छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2024-02374**

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

श्री भूपेन्द्र कुमार यदु, पिता–श्री विष्णु प्रसाद यादव,
निवासी–डोंगरगांव रोड, पनेका चौक, इस्कान वाटिका,
मकान नं.–13, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

(1) श्री अनिल कुमार सुराना, पिता–श्री प्रेमचंद सुराना,
(2) श्री निर्मल चोपड़ा, पिता–श्री अभय चोपड़ा,
(3) श्री धरमचंद भंसाली, पिता–श्री मोहनलाल भंसाली,
(4) मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा–श्री अनिल कुमार सुराना,
(5) श्री प्रेमचंद बोथरा,
(6) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग,
(7) श्री राजेश चत्रथ,
(8) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया,
(9) अनिल कुमार एण्ड संस,
निवासी–मकान नं.–321, वार्ड क्र.–32,
जवाहर चौक, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02, 03, 04, 05, 06, 07,08।
(3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09।

(प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'', मोहारा, जिला–राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA070320001104

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–07/08/2024)</u>

आवेदक श्री भूपेन्द्र कुमार यदु, पिता–श्री विष्णु प्रसाद यादव, निवासी–डोंगरगांव रोड, पनेका चौक, इस्कान वाटिका, मकान नं.–13, जिला–राजनांदगांव (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विगत 4 वर्षों से प्रोजेक्ट पर किसी भी प्रकार का विकास कार्य नहीं किया जा रहा है और न ही कोई मूलभूत सुविधा जैसे– सड़क, पानी, बिजली, नाली एवं अन्य प्रकार की कोई सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है, जिसके कारण आवेदक प्लॉट पर मकान का निर्माण नहीं कर पा रहे हैं। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि स़ड़क, पानी, बिजली, सीवेज उपचार, स्ट्रीट लाईट, बाउंड्रीवाल जैसी सुविधाओं के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 15,00,000/– दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने हेतु रूपये 2,00,000/– अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक–02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत में आबंटिती है। जबकि वर्तमान प्रकरण में अनावेदकगण प्रमोटर है। उक्त परियोजना श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, और श्री सतविंदर सिंह भाटिया को श्री अनिल कुमार सुराना नामक अन्य प्रमोटर की निष्क्रियता के कारण भारी कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास करना चाहते हैं। उनके द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के आदेशों का अनुपालन कर रहे हैं और प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रोजेक्ट के त्रैमासिक अद्यतन किया जा रहा है। इसमें परियोजना के अधिकृत व्यक्ति श्री निर्मल चोपड़ा वर्तमान शिकायत में अनावेदक क्रमांक–02 है। अनावेदक क्रमांक–02 का कथन है कि परियोजना के विकास के लिये प्रतिबद्ध है, इसलिये उनके द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रत्येक निर्देश का पालन करने के लिये बाध्य है। पूर्व में रेरा अधिनियम, 2016 के तहत् अनुपालन नहीं किया गया था माननीय प्राधिकरण द्वारा सुओ मोटो प्रकरण क्रमांक–M-COM-2022-01695 के रूप में दर्ज किया गया था। माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 01.04.2024 को प्रकरण में समाप्त करने का निर्णय लिया गया था। क्योंकि फर्म के उक्त भागीदारों द्वारा अनुपालन किया गया था। माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया गया था कि वर्ष 2019–2020, 2020–2021 और 2021–2022 के लिये त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक विवरण अपलोड करने तथा अन्य डिफाल्ट का अनुपालन करने के

लिये दिनाँक 08.08.2022 को अंतरिम आदेश किया गया था। अनावेदकगण द्वारा अंतरिम आदेश का अनुपालन किया गया है, इसलिये दिनाँक 01.04.2024 को माननीय प्राधिकरण द्वारा समाप्त किया गया। पूर्व में प्रोजेक्ट के अधिकृत व्यक्ति श्री अनुपम उपाध्याय ही थे तथा त्रैमासिक अद्यतन तथा अन्य अनुपालन भी श्री अनुपम उपाध्याय द्वारा किये गये थे। परन्तु माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनाँक 08.08.2022 द्वारा श्री अनुपम उपाध्याय को हटा दिया गया और वर्तमान अनावेदकगण को जिम्मेदारी दी गई थी। परियोजना के संबंध में अनुपालन माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अद्यतन किया गया है। वर्तमान अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन किया गया है और माननीय प्राधिकरण के निर्देशों का पालन करने के लिये बाध्य है। श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, और श्री सतविंदर सिंह भाटिया द्वारा परियोजना को विकसित करने के लिये सर्वोत्तम प्रयास कर रहे हैं और परियोजना के विकास के लिये समय सीमा में प्रतिबद्ध है। श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, और श्री सतविंदर सिंह भाटिया परियोजना के विकास के लिये साझेदारों में से एक होने के नाते श्री एंड सुराना के सहयोग के लिये सिफारिश करने के लिये अधिकारियों को दिशा–निर्देश चाहते है। क्योंकि वर्तमान आवेदक को परियोजना के विकास में समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है। उसके असहयोग के कारण और कानूनी दस्तावेजों में से एक है। परियोजना को विकास को आगे बढ़ाने का प्रयास कर रहे हैं। परन्तु विकास के लिये रेरा द्वारा नामित खाते से राशि का वितरण नहीं होने के कारण जमीनी स्तर पर विकास नहीं कर पा रहे हैं। श्री अनिल कुमार सुराना नामक पुनः साझेदार के असहयोग रवैये के कारण परियेाजना के विकास में बाधा उत्पन्न हुई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि परियोजना के विकास में बाधा उत्पन्न न करने के लिये उस हिस्से को पर्याप्त दिशा–निर्देश प्रदान की जाये।

अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में दिये गये सभी दावों को अप्रमाणित, काल्पनिक और तथ्यों के विपरीत होने से इंकार किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत आधारहीन और झूठी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक का कथन है कि शिकायत की विषय–वस्तु माननीय प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में आता है। प्रोजेक्ट पंजीयन की समाप्ति तिथि 30.12.2024 है, जिसमें माननीय प्राधिकरण के समक्ष पूर्व शिकायत को शीघ्रता से प्रस्तुत किया जा सकता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत कानून की प्रक्रिया का सरासर दुरूपयोग है, जिसके

आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा शिकायत को समय से पूर्व, गलत और मिलीभगत से होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। पिछले 04 वर्षों से परियोजना पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और न ही कोई मूलभूत सुविधा जैसे–सड़क, पानी, बिजली, जल निकासी और कोई अन्य सुविधा प्रदान की जा रही है, जिसके कारण आवेदक आबंटित भूखण्ड पर मकान नहीं बना पा रहे है, जिससे आवेदक सभी मानसिक परेशानी से गुजर रहे हैं। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 का कथन है कि वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा समय से पूर्व प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि विचाराधीन परियोजना एक चालू परियोजना है। इसके अतिरिक्त यह उल्लेख करना उचित है कि संबंधित परियोजना की समाप्ति तिथि 30.12.2024 के पश्चात् आवेदक के पास अनावेदकगण के विरूद्ध कार्यवाही करने का कारण होगा। परन्तु आवेदक द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया है और अनावेदकगण को अनाश्यक रूप से परेशान करने के गुप्त उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। इसके अतिरिक्त बलूम डेकोर लिमिटेड विरूद्ध सुभाष हिम्मतलाल देसाई एवं अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 निर्णय का संदर्भ लेना उपयोगी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च द्वारा तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निम्नानुसार निर्णय दिया गया :–

''28. ''कार्यवाही का कारण'' से तात्पर्य उस तथ्य से है, जिसका यदि पता लगाया जाये, तो अदालत के फैसले पर अपने अधिकार का समर्थन करने के लिये वादी को साबित करना आवश्यक होगा। शब्दों में मुकदमें में सफल होने के लिये वादी के लिये दावा करना और साबित करना आवश्यक है।''

माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय से यह तथ्य और स्थापित होता है कि अनिवार्य होने के बावजूद आवेदक ने वर्तमान अनावेदकगण को गुमराह करके अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये जान–बूझकर और समापन की प्रस्तावित तिथि को छुपाया गया है। माननीय प्राधिकरण के आधार पर वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण द्वारा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य भागीदार प्रथम दृष्टया वर्तमान शिकायत में आवेदक के साथ मिले हुये प्रतीत होता है। क्योंकि जो अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 वर्तमान शिकायत को स्वीकार करते है, अन्य भागीदार इस क्षेत्राधिकार से परे राहत चाहते हैं। माननीय प्राधिकरण कल्पना की धारणाओं के आधार पर बिना किसी आईओटीए साक्ष्य के आरोप लगा रहे हैं। माननीय प्राधिकरण द्वारा यह

अत्यंत विनम्रतापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि ऐसा लगता है कि अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य साझेदारों द्वारा जान–बूझकर माननीय प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र को अन्य साझेदोरों के रूप में सिविल कोर्ट के साथ भ्रमित कर दिया गया है। इस शिकायत के मूल मुद्दे को संबोधित करने के बजाय, साझेदारी फर्म के भागीदारों के भीतर कथित मुद्दों को हल करने के लिये अपने जवाब में तथ्यों को गलत तरीक से प्रस्तुत करने की कोशिश कर रही है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का स्पष्ट रूप से विरोध है। अनावेदकगण का कथन है कि अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य साझेदारों ने खुद को एक अलग आवेदक के रूप में प्रस्तुत किया गया है, जिसमें अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य साझेदार साझेदारी फर्म के भीतर काल्पनिक और कथित विवादों के न्याय निर्णयन की वकालत कर रहे हैं, जिसके लिये माननीय प्राधिकरण का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। इसके अतिरिक्त वर्तमान प्रकरण में और अन्य अनावेदकगण के जवाब के समर्थन में रिकार्ड पर कुछ भी नहीं है कि वर्तमान अनावेदकगण की ओर से कोई देरी या विरोध हुआ है। इसके अतिरिक्त फर्म के अन्य भागीदार किसी भी तरीके से व्यथित है या कोई राहत चाहते हैं कि साझेदार फर्म के कामकाज, प्रशासन या नियंत्रण के संबंध अन्य अनावेदकगण किसी भी पत्र के माध्यम से उनके द्वारा उठाये गये ऐसे किसी भी मुद्दे को रिकार्ड में लाने में विफल रहे हैं, मांग नोटिस और न ही आज तक ऐसी कोई मुकदमा या मामला किसी अदालत या किसी मध्यस्थ के समक्ष स्थापित है और जिससे यह स्पष्ट होता है कि अन्य अनावेदकगण का एकमात्र इरादा वर्तमान अनावेदकगण को परेशान करना है। ऐसा प्रतीत होता है कि यह अन्य अनावेदकगण के गुप्त उद्देश्यों को पूरा करना है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 का कथन है कि अनावेदकगण में से एक ने परियोजना के विकास में बाधा डाला थी, जो तत्कालीन प्रमोटर द्वारा संयुक्त उद्यम समझौते और सेवा विकास समझौते के माध्यम से किया जा रहा है, जिसके बाद में रद्द करना पड़ा और उसके पश्चात् यह आश्वासन दिया गया है कि श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा परियोजना के विकास कार्यों को अपनी एकमात्र जिम्मेदारी पर लेने के लिये, चूँकि परियोजना की पूर्णता तिथि अभी भी बाकी है और परियोजना चालू परियोजना है। वर्तमान अनावेदक के पास मामले में उचित और आवश्यक कदम उठाने का अधिकार सुरक्षित है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष फर्म की ओर से अधिकृत होने के नाते श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का अनुपालन करने में किसी भी विफलता के बारे में। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–01 एवं 09 कथन है कि कल्पना की धारणाओं और गुप्त उद्देश्यों से प्रेरित होकर अन्य अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में आरोप लगाया है कि वर्तमान अनावेदकगण अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता होने के नाते, वर्तमान अनावेदक के रूप में अन्य भागीदार के साथ सहयोग नहीं कर रहा है। कानूनी

दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने से इंकार करते हैं और अन्य वित्तीय मामलों पर कोई सहयोग नहीं करते हैं, लेकिन यह वर्तमान अनावेदकगण के लिये दूसरा झटका है कि उन्होंने वर्तमान अनावेदकगण के विरूद्ध असहयोग करने के लिये एक भी मांग पत्र या नोटिस प्रस्तुत नहीं किया गया है। वित्तीय मामलों में या कानूनी दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने के आधार पर वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज की जा सकती है और माननीय प्राधिकरण के समक्ष कथित रूप से गलत धारणायें रखने के लिये अन्य अनावेदकगण पर भारी जुर्माना लगाया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य साझेदारों ने वर्तमान अनावेदकगण के विरूद्ध राहत की मांग की है और प्रार्थना की है कि माननीय प्राधिकरण वर्तमान अनावेदकगण को अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य साझेदारों के साथ सहयोग करने का निर्देश दे सकते हैं। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के विपरीत है। क्योंकि अन्य अनावेदकगण फर्म के अन्य भागीदारों द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–31 और रेरा अधिनियम, 2016 द्वारा माननीय प्राधिकरण को प्रदत्त क्षेत्राधिकार को पूरी तरह गलत समझा है। उपरोक्त प्रस्तुतियों के आधार पर स्थापित है कि वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि यह बिना किसी अधिकार क्षेत्र और कार्यवाही के कारण के बिना प्रस्तुत की गई है। आवेदक और अन्य अनावेदकगण पर माननीय प्राधिकरण का उपयोग अपने गुप्त लाभ के लिये करने के लिये भारी जुर्माना लगाये जाये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज किये जाने तथा अन्य अनावेदकगण पर भारी जुर्माना लगाये 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?

2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदक 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।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि समृद्धि विहार, मोहारा वार्ड क्रमांक–27, राजनॉदगॉव एक प्राधिकरण में पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA070320001104 है। अनावेदकगण द्वारा फर्म मेसर्स प्राईम डेवलपर्स उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक हैं, आवेदक उक्त भू–संपदा परियोजना में दिनाँक 27.01.2021 को भूखंड क्रमांक–224, क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट

रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा क्रय करते हुए, आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है, आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा 31 एवं 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि संप्रवर्तक द्वारा विगत 04 वर्षों से प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किया जा रहा है, अतः विकास कार्य करने हेतु संप्रवर्तक को निदेश दिया जाए। यद्यपि अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है, विकास कार्य नहीं करवाया जा रहा है एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि प्रोजेक्ट की अवधि दिनाँक 30.12.2024 तक है। अतः आवेदन विचारण योग्य नहीं है। चूँकि उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है, विकास कार्य के संबंध में विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं प्राधिकरण को निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि यह प्राधिकरण में पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसकी पूर्ण किये जाने की समयावधि दिनाँक 30.12.2024 है, प्रस्तुत परिवाद में आवेदक द्वारा शिकायत की गई है, कि संप्रवर्तक द्वारा कोई विकास कार्य विगत 04 वर्षों से नहीं करवाया जा रहा है, सुविधाएँ उपलब्ध नहीं होने के कारण आवेदक अपना मकान का निर्माण क्रयसुदा भूखंड पर नहीं कर पा रहा है, यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, इसलिये प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन पत्र समय–सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा तर्क के दौरान यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक फर्म से उनके द्वारा कोई लिखित अनुबंध नहीं किया गया है, लिखित अनुबंध के अभाव में चूँकि परियोजना की पूर्णता अवधि दिनाँक 30.12.2024 है, यह निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाकर अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। किंतु अधिनियम की धारा–13 जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–''संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना–(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप–धारा–(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाहय विकास संकर्मों की विशिष्टियॉ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू–खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा

संदाय किए जाने है और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू–खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है, संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिक्रम की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी। ''

संप्रवर्तक द्वारा आवेदक से विहित प्रारूप में अनुबंध नहीं किया गया है, स्पष्ट है, कि संप्रवर्तक अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा–13 (1) एवं (2) का उल्लंघन किया गया है।

अधिनियम की धारा–11(3)(ख) के अधीन ''परियोजना के, जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे जल, स्वच्छता और विद्युत आदि संबंधी उपबंध भी है, पूरा होने की प्रक्रमवार समय–अनुसूची उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी है।''

अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक को विकास कार्य का शेड्यूल उपलब्ध नहीं करवाया गया है, जो कि अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है। अतः अनावेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि चूँकि प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनाँक 30.12.2024 है, अतः आवेदन पत्र Prematured है व अनुतोष प्रदान करने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा यह शिकायत की गई है, कि चार वर्षों से अनावेदक पक्ष द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है, जिसके खंडन में अनावेदक पक्ष द्वारा कोई कथन या प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि उनके द्वारा समुचित एवं पर्याप्त विकास कार्य किया जा चुका है, मात्र यह कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि 30.12.2024 है। चूँकि अधिनियम की धारा–11(3)(ख)के अधीन मूलभूत सुविधा पूरा होने का प्रक्रम वार अनुसूची उपलब्ध कराने का दायित्व अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक के ऊपर अधिनियम द्वारा अध्यारोपित किया गया है और अनावेदक पक्ष द्वारा विकास कार्य संबंधी कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है, अतः प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आवेदन पत्र को Prematured मानना उचित नहीं है।

अनावेदक पक्ष का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि संप्रवर्तक फर्म के भागीदारों में विवाद के चलते विकास कार्य प्रभावित हो रहा है, संप्रवर्तक फर्म के भागीदारों के मध्य विवाद का निराकरण प्राधिकरण के विचारण की विषय–वस्तु नहीं है। अनावेदक पक्ष का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि आवेदक एवं अनावेदकगण द्वारा गुप्त लाभ के प्रयोजन से यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है, विक्रय विलेख दिनाँक 29.01.2021 जिसमें प्रश्नगत भू–संपदा अनावेदक पक्ष द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से आवेदक को विक्रय किया गया है, कि टीप कंडिका–02 में यह उल्लेख है कि ''हम विक्रेता फर्म द्वारा फर्म के नाम, स्वामित्व व आधिपत्य में ग्राम मोहारा में ''समृद्ध विहार'' के नाम से पूर्ण विकसित आवासीय

कॉलोनी का निर्माण किया गया है, जो कि शासन के सभी शासकीय विभागों से अनुज्ञप्ति एवं अनुशंसा प्राप्त की हुई है एवं जो कि हमारे कॉलोनाईजर्स रजिस्ट्रीकरण क्र.प्र.–103 कॉलोनी अनुमति क्रं.–36/2019–20/30.01.2020 के अंतर्गत उपरोक्त विक्रयसुदा प्लॉट जिसका संपूर्ण विवरण ऊपर दिया गया है, का विकास किया गया है, जो कि हर प्रकार के बैंक ऋण रहन बय–बक्शीश आदि से मुक्त है''। उपर्युक्त लेख से स्पष्ट है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा स्वच्छ हाथों से भू–संपदा का विक्रय नहीं किया गया है, विक्रय विलेख में विकास कार्य किया गया है का उल्लेख है, जबकि जवाब में दिनाँक 30.12.2024 तक समयावधि होने के कारण विकास कार्य पूर्ण किया जाना कथन किया गया है, विक्रय विलेख के उक्त उद्धरण से स्पष्ट है, कि विकास कार्य नहीं करने के कारण अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा–11(3)(ख) का उल्लंघन किया गया है, जिसके कारण अनावेदक पक्ष अधिनियम की धारा–18(1)(ख) के अधीन विलंब के प्रत्येक मास के लिये ब्याज संदाय करने का दायीं होगा। चूँकि आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में ऐसा कोई राहत नहीं माँगा गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा वांछित अनुतोष ही प्रदान किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक क्रमांक–04 द्वारा समस्त भागीदार दिनाँक 30.12.2024 तक समस्त आंतरित विकास कार्य यथा आंतरिक सड़क, जल आपूर्ति, प्रकाश व्यवस्था, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लॉट, विद्युत आपूर्ति एवं आहता निर्माण पूर्ण करें।

2. दिनाँक 30.12.2024 तक आंतरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं करने की स्थिति में प्रतिमाह अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत +2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 3,617/– रूपये आवेदक को प्रदान करें। जब तक कि सक्षम प्राधिकारी से विकास कार्य पूर्ण किये जाने संबंधी कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक क्रमांक–04 द्वारा प्राप्त नहीं कर लिया जाता है।

3. अनावेदक क्रमांक–04 संप्रवर्तक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा–13 का उल्लंघन करने के कारण रजिस्ट्रार रेरा को यह निर्देशित किया जाता है, कि अनावेदक संप्रवर्तक पक्ष के विरूद्ध स्वप्रेरणा से प्रकरण दर्ज करें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष