



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01548

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

दुर्ग थोक कपड़ा व्यापारी संघ,
द्वारा—अध्यक्ष श्री बाबूलाल दुग्गड़,
निवासी—गांधी चौक, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

के.बी.एम. डेव्हलपर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री बृजमोहन खण्डेलवाल,
पता—शॉप नं.—15, प्रशासनिक भवन के नीचे,
पुराना बस स्टैण्ड के पास, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।
- (2) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“व्यवसायिक परिसर”, ग्राम—पुलगांव, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070820001130

आदेश

(दिनांक—12 / 06 / 2024)

आवेदक दुर्ग थोक कपड़ा व्यापारी संघ; द्वारा—अध्यक्ष श्री बाबूलाल दुग्गड़, निवासी—गांधी चौक, जिला—दुर्ग (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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत सोसायटी है। आवेदक ने अनावेदक के कॉमर्शियल प्रोजेक्ट की भूमि क्रय करने हेतु अनावेदक के साथ दिनांक 20.07.2007 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में 128 दुकानों हेतु भूखण्डों का विकास कर आवेदक संघ अथवा संघ सदस्यों के रक्त संबंधियों के नाम पर भूखण्डों का विक्रय बैनामा पंजीकृत कराना था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को उक्त कृत्य दिनांक 31.08.2008 तक करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट में डब्ल्यू.बी.एम. रोड,

सिवरेज-ड्रेनेज प्रणाली, विद्युत व्यवस्था (पांच लाईन के विद्युत तारों सहित विद्युत पोल स्थापना व स्ट्रीट लाईट), पार्किंग हेतु ओपन स्पेस, बेसमेंट में पार्किंग सुविधायुक्त कम्युनिटी हाल, पेयजल व्यवस्था, टॉयलेट्स आदि सुविधायें प्रदान करेगा। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा समुचित रीति से उक्त सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है। आवेदक ने बताया है कि सड़क की ऊंचाई भूखण्डों की ऊंचाई से अधिक होने के कारण जल भराव की समस्या रहती है और ड्रेनेज व्यवस्था सही नहीं होने के कारण जल निकासी में भी समय लगता है। इसी प्रकार पार्किंग हेतु पार्किंग सुविधा सहित कम्युनिटी हाल का निर्माण नहीं होने के कारण पार्किंग संबंधी समस्याओं का समना करना पड़ता है। आवेदक द्वारा अनावेदक से शिकायत किये जाने पर अनावेदक ने ओपन स्पेस को पार्किंग स्थल में परिवर्तित करने का प्रस्ताव दिया है, जिसके लिये अनावेदक को नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से स्वीकृत ले-आउट में संशोधन कराना आवश्यक है। आवेदक के अनुसार वर्तमान में ओपन स्पेस में आवेदक को मजबूरीवश टॉयलेट्स का निर्माण करना पड़ा है तथा कई छोटी-छोटी टी स्टाल/फोटोकापी दुकानें भी ओपन स्पेस हेतु निर्धारित स्थल पर स्थित है। अतः अनावेदक द्वारा ओपन स्पेस को पार्किंग स्थल में परिवर्तित किये जाने पर इकरारनामा व स्वीकृत ले-आउट का उल्लंघन होगा। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदक ने सौदेशुदा 128 भूखण्डों के स्थान पर आवेदक को केवल 92 भूखण्डों का विक्रय किया है। आवेदक ने शेष 36 भूखण्डों के संबंध में अनावेदक को पत्र दिनांक 08.09.2021 प्रेषित किया है; जिसके जवाब में अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट से लगी हुई भूमि पर 36 भूखण्डों को प्रदान करने का आश्वासन दिया है। किन्तु आवेदक के अनुसार उक्त नये प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा दर्शाये गये 36 भूखण्ड नगर निगम कार्यालय, दुर्ग के समक्ष निर्माण के एवज में बंधक हैं और प्रस्तावित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.11.2022 है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अपने दायित्वों से बचने के लिये आवेदक से पुनः झूठा वायदा किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित नवीन प्रोजेक्ट स्वीकृत ले-आउट में विवादित प्रोजेक्ट को नवीन प्रोजेक्ट का भाग दर्शाया है, जो अनुचित है। अनावेदक ने आवेदक को इकरारनामा निष्पादन के समय कभी भी भविष्य में किये जाने वाले विस्तार के संबंध कोई सूचना नहीं दी थी। उक्त संबंध में आवेदक ने अनावेदक से पूर्व स्वीकृत मास्टर प्लान में परिवर्तन नहीं करने हेतु विभिन्न पत्र भी प्रेषित किये हैं। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा नवीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में दर्शाये गये प्रवेश मार्ग का उपयोग न करते हुये उक्त प्रोजेक्ट के विकास हेतु विवादित प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार का उपयोग किया जा रहा है, जिससे प्रोजेक्ट की सड़कों को नुकसान पहुंच रहा है और पार्किंग में भी असुविधा हो रही है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया है और

इसलिये अधिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व नवीन प्रोजेक्ट को विलय करने का प्रयास किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा वर्तमान में नवीन प्रोजेक्ट के दाहिने किनारे पर टॉयलेट एरिया के निर्माण का प्रस्ताव दिया गया है, जिससे आवेदक को टॉयलेट का नियमित उपयोग करने में असुविधा होगी। इसी प्रकार अनावेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार कन्वेयन्स डीड के माध्यम से प्रोजेक्ट के कॉमन एरिया को आवेदक को हस्तांतरित नहीं किया है। अतः आवेदक ने अनावेदक को शेष 36 भूखण्डों की रजिस्ट्री निष्पादित कर आवेदक को आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने तथा आधिपत्य में हुये विलंब हेतु रूपये 1,26,60,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मानसिक परेशानी हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने, विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण आवेदक को कराये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. अनावेदकगण को आवेदक के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि आवेदक ने दिनांक 20.07.2007 को निष्पादित अनुबंध के आधार पर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करते हुये इस तथ्य को छुपाया है कि आवेदक को 10 वर्ष पूर्व भूखण्ड विक्रय किये जा चुके है और अनावेदक द्वारा विकास कार्य भी पूर्व में ही पूर्ण कर लिया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार कार्यालय कमिश्नर, नगर निगम, दुर्ग द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान करने के एवज में प्राप्त रूपये 24,60,000/- की बैंक गारंटी को आंतरिक विकास कार्य पूर्ण हो जाने के कारण दिनांक 17.06.2011 को वापस कर दिया गया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उनके मध्य हुये अनुबंध की कंडिका-7 अनुसार स्वीकृत ले-आउट दोनों पक्षों पर बंधनकारी है और विवादित फेस के स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप समस्त 94 भूखण्ड आवेदक को विक्रय किये जा चुके हैं। अनावेदक के अनुसार संबंधित आबंटितियों द्वारा उक्त भूखण्डों पर निर्माण कार्य करने हेतु भवन अनुज्ञा प्राप्त करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण करने उपरांत भवन पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किये जाने के कारण ही आबंटितियों को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है और विद्युत कनेक्शन प्रदाय किया गया है। आबंटितियों द्वारा विगत 10 वर्षों से विवादित थोक कपड़ा मार्केट में अपने व्यवसायों का संचालन किया जा रहा है तथा परिसर का रखरखाव भी आवेदक द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक ने नियमानुसार फेस-2 का प्रारंभ करने के पूर्व आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त कर छ.ग. रेरा में पंजीयन कराया है। आवेदक ने कभी भी

अनावेदक के विरुद्ध किसी व्यवहार न्यायालय या उपभोक्ता न्यायालय में तीन वर्ष की परिसीमा अवधि में कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की है। परन्तु आवेदक द्वारा दुराशयपूर्वक अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत की गई है, जो समय-बाधित है। हाँलाकि आवेदक ने पत्र दिनांक 24.08.2021 तथा नोटिस दिनांक 30.09.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु आवेदक ने वर्ष 2007 में अनुबंध किये जाने से उक्त पत्रों के प्रेषित करने के बीच की समयावधि में उसके द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही करने या अनावेदक को कोई सूचना देने के संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण हो जाने के कारण भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है।

अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि शिकायत पत्र में यह अनुचित उल्लेख है कि श्री अरुण कुमार दुग्गड़ संघ द्वारा नियुक्त किये गये अध्यक्ष हैं। जबकि अनावेदक को कार्यालय रजिस्ट्रार, फर्मस् एण्ड सोसायटी से प्राप्त जानकारी अनुसार आवेदक संघ में वर्ष 2014 उपरांत कोई चुनाव नहीं हुआ है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपंजीकृत अनुबंध के संबंध में लेख किया है कि अनुबंध की कंडिका-7 अनुसार स्वीकृत अभिन्यास की शर्तें दोनों पक्षों पर बंधनकारी हैं। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं की कमी के संबंध में किये गये समस्त अभिकथनों को अनुचित व असत्य बताते हुये लेख किया है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में 27 बोरवेल्स उपलब्ध कराये हैं, जो अनुबंध में उल्लेखित संख्या से अधिक है। इसी प्रकार अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट अनुसार ओपन स्पेस भी विकसित की है। अनावेदक विवादित भूखण्डीय प्रोजेक्ट में टॉयलेट्स का निर्माण करने हेतु बाध्य है और आवेदक द्वारा 10 वर्षों तक प्रोजेक्ट की सुविधाओं का उपभोग करने उपरांत अनावेदक द्वारा द्वितीय फेस के प्रारंभ किये जाने पर दुराशय रखते हुये वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की सड़कों का उपयोग नवीन प्रोजेक्ट में सामग्री के परिवहन हेतु नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने विवादित भूखण्डीय प्रोजेक्ट में सड़कों, स्ट्रीट लाईट, ड्रेनेज व्यवस्था, पेयजल संबंधी सुविधायें उपलब्ध कराते हुये विकास कार्य को वर्ष 2011 में पूर्ण कर लिया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा उसके नवीन फेस के भूखण्डों के रजिस्ट्री के संबंध में उप-पंजीयक कार्यालय में आपत्ति लगाई गई है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने तहसीलदार, दुर्ग के समक्ष भी यह कैवियेट लगाया है कि प्रोजेक्ट संबंधी शिकायत माननीय रेरा के समक्ष विचाराधीन है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त सारहीन शिकायत को पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने

तथा आवेदक पर कॉस्ट अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

3. प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दिनांक 27.04.2022 को आदेश पारित किया गया कि प्राधिकरण के समक्ष आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं है। प्राधिकरण द्वारा यह भी आदेश पारित किया गया कि आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया गया है।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-208/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 20.12.2023 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.04.2022 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 this direction that he should decide the complaint afresh on merit after giving the opportunity of hearing to both parties, framing the relevant point for determination including as to whether the disputed project is ongoing or not, whether appointed president may file the complaint, whether the RERA has jurisdiction to resolve the dispute, whether the complaint is barred by limitation, as earliest within outer limit of 02 months from date of receipt of this order.

4. माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक 208/2023 में पारित आदेश दिनांक 20.12.2023 में प्रदत्त निर्देश के परिपालन, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन, आवेदक एवं अनावेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत परिवाद-जवाब एवं दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

- (1) क्या प्रश्नगत विवादित प्रकरण ऑनगोईंग (प्रचलित) प्रोजेक्ट है अथवा नहीं?
- (2) क्या आवेदक नियुक्त अध्यक्ष के रूप में परिवाद प्रस्तुत करने में विधिक रूप से सक्षम है?
- (3) क्या प्राधिकरण को विवादित प्रकरण में निराकरण क्षेत्राधिकार है?
- (4) क्या प्रस्तुत परिवाद काल सीमा बाह्य है?

(5) क्या आवेदक प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किये जाने की पात्रता रखता है, यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का कथन है, कि प्रश्नगत भू-संपदा व्यावसायिक परिसर पुलगांव एक वाणिज्यिक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक PCGRERA070820001130 है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 20.07.2007 को विक्रय इकारनामा निष्पादित हुआ था, जिसमें उल्लेखित है, कि अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट में डब्ल्यू.बी.एम. रोड, सिवरेज-ड्रेनेज प्रणाली, विद्युत व्यवस्था (पांच लाईन के विद्युत तारों सहित विद्युत पोल स्थापना व स्ट्रीट लाईट), पार्किंग हेतु ओपन स्पेस, बेसमेंट में पार्किंग सुविधायुक्त कम्प्यूनिटी हाल, पेयजल व्यवस्था, टॉयलेट्स आदि सुविधायें प्रदान करेगा। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा समुचित रीति से उक्त सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है। आवेदक ने बताया है, कि सड़क की ऊँचाई भूखण्डों की ऊँचाई से अधिक होने के कारण जल भराव की समस्या रहती है और ड्रेनेज व्यवस्था सही नहीं होने के कारण जल निकासी में भी समय लगता है। इसी प्रकार पार्किंग हेतु पार्किंग सुविधा सहित कम्प्यूनिटी हाल का निर्माण नहीं होने के कारण पार्किंग संबंधी समस्याओं का सामना करना पड़ता है। आवेदक द्वारा अनावेदक से शिकायत किये जाने पर अनावेदक ने ओपन स्पेस को पार्किंग स्थल में परिवर्तित करने का प्रस्ताव दिया है, जिसके लिये अनावेदक को नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से स्वीकृत ले-आउट में संशोधन कराना आवश्यक है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं कराया गया है, अतः यह प्रोजेक्ट ऑनगोईंग (प्रचलित) प्रोजेक्ट है।

अनावेदक का कथन है, कि आवेदक द्वारा दस वर्ष पूर्व भूखंड क्रय कर आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है और अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है, कार्यालय कमिश्नर, नगर निगम, दुर्ग द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान करने के एवज में प्राप्त रूपये 24,60,000/- रूपये की बैंक गारंटी को आंतरिक विकास कार्य पूर्ण हो जाने के कारण दिनांक 17.06.2011 को वापस कर दिया गया है। चूँकि प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है, इसलिये यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में नहीं आता है तथा पूर्ण प्रोजेक्ट है और प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है।

तर्क के दौरान अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया, कि अनावेदक को प्रोजेक्ट के संदर्भ में सक्षम निकाय से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, अनावेदक द्वारा प्रकरण में कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, बैंक गारंटी की राशि को वापिस किये जाने को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र मानना उचित नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि प्रोजेक्ट में वैयक्तिक क्रेताओं के द्वारा क्रय किये गये भूखंड जो कि सोसायटी के सदस्य भी है, को नगर पालिक निगम, दुर्ग द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है, जो इस बात का ध्योतक है, कि प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण किये जा चुके है, जिसके कारण ही भवन पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जाना संभव हुआ, अतः विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है। भवन पूर्णता प्रमाण पत्र व्यक्तिगत कैपेसिटी में इकाई भवन की पूर्णता पर प्रदान किया जाता है, इससे यह कतई अनुमान प्राधिकरण द्वारा नहीं लगाया जा सकता है, कि विकास कार्य पूर्ण हो चुका है, दोनों पृथक विषय वस्तु है। इस संबंध में लखनऊ डेवलपमेंट विरुद्ध उमाशंकर दुबे 2020 SCC online RERA UP 10 का न्याय दृष्टांत आलंबन प्रदान करता है।

छ.ग. नगर पालिक निगम एवं नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बर्धन तथा शर्तें) नियम-2013 के नियम-11(8) के अधीन अनावेदक द्वारा सक्षम निकाय से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी विकास पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, जिसके अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत भी करवाया गया है, अतः प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है, कि कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र के अभाव में प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** कार्यालय सहायक रजिस्ट्रार फर्म एवं संस्थायें दुर्ग संभाग, दुर्ग के पत्र क्रमांक पंजीयन क्रमांक-553/2001/837/2023 दुर्ग, दिनांक 28.12.2023 को एक पत्र जारी किया गया है, जिसमें उल्लेखित है, कि संस्था दुर्ग थोक कपड़ा व्यापारी संघ, जिला-दुर्ग छ.ग. पंजीयन क्रमांक-553, दिनांक 24.08.2001 छ.ग. सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 (संशोधित) 1998 के तहत पंजीकृत है। संस्था द्वारा प्रस्तुत सूची को धारा-27 के अधीन दिनांक 28.12.2023 को रिकार्ड पर लिया गया जिस पर कार्यकारणी, पदाधिकारियों एवं सदस्यों के नामों का उल्लेख निम्नानुसार किया गया है:-

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1. श्री अरुण दुग्गड़ | अध्यक्ष |
| 2. श्री एवंता छाजेड़ | उपाध्यक्ष |
| 3. श्री दिलीप जैन | सचिव |
| 4. श्री किशोर जैन | संयुक्त सचिव |
| 5. श्री स्वरूप चोपड़ा | कोषाध्यक्ष |
| 6. श्री सोनराज जैन | सदस्य |
| 7. श्री कांतिलाल जैन | सदस्य |

उक्त पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी है, आवेदक पक्ष द्वारा सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम-1973 की धारा-27 एवं धारा-28 में वर्ष 2017 से वर्ष 2020 के लिये सहायक पंजीयक फर्म्स एंड सोसायटी को प्रस्तुत वार्षिक जानकारी की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें आवेदक श्री अरुण कुमार दुग्गड़ को अध्यक्ष सामान्य सभा में दिनांक 28.07.2021 को निर्वाचित किया गया है। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-208/2023 में पारित आदेश दिनांक 20.12.2023 में प्रदत्त निर्देश अनुसार इस प्रकरण को नये सिरे से निराकृत किया जाना है, Matter is remanded back to the RERA with this direction that he should decide the complaint afresh on merit after giving the opportunity of hearing to both parties. यहाँ शब्द Afresh महत्वपूर्ण है, दिनांक 20.12.2023 को रजिस्ट्रार फर्म्स एंड सोसायटी के अनुसार आवेदक श्री अरुण दुग्गड़ आबंटितियों के संगम जो कि विधि द्वारा पंजीकृत एक सोसायटी है, के अध्यक्ष है। अतः आवेदक की यह आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है, कि आवेदक को एडहॉक समिती के अध्यक्ष होने के नाते परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। मूल प्रकरण में भी दिनांक 29.10.2021 को परिवाद प्रस्तुत किया जाना उल्लेखित है और उक्त तिथि को आवेदक श्री अरुण दुग्गड़ समिती के अध्यक्ष थे।

उभय पक्ष के मध्य अनुबंधित विक्रय अनुबंध पत्र का अवलोकन किया गया, जिसमें पार्टी क्रमांक-01 विक्रेता के.बी.एम. डेवलपर्स की ओर से श्री बृजमोहन खंडेवाल जो कि अनावेदक है एवं क्रेता पार्टी क्रमांक-02 की ओर से दुर्ग थोक कपड़ा व्यापारी संघ द्वारा अध्यक्ष श्री अरुण कुमार दुग्गड़ द्वारा अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है। अतः अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, कि आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नगत भू-संपदा एक वाणिज्यिक प्रोजेक्ट है, जिसके संप्रवर्तक अनावेदक है, आवेदक उक्त भू-संपदा के क्रेताओं (आबंटितियों) के संगम जो कि विधि द्वारा पंजीकृत (रजिस्ट्रार फर्म्स एंड सोसायटी) एक समिती के अध्यक्ष है, उभय पक्ष के मध्य एक अनुबंध दिनांक 20.07.2007 निष्पादित हुआ है। दोनों पक्ष के मध्य अनुबंध के क्रियान्वयन के संबंध में भू-संपदा के आबंटन को लेकर वाद विवाद की स्थिति है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

“प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी को परिवाद का फाईल किया जाना-(1) कोई व्यथित व्यक्ति यथास्थिति किसी संप्रवर्तक आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति,

प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के पास परिवाद फाईल कर सकेगा। स्पष्टीकरण—इस उप-धारा के प्रयोजनों के लिए व्यक्ति के अंतर्गत आबंधियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है।”

अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत परिवाद के निराकरण हेतु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि चूँकि यह प्रोजेक्ट ऑनगोईंग है, इसलिये कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता, इस संबंध में आवेदक द्वारा माननीय महाराष्ट्र रियल स्टेट अपीलीय अधिकरण, मुंबई के अपील प्रकरण क्रमांक-AT00600000021137 मेसर्स सिद्धी टेक होम्स प्रा.लि. एवं श्री हेमंत मोहन अग्रवाल विरुद्ध श्री क्रांतिवीर सिंह सचदेव एवं अन्य दो में पारित आदेश दिनांक 29.10.2021 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया है, “Agreeing entirely with the Allottee, it is observed that RERA nowhere provides any timeline for availing reliefs provided thereunder. A developer cannot be discharged for its obligations merely on the ground that the complaint was not filed within a specific period prescribed under some other statutes. Even if such provisions exist in other enactments, those are rendered subservient to the provisions of RERA by virtue of non obstante clause in Section 89 of RERA having overriding effect on any other law inconsistent with the provisions of RERA. In view thereof, Article 54 of Limitation Act would not render the complaint time barred. In the absence of express provisions substantive provisions in RERA prescribing time limit for filing complaint reliefs provided thereunder cannot be denied to Allottee for the reason of limitation or delay and laches. Consequently, no benefit will accrue to Developers placing reliance on the case law cited supra to render the complaint of Allottee barred by any limitation as alleged in Para 10 above. Hence, no fault is found with the view held by the Authority on this issue.” आवेदक द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्यायदृष्टांत (2015) 7SCC58 MP Steel Corporation V/s Commissioner of Central का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया, कि प्राधिकरण पूर्णतः न्यायालय नहीं है, यह एक अर्द्धन्यायिक संस्था है, जिसके ऊपर मर्यादा अधिनियम-1963 के अधीन परिसीमा की शर्त लागू नहीं होती है, आवेदक द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायदृष्टांत (2021) 18 SCC 1 Newtech Promoter and developers private limited V/s State of Uttar Pradesh and others का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 जो कि वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु भू-संपदा प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संगम जो कि पंजीयन फर्म एवं संस्था के द्वारा पंजीकृत है, के अध्यक्ष के मध्य विक्रय करार अनुबंध दिनांक 20.07.2007 को निष्पादित हुआ है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के रूप में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा पंजीयन करवाया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070820001130 उक्त अनुबंध की कंडिका-05 में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य 128 भूखंड क्रय करने हेतु अनुबंध हुआ है। अनावेदक द्वारा 128 भूखंड उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण आवेदक द्वारा व्यथित होकर प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, चूँकि भू-संपदा प्रोजेक्ट में पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं हुआ है, प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है, आवेदक के कथनानुसार अनुबंध के अनुसार 128 भूखंड उन्हें प्राप्त नहीं हुआ है, अधिनियम की धारा-31 में आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने का पूर्ण अधिकार है, चूँकि अनुबंध की शर्त के अनुसार प्रोजेक्ट में 128 भूखंड आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है, अतः परिवाद का कारण निरंतर एवं सतत रूप से जीवित है, अस्तु प्राधिकरण का विनिश्चय है, कि प्रस्तुत परिवाद काल सीमा बाह्य नहीं है एवं प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।

9. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-05 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क है कि विक्रय इकरार अनुबंध की कंडिका-07 के अनुसार उभय पक्ष नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास एवं शर्तें मानचित्र से आबद्ध है, दोनों पक्ष के लिये यह बंधनकारी है, अनुबंध अधीन भूमि में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा जितने भी भूखंड का अभिन्यास स्वीकृत किया गया था, उसका विक्रय आवेदक क्रमांक-01 की संस्था के सदस्यों को किया जा चुका है, अब अनावेदक के पास भूखंड ही उपलब्ध नहीं है, अतः आवेदक को कोई अनुतोष प्राधिकरण के द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है। तर्क के दौरान अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कहा गया, कि नगर एवं ग्राम निवेश के सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमेय लैंड यूज़ के अनुसार उपलब्ध अनुसार समस्त भूमि पर वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु भूखंड का अभिन्यास अनुमोदन प्राप्त किया गया एवं आवेदक के सदस्यों को विक्रय को कर दिया गया। इस प्रकार अनुबंध पूर्ण हो गया। पश्चात् संशोधित लैंड यूज़ में शेष भूमि पुनः वाणिज्यिक प्रयोजन के लिये निर्धारित होने पर अनावेदक द्वारा अन्य प्रोजेक्ट फेस-02 के रूप में शेष भूमि का भूखंड विकसित किया जा रहा है, जो कि इस प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं है एवं पृथक है, जिसके लिये कोई दावा आवेदक का नहीं हो सकता है।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि अनुबंध अधीन भूखंड की मंजूरी लेने का दायित्व अनुबंध की कंडिका-07 के अनुसार अनावेदक का था, उनके द्वारा मंजूरी नहीं ली गई, कम क्षेत्रफल के लिये कम भूखंडों की मंजूरी ली

गई, अनुबंध के अनुसार 128 भूखंड आवेदक पक्ष को उपलब्ध करवाया जाना है, अतः आवेदक अनुबंध की शर्त के पालन में किसी भी फेस में प्राप्त स्वीकृत भूखंड से शेष 36 भूखंड आवेदक को प्रदान करें। अनावेदक द्वारा 92 भूखंडों को आवेदक को प्रदान किया जा चुका है। शेष 36 भूखंड आवेदक को अनावेदक द्वारा उपलब्ध कराया जाए।

अनावेदक संप्रवर्तक है, आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट व्यवसायिक परिसर पुलगांव, दुर्ग जो कि प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत PCGRERA070820001130 है, में अनावेदक का आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विक्रय इकरार अनुबंध दिनांक 20.07.2007 निष्पादित हुआ है, जिसके अनुसार 128 भूखंड अनावेदक द्वारा आवेदक को विक्रीत करना था, अनावेदक द्वारा मात्र 92 भूखंड आवेदक को विक्रीत किया गया है, 36 भूखंड विक्रीत नहीं किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष यह परिवाद विक्रय इकरारनामा के अनुसार शर्त के अनुपालन के लिये प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा विक्रय इकरारनामा का सूक्षमता पूर्वक अवलोकन किया गया, विक्रय इकरार अनुबंध पत्र जो कि उभय पक्ष के मध्य दिनांक 20.07.2007 को निष्पादित हुआ। कंडिका-03 में स्पष्ट उल्लेखित है कि पक्षकारों के मध्य अनुबंधित भूमि से आशय खसरा नंबर-198/4 एवं 198/8 पर प्लाटिंग किये जाने वाली भूमि होगा, इसी कंडिका में खसरा नंबर-198/4 का क्षेत्रफल 1.00 एवं खसरा नंबर 198/8 का क्षेत्रफल 0.703 हे. दिया गया है, कुल खसरा नंबर 06 कुल रकबा-5.402 हे. का उल्लेख है, जिसमें विशिष्ट रूप से अनुबंधित भूमि से आशय खसरा नंबर-198/4 एवं 198/8 का उल्लेख है, जिसका क्षेत्रफल 1.703 हे. है। अर्थात् क्षेत्रफल 1,83,231.22 वर्गफीट होता है। अनुबंध की कंडिका-06 में 900 से 1000 वर्गफुट प्रति प्लॉट का उल्लेख है, जो कि 128 प्लॉट के लिये 1,15,200 से लेकर 1,40,800 वर्गफीट निकलता है। इस प्रकार स्पष्ट है कि कंडिका-07 के अनुसार अनावेदक को 128 प्लॉट के लिये कार्यवाही करना था, जो कि उनके द्वारा नहीं कर अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन किया गया। अतः अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 के अंतर्गत चूक की गई है तथा अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क) "इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन ऐसी सभी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए अथवा आबंटितियों को, यथा स्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों का अथवा आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किए जाने तक विक्रय करार के अनुसार, यथास्थिति, आबंटिती के प्रति या आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगी" अनुसार दायित्वाधीन है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि

अनावेदक आवेदक के पक्ष में शेष 36 भूखंड विक्रय करने के लि ये दायित्वाधीन है।

10. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - अनावेदक पक्ष 45 दिवस के भीतर व्यावसायिक परिसर पुलगांव में उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध के परिपालन में 36 भूखंड आवेदक पक्ष के सदस्यों को विक्रीत करना सुनिश्चित करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष