़क को गुणवत्ताविहीन होने तथा परियोजना के चारो ओर केम्पस बाउंड्रीवाल नहीं, स्ट्रीट लाईट्स नहीं होने, बच्चों के खेलने का मैदान, लैण्डस्केप गार्डन, बच्चों का स्कूल, शॉपिंग सेंटर, मंदिर, क्लब हाउस तथा बाह्य खेल हेतु विकसित प्ले ग्राउंड एवं अन्य फिनिशिंग कार्य आदि की कोई समुचित व्यवस्था नहीं की है। आवेदिकागण के अनुसार बास्केटबाल ग्राउंड, लॉन टेनिस ग्राउंड और चिल्ड्रन सैंड के साथ आउटडोर खेल गड्ढे, जॉगिंग ट्रेक ब्रोशर के माध्यम से प्रकाशित किया है। अतः आवेदिकागण ने उपरोक्तानुसार समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण द्वारा प्लॉट की कीमत ब्याज सहित दिलाये जाने तथा रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय दिलाये जाने का अनुतोष चाहा गया है।

2. अनावेदकगण को आवेदिकागण की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जवाब प्रस्तुत में लेख किया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन" के सामने मुख्य द्वार भव्य रूप से निर्मित हो चुका था परन्तु रायपुर धमतरी राजमार्ग चौड़ीकरण एवं फोरलेन बनाये जाने के कारण मुख्य मार्ग से लगकर भूमि राजमार्ग चौड़ीकरण हेतु अधिग्रहित कर ली गई थी, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा पूर्व निर्मित भव्य मुख्य द्वार भी शामिल था। मुख्य द्वार निर्मित हो चुका है और अन्य विकास कार्य प्रक्रियाधीन है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त संबंध में माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत कर कार्य पूर्ण किये जाने की अवधि को बढ़ाये जाने का निवेदन किया गया था। माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.06.2023 को प्रमाण-पत्र जारी कर विकास कार्य पूर्ण किये जाने एवं पंजीकरण कराये जाने की अवधि को दिनांक 27.06.2024 तक के लिये बढ़ा दिया गया है। अनावेदकगण को माननीय प्राधिकरण की ओर से प्रदत्त प्रमाण-पत्र के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने एवं पंजीयन पूर्णता तिथि 27.06.2024 के पूर्व इकरार एवं वचन अनुसार विकास कार्य वर्तमान परिवेश में नहीं किये जाने का अभिवचन करते हुये कार्यवाही के संबंध में प्रस्तुत

किया गया किसी भी प्रकार का शिकायत अपरिपक्व होने के कारण पोषणीय नहीं है एवं प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-01 ने आगे लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण प्रदान की गई प्रतिफल की राशि वापस दिलाये जाने का अनुतोष माननीय प्राधिकरण से मांगा गया है, जो माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है। माननीय प्राधिकरण को केवल भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार प्रकरणों में राशि वापस दिलाये जाने का अधिकार है, जिसमें इकरारनामा का परिपालन नहीं किया गया है और विक्रय-विलेख का पंजीयन कराया जाना शेष है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक के पक्ष में विक्रय-विलेख का पंजीयन हो चुका है एवं विक्रय-विलेख को निरस्त करने का अधिकार विशुद्ध रूप से व्यवहार न्यायालय को प्राप्त है। अतः अनावेदक क्रमांक-01 ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रचलन योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-02 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-02 मार्केटिंग के रूप में कार्य कर रहा है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्रोजेक्ट "द पार्क ग्रीन" का छ.ग. रेरा पंजीयन क्रमांक - PCGRERA231119001073 है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा विकसित किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-02 की उक्त परियोजना के विकास कार्य में कोई भूमिका नहीं है। योजना रायपुर द्वारा अनुमोदन दिनांक 25.05.2012 को स्वीकृत ले-आउट अनावेदक क्रमांक-01 की जिम्मेदारी है।

कॉलोनी विकास अनुमति के साथ-साथ कॉलोनाईजर लाईसेंस भी अनावेदक क्रमांक-01 के नाम पर है। आवेदकगण की शिकायत है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक को सुविधायें उपलब्ध नहीं है। यह उल्लेख करना उचित है कि सुविधाओं का प्रावधान प्रोजेक्ट के कॉलोनाईजर का कर्तव्य है, जो वर्तमान मामले में अनावेदक क्रमांक-01 है। प्रोजेक्ट के विकास के लिये सभी मंजूरी अनावेदक क्रमांक-01 के नाम पर है।

उपरोक्त अनुच्छेदों के संबंध में यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा मांगी गई राहत केवल अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध लागू की जा सकती है और उसे अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध लागू नहीं किया जा सकता है। क्योंकि यह केवल उक्त प्रोजेक्ट मार्केटिंग के रूप में कार्य कर रहा है और उक्त प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है। आवेदकगण द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के संबंध में पैसा भी अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा हस्तांतरित किया गया था अनावेदक क्रमांक-02 से अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा विधिवत् स्वीकार की गई है। उभय पक्ष के मध्य विक्रय विलेख दिनांक 19.10.2015 को निष्पादित किया गया है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-01 विक्रय-विलेख का प्रासंगिक भाग प्रस्तुत किया गया है। विक्रय प्रतिफल

की संपूर्ण राशि रूपये 6,90,000/- विक्रेता ने क्रेता के डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. के माध्यम से निम्नानुसार प्राप्त कर लिया है, जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति विक्रेता द्वारा विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर कर प्रदान की गई है तथा विक्रेता को क्रेता से कुछ भी राशि लेना शेष नहीं है।”

अनावेदक क्रमांक-01 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के गैर विकास के लिये उत्तरदायी ठहराया जा सकता है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के साथ-साथ सुविधाओं और सुख सुविधाओं के प्रावधान की एकमात्र जिम्मेदार अनावेदक क्रमांक-01 की है। अतः अनावेदक क्रमांक-02 ने उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्रकरण से विमुक्त करने का आग्रह किया है।

3. प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दिनांक 13.09.2023 को आदेश पारित किया गया कि उनके द्वारा समय सीमा का पालन नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा धारा-14 का भी उल्लंघन किया गया है। अतएव अनावेदकगण धारा-18 के अधीन आबंटिती को उनके द्वारा भुगतान राशि पर ब्याज देने का भागी है। प्राधिकरण द्वारा यह भी आदेश पारित किया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा फर्म के समस्त भागीदार सामूहिक रूप से एवं पृथक-पृथक व्यक्तिगत रूप से समान अनुपात में आवेदक को उसके द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल की राशि 6,90,000/- रूपये पर प्रतिवर्ष जब तक संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण किया जाकर स्थानीय सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं कर लिया जाता है, तब तक अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.75+2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत की दर से ब्याज 74,175/- रूपये भुगतान करेंगे। प्रत्येक अनावेदक क्रमांक-1 के समस्त भागीदार यथा उल्लेखित श्री सुरेश अटलानी, श्रीमती रेखा गोयल, श्री सुरेन्द्र गोयल, श्री अभिषेक अटलानी एवं श्री आवेश गोयल द्वारा प्रतिवर्ष 14,835/- रूपये आवेदक को भुगतान करेंगे। वर्ष 2015 से लेकर वर्ष 2023 तक की राशि प्रत्येक अनावेदक क्रमांक-1 के समस्त भागीदार 1,18,680/- रूपये आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करेंगे।
4. प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-217/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 14.02.2024 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.09.2023 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, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with these directions that, Respondents

no. 1(A) (B)/complainants/allottees should be ordered to amend the title of the original complaint as per the direction given on 26-06-2023, if Respondents no. 1(A) (B)/complainants/allottees file the amendments application to amend the relief, the opportunity to file the application for consequential amendment should be give to Appellant/promoter/respondent no. 1 in complaint and respondent no. 2, point for determination regarding limitation, sought releif(s) and relevant issues should be framed, opportunity of hearing and adducing the evidence should be given to all parties, and matter should be disposed off afresh according to law and procedure as earliest within two months from date receipt of this order.

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि माननीय अपीलीय अधिकरण ने आवेदक को मूल शिकायत में आवश्यक संशोधन करने की स्वतंत्रता दी है, लेकिन ऐसे संशोधन सख्ती के तहत सिविल प्रक्रिया न्यायालय के आदेश-6 नियम-17 के अनिवार्य होने चाहिये। इसलिये उप पैरा-III, IV और V के माध्यम से प्रस्तावित संशोधन को अस्वीकार किया जाता है। राहत में प्रस्तावित संशोधन पूरी राहत को बदल देता है, जिससे मूल शिकायत की प्रकृति बदल जाती है, इसलिये आवेदक को मूल शिकायत की राहत में प्रस्तावित संशोधन की अनुमति नहीं दी जा सकती। प्रस्तावित संशोधन पूरी तरह से सोच-विचार के बाद किये गये हैं और ऐसे संशोधनों की अनुमति नहीं दी जा सकती। क्योंकि प्रस्तावित संशोधन मूल शिकायत में वर्णित मूल तथ्यों की प्रकृति को बदल देते हैं। आवेदन के पैरा-7 की सामग्री को अस्वीकार किया जाता है। तत्काल आवेदन के माध्यम से मांगे गये संशोधन दुर्भावनापूर्वक रूप से प्रस्तावित है, जो न केवल मूल शिकायत की प्रकृति को बदलते है, बल्कि सी.पी.सी. आदेश-6, नियम-17 के प्रावधानों के मापदण्डों से परे भी है। आवेदक को मूल शिकायत में प्रस्तावित संशोधन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

5. 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 है:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका 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।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका आबंटिती है, अनावेदकगण संप्रवर्तक है, प्रश्नाधीन भू-संपदा अनावेदकगण द्वारा विकसित किया

जा रहा है, उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, प्रकरण में पूर्व में M-PRO-2023-01897 में दिनांक 13.09.2023 को आदेश पारित किया गया जिसके विरुद्ध अनावेदकगण जी.के. कंस्ट्रक्शन कंपनी द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-217/2023, प्रस्तुत की गई, जिस पर दिनांक 14.02.2024 को आदेश पारित करते हुए माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रकरण नये सिरे से सुनवाई कर आदेश पारित किये जाने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया तथा आदेश दिनांक 13.09.2023 को निरस्त किया गया। माननीय अपीलीय अधिकरण के प्रत्यावर्तन आदेश एवं प्रकरण के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए स्पष्ट है कि प्रस्तुत परिवाद में प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि प्रकरण माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा नए सिरे से सुनवाई कर आदेश पारित किये जाने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया है। आवेदिकागण द्वारा यह आवेदन भू-संपदा प्रोजेक्ट में आवश्यक सुविधाएं ग्राँड डिजाईन गेट, गार्ड रूम, केम्पस बाउंड्रीवाल नहीं, स्ट्रीट लाईट्स नहीं होने, बच्चों के खेलने का मैदान, लैंडस्केप गार्डन, बच्चों का स्कूल, शॉपिंग सेंटर, मंदिर, क्लब हाउस तथा बाह्य खेल हेतु विकसित प्ले ग्राउंड एवं अन्य फिनिशिंग कार्य, बास्केटबाल ग्राउंड, लॉन टेनिस ग्राउंड और चिल्ड्रन सैंड के साथ आउटडोर खेल गड्ढे, जॉगिंग ट्रेक की सुविधा उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण अनावेदकगण के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में प्रश्न यह उठता है, कि भूखंड की रजिस्ट्री दिनांक 19.10.2015 को निष्पादित हो चुकी है अतः क्या प्रस्तुत परिवाद कालसीमा बाह्य है? अपने जवाबदावा में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत कर कार्य पूर्ण किये जाने की अवधि को बढ़ाये जाने का निवेदन किया गया था, प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.06.2023 को प्रमाण पत्र जारी कर विकास कार्य पूर्ण किये जाने एवं पंजीकरण करये जाने की अवधि को दिनांक 27.06.2024 तक बढ़ा दिया गया है, अनावेदकगण को प्राधिकरण की ओर से प्रदत्त प्रमाण पत्र के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने एवं पंजीयन पूर्णता तिथि 27.06.2024 के पूर्व इकरार एवं वचन अनुसार विकास कार्य वर्तमान परिवेश में नहीं किये जाने का अभिवचन करते हुए कार्यवाही के संबंध में प्रस्तुत तक की गई, शिकायत अपरिपक्व होने के कारण पोषणनीय है। इस प्रकार स्वतः अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा यह स्वीकार किया जा रहा है, कि सुविधाओं को प्रदान करने की समय-सीमा अभी उनके अनुसार शेष है। अतः स्पष्ट है, कि काल-सीमा का प्रश्न नहीं उठता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रत्यावर्तन आदेश में निर्देश दिया गया है, कि "Respondents no. 1(A) (B)/complainants/allottees should be ordered to amend the title of the

original complaint as per the direction given on 26-06-2023, if Respondents no. 1(A) (B)/complainants/allottees file the amendments application to ament the relief, the opportunity to file the application for consquential amendment should be give to Appellant/promoter/respondent no. 1 in complaint and respondent no. 2, point for determination regarding limitation, sought releif(s) and relevant issues should be framed, opportunity of hearing and adducing the evidence should be given to all parties, and matter should be disposed off afresh according to law and procedure as earliest within two months from date receipt of this order“

उक्त प्रत्यावर्तन आदेश के परिपालन में आवेदकगण द्वारा दिनाँक 01.03.2024 को वांछित अनुतोष पैरा में संशोधन किया गया है एवं संशोधन की अनुमति की वांछा की गई है, यद्यपि अनावेदक क्रमांक— 01 द्वारा अपने जवाब में लेख किया गया है, कि माननीय अपीलीय अधिकरण ने आवेदक को मूल शिकायत में आवश्यक संशोधन करने की स्वतंत्रता दी है, लेकिन ऐसे संशोधन सख्ती के तहत सिविल प्रक्रिया न्यायालय के आदेश—6 नियम—17 के अनिवार्य होने चाहिये। इसलिये उप पैरा—III, IV और V के माध्यम से प्रस्तावित संशोधन को अस्वीकार किया जाता है। राहत में प्रस्तावित संशोधन पूरी राहत को बदल देता है, जिससे मूल शिकायत की प्रकृति बदल जाती है, इसलिये आवेदक को मूल शिकायत की राहत में प्रस्तावित संशोधन की अनुमति नहीं दी जा सकती। प्रस्तावित संशोधन पूरी तरह से सोच—विचार के बाद किये गये हैं और ऐसे संशोधनों की अनुमति नहीं दी जा सकती। क्योंकि प्रस्तावित संशोधन मूल शिकायत में वर्णित मूल तथ्यों की प्रकृति को बदल देते हैं। आवेदन के पैरा—7 की सामग्री को अस्वीकार किया जाता है। तत्काल आवेदन के माध्यम से मांगे गये संशोधन दुर्भावनापूर्वक रूप से प्रस्तावित है, जो न केवल मूल शिकायत की प्रकृति को बदलते है, बल्कि सी.पी.सी. आदेश—6, नियम—17 के प्रावधानों के मापदण्डों से परे भी है। आवेदक को मूल शिकायत में प्रस्तावित संशोधन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

9. प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 14.02.2024 को दृष्टिगत रखते हुए एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत बी.के. नारायणा पिल्लई विरुद्ध परमेश्वरन पिल्लई (2000) 1 SCC 712 “The purpose and object of Order 6 Rule 17 CPC is to allow either party to alter or amend his pleadings in such manner and on such terms as may be just. The power to allow the amendment is wide and can be exercised at any stage of the proceddings in the interests of justice on the basis of guildlines laid down by various Hight Courts and the Supreme Court, it is true that the amendment cannot be claimed as a matter of rith and under all circumstances. But it is equally true that the courts while deciding such prayers should not

adopt a hypertechnical approach. Liberal approach should be the general rule particularly in cases where the other side can be compensated with the costs. Technicalities of law should not be permitted to hamper the courts in the administration of justice between the parties. Amendments are allowed in the pleadings to avoid uncalled-for multiplicity of litigation." तथा माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत बलदेव सिंग विरुद्ध मनोहर सिंग (2006) 6 SCC 498 "Para 8 Courts should be extremely liberal in granting the prayer for amendment of pleadings unless serious injustice or irreparable loss is caused to the other side.

Para 9 "In view of the provisions made under Order 6 Rule 17 CPC it cannot be doubted that wide power and unfettered discretion has been conferred on the court to allow amendment of the pleadings to a party in such manner and on such terms as it appears to the court just and proper. While dealing with the prayer for amendment. It would also be necessary to keep in mind that the court shall allow amendment of pleadings if it finds that delay to an in disposal of suit can be avoided and that the suit can be disposed of expeditiously." न्याय दृष्टांत को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.03.2024 को आवेदिकागण के संशोधन अंतर्गत आदेश-06, नियम-17 सी.पी.सी. को अनुमति प्रदान करते हुए विचारार्थ ग्राह्य किया एवं अनावेदक क्रमांक-01 की आपत्ति निरस्त की गई।

10. आवेदिकागण द्वारा अधिनियम की धारा-35 सहपठित कंडिका-24, नियम-2017 के अधीन आवेदन प्रस्तुत कर दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए अभिलेख में लिये जाने का निवेदन किया गया कि प्रकरण के निराकरण हेतु उक्त दस्तावेज अभिलेख में सम्मिलित किया जाए। दस्तावेज का अवलोकन किया गया, उक्त दस्तावेज अनुबंध प्रकृति का है, जो कि जी.के. कंस्ट्रक्शन कंपनी एवं डी.एम.बी. प्रा.लि. के मध्य निष्पादित किया गया है, जो कि अनावेदिकागण है। प्राकृतिक न्याय सिद्धांत यह है, कि कोई भी दस्तावेज जो कि निराकरण के लिये सहायक प्रतीत हो, उसका अवलोकन किया जाना आवश्यक है, चूंकि प्रस्तुत दस्तावेज अनुबंध भू-संपदा के लिये है, प्रश्नाधीन भू-संपदा से संबंधित है एवं अनावेदिकागण के मध्य किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज को अभिलेख में दिनांक 27.03.2024 को ग्राह्य किया गया। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है, कि अनावेदक क्रमांक-02 सह संप्रवर्तक है एवं भू-संपदा के संव्यवहार क्रियान्वयन विकास एवं विपणन में अनावेदक क्रमांक-2 की पूर्ण सहभागिता है।
11. दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदिकागण के पक्ष में विक्रय-विलेख बाजार मूल्य 8.37 लाख रुपये दिनांक 16.10.2015 निष्पादित किया गया है, जिसमें विक्रय प्रतिफल 6.90 लाख रुपये

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा डी. एम. बी. इंप्राटेक के माध्यम से प्राप्त किया गया है। उक्त भूखंड भू-संपदा परियोजना का अंग है, क्योंकि भूखंड क्रमांक-145 स्वीकृत अभिन्यास का अंग है एवं परियोजना दी पार्क ग्रीन्स के अंतर्गत है। उक्त विक्रय-विलेख के शर्त की कंडिका-03 अनुसार संपूर्ण विकास होने के पश्चात् विक्रेता द्वारा रहवासियों का एसोसिएशन का गठन अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा किया जाएगा। इस प्रकार स्पष्ट है कि भूखंड का विक्रय-विलेख निष्पादन के समय परियोजना का विकास नहीं हुआ था। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह कहा गया है कि चूँकि विक्रय-विलेख का निष्पादन हो चुका है, इसलिये आवेदकगण को अधिनियम के प्रावधान के अनुसार प्रतिफल वापस प्राप्त करने की पात्रता नहीं है। जवाब में विकास कार्य जो कि आवेदकगण द्वारा नहीं होना इंगित किया गया है, के संबंध में कुछ नहीं कहा गया है। तर्क के दौरान बाउंड्रीवॉल निर्माण होना, स्ट्रीट लाईट एवं गेट का निर्माण किया जाना बताया गया। खेल के उपकरण खराब हो जाने अथवा चोरी हो जाने के भय से नहीं लगाया जाना, लैंड स्केप गार्डन हेतु स्थान सुरक्षित रखना, शॉपिंग सेंटर एवं स्कूल हेतु स्थान सुरक्षित रखना बताया गया है। स्पष्ट है कि स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-01 पार्टनरशिप फर्म है, जिसके पार्टनर शेष अनावेदक क्रमांक-1 है। इस संबंध में दिनांक 26.06.2023 को प्राधिकरण द्वारा समुचित आदेश पूर्व में ही पारित किया जा चुका है। अधिनियम की धारा-11(03)(ख) अनुसार "परियोजना के, जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे-जल, स्वच्छता और विद्युत आदि संबंधी उपबंध भी हैं, पूरा होने की प्रक्रमवार समय-अनुसूची उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा।"

चूँकि विक्रय-विलेख का प्रतिफल अनावेदक क्रमांक-1 फर्म द्वारा प्राप्त किया गया है एवं विक्रय-विलेख का अनावेदक क्रमांक-1 फर्म (द्वारा समस्त भागीदार) निष्पादित किया गया है और अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य अनावेदक क्रमांक-1 के एजेंट की हैसियत से किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त दस्तोवज अनुबंध प्रकृति का है, जो कि जी.के. कंस्ट्रक्शन कंपनी एवं डी.एम.बी. प्रा.लि. के मध्य निष्पादित किया गया है, जो कि अनावेदकगण है। कि अनावेदक क्रमांक-02 सह संप्रवर्तक है एवं भू-संपदा के संव्यवहार क्रियान्वयन विकास एवं विपणन में अनावेदक क्रमांक-2 की पूर्ण सहभागिता है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्रमोटर (सह-संप्रवर्तक) के रूप में पंजीकृत करवाया जाना था, ऐसा नहीं कर अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 द्वारा अधिनियम की धारा-3 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 सह-संप्रवर्तक के रूप में प्रोजेक्ट में पंजीबद्ध नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक-2 अपने दायित्व से मुक्त नहीं हो सकता है।

अनावेदक क्रमांक-1 एवं 02 द्वारा आवेदिका को अधिनियम की धारा-11(3) (ख) के अनुसार जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है। इस प्रकार धारा-11 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-14 (1) के अंतर्गत अनुमोदित अभिन्यास रेखांक के अनुसार विकास नहीं किया गया है। अनावेदकगण का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा-06 के अधीन रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण किया गया है, क्योंकि विस्तारण करने से अनावेदक अपनी बाध्यताओं से मुक्त नहीं होता है और विस्तारण से स्पष्ट है कि उनके द्वारा समय सीमा का पालन नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा धारा-14 का भी उल्लंघन किया गया है। अतएव अनावेदकगण धारा-18 के अधीन आबंटिती को उनके द्वारा भुगतान राशि पर ब्याज देने का भागी है।

12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक क्रमांक-1 एवं 02 द्वारा फर्म के समस्त भागीदार सामूहिक रूप से एवं पृथक-पृथक व्यक्तिगत रूप से समान अनुपात में आवेदक को उसके द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल की राशि 6,90,000/- रुपये पर प्रतिवर्ष जब तक संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण किया जाकर स्थानीय सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं कर लिया जाता है, तब तक अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.85+2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत की दर से ब्याज 74,865/- रुपये भुगतान करेंगे। प्रत्येक अनावेदक क्रमांक-1 एवं 02 के समस्त भागीदार यथा उल्लेखित श्री सुरेश अटलानी, श्रीमती रेखा गोयल, श्री सुरेन्द्र गोयल, श्री अभिषेक अटलानी एवं श्री आवेश गोयल एवं श्री सुनील साहू व श्री स्वपनील साहू द्वारा प्रतिवर्ष 10,695/- रुपये आवेदिकागण को भुगतान करेंगे। वर्ष 2015 से लेकर वर्ष 2024 तक की राशि प्रत्येक अनावेदक क्रमांक-1 एवं 02 के समस्त भागीदार 96,255/- रुपये आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करेंगे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष