छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2024-02458**

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

श्री गणपति अय्यर, पिता–श्री एस. त्याग राजन अय्यर,
निवासी–मकान नं.–107, राहिणी विला, सेक्टर–02,
जगन्नाथ मंदिर के पास, प्रियदर्शनी नगर,
जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

(1) मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, पार्टनर
(2) श्री विजेन्द्र भटनागर,
पता–मकान नं.–3079, वार्ड क्रमांक–57,
कालीबाड़ी, महिला थाना के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(3) श्री पवन कुमार जीवन,
पता–फ्लैट क्रमांक–11, द्वितीय तल,
कुशाभाऊ ठाकरे वार्ड, राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(4) श्री सत्यधर्म खूबचंदानी,
पता–785, नानक निवास, पंजाबी गुरूद्वारा के पास,
स्टेशन रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(5) श्री अनिल मचरानी,
पता–11, जल विहार कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(6) श्री हरीराम तालरेजा,
पता–कटोरा तालाब, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(7) मेसर्स श्रीराम इन्फ्राकॉन,
द्वारा–श्री रवि मिघरानी,
पता–कमल विहार, बोरियाकला, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01, 05, 06।
(3) श्री अभिषेक शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02।
(4) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–03।

(प्रोजेक्ट–''पॉल्म विहार कॉलोनी'', बोरियाकला, जिला–रायपुर)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–06/01/2025)</u>

आवेदक श्री गणपति अय्यर, पिता–श्री एस. त्याग राजन अय्यर, निवासी–मकान नं.–107, जगन्नाथ मंदिर के पास, प्रियदर्शनी नगर, जिला–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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि सिद्धि विनायक बिल्डकॉन भागीदारी फर्म ग्राम–बोरियाकला द्वारा जिला–रायपुर में कुल 4.516 हेक्टेयर भूमि क्रय किया गया। फर्म का ऐसे भूमि पर कॉलोनी विकसित करने का इरादा था, जिसके लिये एस.डी.ओ कार्यालय, रायपुर से सिद्धि विनायक बिल्डकॉन नाम से कॉलोनाईजर पंजीयन दिनाँक 15.10.2012 को प्राप्त किया गया था। इसके पश्चात् भूमि का व्यपवर्तन एवं सीमांकन सक्षम प्राधिकारियों से कराया गया। इसके अतिरिक्त विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा भागीदार श्री पवन कुमार जीवन के नाम से नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से प्राप्त किया गया। विकास अनुज्ञा के खण्ड–06 में यह उल्लेखित है कि विनिर्माता कॉलोनी के सभी विकास संकर्मों को सकारात्मक रूप से पूर्ण करेगा जैसे– सड़कों का विकास, खुले क्षेत्रों का विकास, जलापूर्ति, जल एवं मल निकास, बिजली, नाल का संनिर्माण इत्यादि। इस प्रकार का वचन बिल्डर द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में नगर तथा ग्राम निवेश अनुमोदन पर आधारित भूखण्डों के विक्रय के लिये संभावित ग्राहकों को आकर्षित करने के लिये दिया गया था। ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधायें फोटो सहित उल्लेखित थी :– भव्य प्रवेश द्वार, क्रांकीट सड़क, अन्तः मल निकास प्रणाली, उद्यान, आंतरिक जलापूर्ति, 24 घंटे बिजली, क्लब हाउस, बच्चों के खेलने का क्षेत्र, मंदिर। परन्तु आज दिनाँक तक विनिर्माता द्वारा उक्त आधारभूत तथा आवश्यक सुविधाओं में किसी को प्रदान नहीं किया गया है। विनिर्माता का आशय ग्राम तथा नगर निवेश अनुज्ञा के आधार पर संभावित क्रेताओं को प्रलोभित करना था। परन्तु नगर तथा ग्राम निवेश अनुज्ञा में उल्लेखित उक्त आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करने का आशय एवं इच्छा कभी नहीं थी और न ही ब्रोशर में वचनबद्ध सुविधाओं को पूरा करना था। यदि उक्त अनुज्ञा को पूरा करने में समर्थ नहीं है, तो अधिकतम 5 वर्षों तक उक्त अनुज्ञा को ग्राम तथा नगर निवेश से प्रत्येक वर्ष नवीनीकरण करना थ। इसके अतिरिक्त उक्त अनुज्ञा के खण्ड–12 में उल्लेखित है कि आंतरिक एवं बाह्य विकास अनिवार्य रूप से किया जायेगा। इसके अतिरिक्त कॉलोनी को विकास की अनुमति दिनाँक 20.02.2014 सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा भागीदार श्री पवन कुमार जीवन द्वारा एस.डी.ओ (राजस्व) रायपुर से प्राप्त की गई थी, जिसमें अनुज्ञा में उल्लेखित है कि प्रयोज्य उपबंधों एवं नियमों द्वारा 24

भूखण्डों तथा 12 फ्लैटों को एस.डी.ओ. रायपुर द्वारा कॉलोनी के आंतरिक विकास पूरा होने तक बंधक के रूप में रखा गया है, जिसे नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से अनुमोदित ले–आउट अनुसार कॉलोनी का विकास पूरा नहीं किया गया है। कुल 73 भूखण्डों को एस.डी.ओ. रायपुर द्वारा बंधक रखा गया है, जिसमें ऊपर लिखित पत्र दिनाँक 20.02.2021 के 24 भूखण्ड शामिल है। आवेदक का कथन है कि केवल आठ महीने के भीतर 24 भूखण्डों को कुल 73 बंधक भूखण्डों में से एस.डी.ओ. रायपुर द्वारा जारी पत्र दिनाँक 17.10.2014 द्वारा बंधक मुक्त कर दिया गया है। बंधक मुक्त पत्र में उल्लेखित है कि विनिर्माता द्वारा सूचित किया गया है कि कॉलोनी का 60 प्रतिशत विकास पूर्ण हो चुका है, इसलिये बंधक भूखण्डों को मुक्त करने का निवेदन किया गया है। इसके अतिरिक्त ऐसे आवेदन पर संयुक्त निरीक्षण एवं प्रतिवेदन दिया गया है तथा उक्त आधार पर 24 भूखण्डों को बंधक मुक्त कर दिया गया है। यह बहुत आश्चर्यजनक है कि आज दिनाँक तक सभी विकास प्रारंभ ही नहीं किया गया है, तो कार्य का 60 प्रतिशत केवल 8 महीन के भीतर विनिर्माता द्वारा कैसे पूर्ण कर लिया गया ? यह प्रतीत होता है कि विनिर्माता द्वारा सरकारी अधिकारियों से मिलक भूखण्डों के क्रेताओं का मूर्ख बनाया गया है।

आवेदक द्वारा एल.आई.सी. हाउसिंग से रूपये 40,00,000/– ऋण लेकर भूखण्ड में 12,50,000/– निवेश करके भूखण्ड क्रय किया गया तथा मकान निर्माण के लिये निवेश किया गया। परन्तु दिन–प्रतिदिन की प्रताड़ना को वह सह रही हैं। क्योंकि कोई मूलभूत सुविधायें नहीं है। आवेदक द्वारा विनिर्माता से उसके मोबाईल पर संपर्क किया गया, परन्तु विनिर्माता द्वारा किसी प्रकार का कोई उत्तर नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधायें निर्धारित समय सीमा के भीतर विनिर्माता द्वारा पूर्ण की जावे तथा नगर एवं ग्राम निवेश, रायपुर से दिनाँक 15.10.2013 की विकास अनुज्ञा में उल्लेखित रिक्त सभी मूलभूत सुविधाओं को निर्धारित समय सीमा के भीतर विनिर्माता द्वारा पूर्ण किया जावे। क्रेतागण को तंग करने के लिये विनिर्माता पर शास्ति अधिरोपित किया जाये तथा विकास पूर्ण होने तक भूखण्डों के विक्रय में विनिर्माता पर प्रतिबंध लगाई जाये। बंधक मुक्त किये जाने के संबंध में प्राधिकारियों के विरूद्ध समुचित कार्यवाही किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आपत्ति को ही जवाब मानने का अनुरोध दिनाँक 28.10.2024 को किया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–31 के तहत् शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसमें तथाकथित पाम विहार कॉलोनी का उल्लेख किया गया है तथा यह भी दर्शित किया गया है कि उक्त कॉलोनी नगर तथा ग्राम निवेश से वर्ष 2013 में अनुमोदित करवायी गयी है। जबकि संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर (छ.ग.) के संबंध में आवेदक द्वारा जो विकास अनुज्ञा प्रस्तुत की गई है, वह दिनाँक 15.10.2013 के अनुसार सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा भागीदार श्री पवन जीवन, पिता–श्री लखी राम के नाम से प्रदान की गई है तथा आवेदक द्वारा जो विक्रय विलेख प्रस्तुत किया गया है, उसमें विक्रेता पक्ष श्रीमती ज्योति शिंदे का नाम उल्लेखित है, जिसमें यह कहीं भी उल्लेखित नहीं है कि क्रेता और विक्रेता के द्वारा पाम कॉलोनी में कोई भूखण्ड क्रय किया गया है तथा आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष तथाकथित पाम विहार का ब्रोशर की फोटोप्रति प्रस्तुत की गई है, उक्त ब्रोशर में भी कहीं दर्शित नहीं है कि पाम विहार कॉलोनी का निर्माण सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा किया जा रहा है अथवा उक्त ब्रोशर सिद्धि विनायक बिल्डकॉन का है। आवेदक द्वारा शिकायत में की जाने वाली तिथि 25.06.2024 इंद्राज है, उक्त संबंध में आपत्तिकर्ता श्री विजेन्द्र भटनाकर के द्वारा स्पष्ट किया जाता है कि वर्तमान में अनावेदक क्रमांक–1 मेसर्स सिद्धि विनायक बिल्डकॉन का पार्टनर नहीं है तथा विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 को अनावेदक क्रमांक–1 सिद्धि विनायक बिल्डकॉन का पार्टनर नहीं था तथा आवेदक द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है, उसकी विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 का अवलोकन करें तो स्पष्ट हो जायेगा कि भागीदार श्री पवन जीवन का उल्लेख है। आवेदक द्वारा क्रय किया गया प्लॉट, जिस पर उन्होंने भवन बनाया है, वह नियमानुसार बंधक प्लाट था तथा उक्त प्लॉट विकास कार्य पूर्ण किये जाने के पश्चात् बंधक मुक्त हुआ है। सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा जो विकास कार्य किया गया है, उसकी 60 प्रतिशत विकास किये जाने के पश्चात् बंधक रखे गये प्लॉट मुक्त हुये तथा शेष 40 प्रतिशत में स्वर्ण कमल को लेकर पूर्व में प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2021 में स्वर्ण कमल के नाम से विकसित की जाने वाली बहुमंजिला ईमारत जो श्रीराम इन्फ्राकॉन के द्वारा की जा रही थी, जिन्होंने अपने फर्म को रेरा में रजिस्ट्रेशन भी करवाया था, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA260319000945 दिनाँक 26.03.2019 था, जिसके कार्यों से असंतुष्ट होने पर प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 01.02.2022 को प्रकरण क्रमांक–M-COM-2021-01566 में संबंधित फर्म जो वर्तमान में उक्त कॉलोनाी को विकसित कर रही है, जिसके प्रमोटर श्रीराम इन्फ्राकॉन प्रोजेक्ट ''स्वर्ण कमल टावर्स

फेस–1'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.) पर जुर्माना भी लगाया गया था एवं प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया गया था, जिसके अनुसार विकास अनुज्ञा अनुसार श्रीराम इन्फ्राकॉन को वहाँ के निवासियों के लिये सुविधायें उपलब्ध करायी जानी थी। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1 विजेन्द्र भटनाकर उक्त शिकायत में दिये गये कारणों के लिये किसी प्रकार से उत्तरदायी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–1 को उक्त शिकायत से विमुक्त करने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभ में परिवाद की विषयवस्तुओं को अस्वीकार किया गया है। आवेदक ''पॉम विहार कॉलोनी'' नामक प्रोजेक्ट में ज्योति शिंदे से विक्रय विलेख दिनाँक 22.02.2022 द्वारा भूखण्ड क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक–03 कथित दावा के लिये उत्तरदायी नहीं है। क्योंकि आवेदक भूमि को विक्रय विलेख दिनाँक 22.02.2022 के अंतर्गत अनावेदक क्रमांक–03 के भागीदारी फर्म मेसर्स सिद्धि विनायक बिल्डकॉन से दिनाँक 01.04.2015 को सेवानिवृत्त होने के पश्चात् क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद अनावेदक क्रमांक–03 को परेशान करने के आशय से प्रस्तुत किया गया है। इस तथ्य के बावजूद मेसर्स विनायक बिल्डकॉन के प्रवर्तन में कोई संलिप्तता नहीं है। क्योंकि उसकी सेवानिवृत्त 2015 में हो गई है। अनावेदक क्रमांक–03 का कथन है कि परिवाद में सार का अभाव है और अनावेदक क्रमांक–03 को परेशान करने तथा अनुचित दबाव डालने के लिये प्रस्तुत किया गया है, जिसका सुविधाओं के कथित न पूरा किये जाने मे कोई योगदान नहीं है, जो उसके फर्म से अलग हो जाने के पश्चात् पैदा हुई है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक क्रमांक–03 द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में मुक्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–01, 05 एवं 06 द्वारा आवेदक द्वारा परिवाद में किये गये सभी अभिकथनों निवेदनों तथा दावों को अस्वीकार किया गया है। भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अंतर्गत अनावेदक एक भागीदारी फर्म है। प्राधिकरण द्वारा वर्तमान प्रकरण में फर्म के पूर्ववर्ती भागीदारों विजेन्द्र भटनागर तथा पवन कुमार जीवन के विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर फर्म के भागीदारों अर्थात् अनिल नचरानी एवं हरीराम तालरेजा को नोटिस जारी किया गया है। अनावेदक का कथन है कि कंपनी से भिन्न जहाँ एक कृत्रिम व्यक्ति होने के कारण विधि न्यायालय के समक्ष वाद लाया जा सकता है। अनावेदक एक भागीदारी फर्म है, जिसमें भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के उपबंधों के अनुसार प्रत्येक भागीदार सभी दूसरे भागीदारों के साथ संयुक्त रूप से एवं पृथक रूप से फर्म में

किये गये सभी कार्यों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक फर्म के वर्तमान भागीदार दिनाँक 31.03.2022 में सत्यधरम खूबचंदानी, अनिल नचरानी, हरीराम तालरेजा, विजेन्द्र भटनागर तथा डॉ विष्णु गुप्ता के मध्य निष्पादित भागीदारी विलेख दिनाँक 31.03.2022 से फर्म का भागीदार बने थे। भागीदार विलेख के शर्तों के अनुसार उस समय के विद्यमान भागीदार विजेन्द्र भटनागर तथा डॉ. विष्णु गुप्ता भागीदार फर्म से दिनाँक 31.03.2022 से बाहर हो गये हैं। भागीदारी विलेख के शर्तों के अनुसार फर्म के वर्तमान भागीदार फर्म के दायित्वों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि भागीदारी विलेख के संलग्न–ए में या भागीदारी विलेख के किसी खण्ड में नहीं है। आवेदक के पक्ष में उनके द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख के किसी ब्यौरा के संबंध में फर्म के भूतपूर्व भागीदारों द्वारा प्रकट किये गये है या सूचित किये गये है। अनावेदक का कथन है कि फर्म द्वारा आवेदक के साथ कोई लेन–देन नहीं किया गया है, न ही कथित प्रोजेक्ट ''पॉम विहार'' के संबंध में कोई वचनबद्धता ही दिया गया है। इसके अतिरिक्त फर्म के वर्तमान भागीदार ''पॉम विहार'' नाम से लाये गये किसी प्रोजेक्ट के बारे में अवगत तक नहीं है। क्योंकि ऐसे प्रोजेक्ट के अस्तित्व को दर्शित करने वाला कोई दस्तावेज नहीं है और परिवाद में संलग्न विक्रय विलेख में भी ऐसे किसी दस्तावेज का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक का कथन है कि फर्म द्वारा पॉम विहार नाम से कोई ऐसा ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया गया है तथा कोई ऐसा ब्रोशर फर्म द्वारा पूरा नाम से कभी परिचालित नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि फर्म के भूतपूर्व भागीदारों कथित प्रोजेक्ट ''पॉम विहार'' के संबंध में सभी दस्तावेजों को प्रस्तुत कराया जा सकता है, जिसके अंतर्गत कुछ भूखण्डों को फर्म के समुचित प्राधिकार के बिना आवेदकगण को विक्रय कर दिये गये है। अनावेदक का कथन है कि चूँकि फर्म का अभिकथित संव्यवहार जो वर्तमान परिवाद का विषयवस्तु है, भूतपूर्व भागीदारों द्वारा किया गया और वर्तमान भागीदारों का दायित्व फर्म के तरफ से उनके द्वारा किये गये कार्यों के लिये होना समाप्त नहीं होता है। फर्म के भूतपूर्व भागीदार आवेदक के कथित शिकायतों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि भागीदार फर्म द्वारा आवेदक को कोई वचन नहीं दिया गया है और यदि आवेदक के साथ कोई अनुबंध हस्ताक्षरित किया भी गया है, तो वह बिना समुचित प्राधिकार के फर्म के उस समय के भीतर द्वारा किया गया है। फर्म के भूतपूर्व भागीदारों के साथ विक्रय विलेख करने के पूर्व आवश्यक सतर्कता रखने का उत्तरदायित्व आवेदक का है, जिसे वह लापरवाहीपूर्वक ऐसा करने में असफल रहा है और फर्म को आवेदक के लापरवाहीपूर्ण कृत्य के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। आवेदक द्वारा अभिलेख में कोई प्राधिकार प्रस्तुत नहीं किया गया है कि कथित ब्रोशर फर्म द्वारा प्रकाशित किया गया है अथवा फर्म द्वारा कथित वचनों

का दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि फर्म के वर्तमान भागीदार दिनाँक 31.03.2022 से भागीदारों के रूप में प्रवेश किये गये है और पूर्व के भागीदारों द्वारा उनके व्यक्तिगत क्षमता में किये गये कार्यों के लिये उन्हें उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में मुक्त 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण 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।
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा दिनाँक 23.05.2022 को 1250 वर्गफीट भूमि श्री प्रशांत सोनी से क्रय की गई, जिसका अभिन्यास नगर तथा ग्राम निवेश रायपुर क्रं 8920/नग्रानि/पीएल–13/2013 दिनाँक 15.10.2013 के द्वारा स्वीकृत किया गया है। उक्त भूमि चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अभिन्यास स्वीकृत है, के अंतर्गत है, अस्तु भू–संपदा की श्रेणी में आयेगा। उक्त भूमि श्री प्रशांत सोनी द्वारा मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन से दिनॉक 23.05.2022 को रजिस्टर्ड विकय विलेख द्वारा क्रय किया गया है, सक्षम प्राधिकारी नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा दिनॉक 15.10.2013 को मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा भागीदार श्री पवन जीवन को विकास अनुज्ञा प्रदान की गई।

अनावेदकगण का यह तर्क एवं जवाब है कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा अनावेदकगण से क्रय नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक–02 एवं 03 चूँकि फर्म सिद्धी विनायक के वर्तमान भागीदार नहीं है इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–02(घ) का उद्धरण निम्नानुसार हैः– भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–02(घ) ''किसी भू–संपदा परियोजना के संबंध में '''आबंटिती'' से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके

अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।''

स्वीकृत अभिन्यास अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है। अतः प्रश्नगत भू–संपदा एक प्रोजेक्ट में स्थित है व भू–संपदा की श्रेणी में है, आबंटिती की परिभाषा धारा–02(घ) के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट में स्थित प्रश्नगत भू–संपदा को श्री प्रशांत सोनी द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन से क्रय किया गया, अतः श्री प्रशांत सोनी उक्त प्रोजेक्ट में प्रश्नगत भू–संपदा के लिये आबंटिती थी और उनके द्वारा वर्तमान आवेदक श्री गणपति अय्यर द्वारा विक्रय किया गया। चूँकि श्री गणपति अय्यर आवेदक द्वारा एक आबंटिती से भू–संपदा अर्जित की गई। अतः अधिनियम की परिभाषा धारा–02(घ) के अनुसार आवेदक प्रश्नगत भू–संपदा के लिये आबंटिती है, अनावेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा अनावेदकगण से क्रय नहीं की गई है, इसलिये आवेदन प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदकगण का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक–02 श्री पवन कुमार जीवन को दिया गया था, जो कि वर्तमान में अनावेदक क्रमांक–01 फर्म का पार्टनर नहीं रहा है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 फर्म का कोई दायित्व एवं जवाबदारी नहीं होगी। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान में वह फर्म मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन का भागीदार नहीं है, इसलिये उनका कोई दायित्व एवं जवाबदेही नहीं ठहरती है।

यह उल्लेखनीय है, कि भू–संपदा का क्रय–विक्रय/ लेन–देन/ संव्यवहार फर्म अनावेदक क्रमांक–01 मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा किया गया है, प्राधिकरण के लिये यह औचित्यपूर्ण आवश्यक नहीं है, कि वह इस बात का अनवेषण अनुशीलन एवं विश्लेषण करें, कि अनावेदक क्रमांक–01 फर्म मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन का कौन, कब भागीदार रहा? और किस भागीदार का किस अवधि के लिये क्या दायित्व ठहरता है? चूँकि भू–संपदा प्रोजेक्ट के अंतर्गत प्रश्नगत भू–संपदा का संव्यवहार फर्म द्वारा किया गया है, उस स्थिति में प्राधिकरण के लिये पर्याप्त है, कि फर्म का दायित्व एवं जवाबदारी का परिशीलन करें।

चूँकि प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत भू–संपदा में 60 प्रतिशत ही विकास कार्य हुआ है और चूँकि उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। जबकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 को प्रदान की गई है, अतः प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है, कि प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट ऑनगोईंग (प्रचलित) प्रोजेक्ट है, जिसके विकास के संदर्भ में व्यथित होकर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः

प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण का क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन प्रचलन योग्य है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, आवेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण व्यथित होकर अधिनियम की धारा–31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन समय–सीमा के भीतर है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** अनावेदक क्रमांक–04, 05 एवं 06 द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा का संव्यवहार तत्कालीन भागीदारों द्वारा किया गया था, जो कि अब फर्म के भागदीर नहीं हैं, इसलिये उनका दायित्व नहीं ठहरता है। पूर्ववर्ती भागीदारों का दायित्व है। विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक–02 के पक्ष में जारी की गई थी जो कि वर्तमान में भागीदार नहीं है। वस्तुतः भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अंतर्गत अनावेदक एक भागीदारी फर्म है। प्राधिकरण द्वारा वर्तमान प्रकरण में फर्म के पूर्ववर्ती भागीदारों विजेन्द्र भटनागर तथा पवन कुमार जीवन के विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर फर्म के भागीदारों अर्थात् अनिल नचरानी एवं हरीराम तालरेजा को नोटिस जारी किया गया है। अनावेदक का कथन है कि कंपनी से भिन्न जहाँ एक कृत्रिम व्यक्ति होने के कारण विधि न्यायालय के समक्ष वाद लाया जा सकता है। अनावेदक एक भागीदारी फर्म है, जिसमें भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के उपबंधों के अनुसार प्रत्येक भागीदार सभी दूसरे भागीदारों के साथ संयुक्त रूप से एवं पृथक रूप से फर्म में किये गये सभी कार्यों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक फर्म के वर्तमान भागीदार दिनाँक 31.03.2022 में सत्यधरम खूबचंदानी, अनिल नचरानी, हरीराम तालरेजा, विजेन्द्र भटनागर तथा डॉ विष्णु गुप्ता के मध्य निष्पादित भागीदारी विलेख दिनाँक 31.03.2022 से फर्म का भागीदार बने थे। भागीदार विलेख के शर्तों के अनुसार उस समय के विद्यमान भागीदार विजेन्द्र भटनागर तथा डॉ. विष्णु गुप्ता भागीदार फर्म से दिनाँक 31.03.2022 से बाहर हो गये हैं। भागीदारी विलेख के शर्तों के अनुसार फर्म के वर्तमान भागीदार फर्म के दायित्वों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि भागीदारी विलेख के संलग्न–ए में या भागीदारी विलेख के किसी खण्ड में नहीं है। आवेदक के पक्ष में उनके द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख के किसी ब्यौरा के संबंध में फर्म के भूतपूर्व भागीदारों द्वारा प्रकट किये गये है या सूचित किये गये है। अनावेदक का कथन है कि फर्म द्वारा आवेदक के साथ कोई लेन–देन नहीं किया गया है, न ही कथित प्रोजेक्ट ''पॉम विहार'' के संबंध में कोई वचनबद्धता ही दिया गया है। इसके अतिरिक्त फर्म के वर्तमान भागीदार ''पॉम विहार'' नाम से लाये गये

किसी प्रोजेक्ट के बारे में अवगत तक नहीं है। क्योंकि ऐसे प्रोजेक्ट के अस्तित्व को दर्शित करने वाला कोई दस्तावेज नहीं है और परिवाद में संलग्न विक्रय विलेख में भी ऐसे किसी दस्तावेज का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक का कथन है कि फर्म द्वारा पॉम विहार नाम से कोई ऐसा ब्रोशर प्रकाशित नहीं किया गया है तथा कोई ऐसा ब्रोशर फर्म द्वारा पूरा नाम से कभी परिचालित नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि फर्म के भूतपूर्व भागीदारों कथित प्रोजेक्ट ''पॉम विहार'' के संबंध में सभी दस्तावेजों को प्रस्तुत कराया जा सकता है, जिसके अंतर्गत कुछ भूखण्डों को फर्म के समुचित प्राधिकार के बिना आवेदकगण को विक्रय कर दिये गये है। अनावेदक का कथन है कि चूँकि फर्म का अभिकथित संव्यवहार जो वर्तमान परिवाद का विषयवस्तु है, भूतपूर्व भागीदारों द्वारा किया गया और वर्तमान भागीदारों का दायित्व फर्म के तरफ से उनके द्वारा किये गये कार्यों के लिये होना समाप्त नहीं होता है। फर्म के भूतपूर्व भागीदार आवेदक के कथित शिकायतों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक का कथन है कि भागीदार फर्म द्वारा आवेदक को कोई वचन नहीं दिया गया है और यदि आवेदक के साथ कोई अनुबंध हस्ताक्षरित किया भी गया है, तो वह बिना समुचित प्राधिकार के फर्म के उस समय के भीतर द्वारा किया गया है। फर्म के भूतपूर्व भागीदारों के साथ विक्रय विलेख करने के पूर्व आवश्यक सतर्कता रखने का उत्तरदायित्व आवेदक का है, जिसे वह लापरवाहीपूर्वक ऐसा करने में असफल रहा है और फर्म को आवेदक के लापरवाहीपूर्ण कृत्य के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। आवेदक द्वारा अभिलेख में कोई प्राधिकार प्रस्तुत नहीं किया गया है कि कथित ब्रोशर फर्म द्वारा प्रकाशित किया गया है अथवा फर्म द्वारा कथित वचनों का दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि फर्म के वर्तमान भागीदार दिनाँक 31.03.2022 से भागीदारों के रूप में प्रवेश किये गये है और पूर्व के भागीदारों द्वारा उनके व्यक्तिगत क्षमता में किये गये कार्यों के लिये उन्हें उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–04, 05 एवं 06 का यह तर्क एवं जवाब ग्राहय एवं स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदन अधीन भू–संपदा एक प्रोजेक्ट में स्थित है, प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट का एक भाग है। उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का विकास करने हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनॉक 15.10.2013 को विकास अनुज्ञा जारी की गई है, उक्त विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक–01 फर्म मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के लिये जारी की गई है, उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का प्राधिकरणके समक्ष पंजीयन नहीं करवाया गया है जबकि पंजीयन करवाया जाना आवश्यक था। क्योंकि उक्त प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्राप्त नहीं किया गया है न ही विकास कार्य पूर्ण किया गया है, इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–01 फर्म मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा अधिनियम की धारा–03 एवं 04 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, चूॅकि प्रश्नगत भू–संपदा का विक्रय अनावेदक क्रमांक–01 फर्म द्वारा

किया गया है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 उक्त भू–संपदा से संबंधित समस्त दायित्व प्रोजेक्ट के विकास एवं संधारण के लिये अधिनियम के प्रावधानों के अधीन दायित्वाधीन है एवं जवाबदेह है। इससे कोई अंतर नहीं पड़ता है, कि फर्म के कौन पार्टनर कब भागीदार थे, कब निर्गत हुए, कब सम्मिलित हुए? चूँकि आवेदन के साथ प्रस्तुत ब्रोशर से आर्कषित होकर आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा को क्रय किया गया है, अतः उक्त ब्रोशर में दिये गये वचन अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक–01 मेसर्स सिद्धी विनायक की है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक द्वारा क्रय किया गया प्लॉट, जिस पर उन्होंने भवन बनाया है, वह नियमानुसार बंधक प्लाट था तथा उक्त प्लॉट विकास कार्य पूर्ण किये जाने के पश्चात् बंधक मुक्त हुआ है। सिद्धि विनायक बिल्डकॉन द्वारा जो विकास कार्य किया गया है, उसकी 60 प्रतिशत विकास किये जाने के पश्चात् बंधक रखे गये प्लॉट मुक्त हुये तथा शेष 40 प्रतिशत में स्वर्ण कमल को लेकर पूर्व में प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2021 में स्वर्ण कमल के नाम से विकसित की जाने वाली बहुमंजिला ईमारत जो श्रीराम इन्फ्राकॉन के द्वारा की जा रही थी, जिन्होंने अपने फर्म को रेरा में रजिस्ट्रेशन भी करवाया था, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA260319000945 दिनाँक 26.03.2019 था, जिसके कार्यों से असंतुष्ट होने पर प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 01.02.2022 को प्रकरण क्रमांक–M-COM-2021-01566 में संबंधित फर्म जो वर्तमान में उक्त कॉलोनाी को विकसित कर रही है, जिसके प्रमोटर श्रीराम इन्फ्राकॉन प्रोजेक्ट ''स्वर्ण कमल टावर्स फेस–1'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.) पर जुर्माना भी लगाया गया था एवं प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया गया था, जिसके अनुसार विकास अनुज्ञा अनुसार श्रीराम इन्फ्राकॉन को वहाँ के निवासियों के लिये सुविधायें उपलब्ध करायी जानी थी। अनावेदक पक्ष का जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। मूल प्रोजेक्ट जिसके लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 को प्रदान की गई थी, उक्त प्रोजेक्ट के अंतर्गत क्रय विक्रय फर्म अनावेदक क्रमांक–01 मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा किया गया है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता है, कि तत्समय कौन भागीदार थे और वर्तमान में कौन भागीदार है? यदि बंधक मुक्त प्लॉट के लिये पृथक से प्रोजेक्ट बनाकर उसका रजिस्ट्रेशन करवा लिया गया और बहुमंजिला फ्लैट के लिये ईमारत का निर्माण किया गया और उक्त प्रोजेक्ट स्वर्ण कमल टॉवर–1 के लिये भी प्राधिकरण द्वारा शास्ति अधिरोपित की गई व क्रय–विक्रय प्रतिबंधित किया गया। इसका अर्थ यह नहीं हो सकता है कि मूल प्रोजेक्ट के विकास कार्य से अनावेदक क्रमांक–01 उनमोचित हो गया है, उसका दायित्व अधिनियम के अधीन यथावत् रहता है।

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

1. अनावेदक क्रमांक–01 फर्म मेसर्स सिद्धी विनायक बिल्डकॉन ब्रोशर में दर्शित एवं विकास अनुज्ञा दिनाँक 15.10.2013 में उल्लेखित समस्त विकास कार्य आगामी तीन माह के भीतर पूर्ण करावें।

2. रजिस्ट्रार, रेरा को यह आदेश किया जाता है, कि अधिनियम की धारा–59 के अधीन अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भागीदार अनावेदक क्रमांक–04, 05 एवं 06 के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करें।

3. उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट पॉम विहार कॉलोनी, बोरियाकला में समस्त विकास कार्य पूर्ण होने एवं कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त करने तक अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कोई भी भूखंड/भवन का क्रय–विक्रय प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, रेरा इस संबंध में सर्वसंबंधित को निर्देश जारी करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष