



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01553

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती शांति दानी लकरा, पति—श्री अनूप लकरा,  
निवासी—मकान नं.—107/1,  
रेल्वे कॉलोनी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
- (2) श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,  
डायरेक्टर— मेसर्स रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,  
निवासी— मकान नं.—49, रिद्धी सिद्धी रेसीडेन्सी,  
अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री शरद अग्रवाल,  
पार्टनर श्री साईं सिटी,  
निवासी—शरद ट्रेडर्स, जे.बी. मॉल के सामने,  
एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (3) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—3।

(प्रोजेक्ट—“साईं सिटी”, ग्राम—सांकरा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA281118000856

आदेश

(दिनांक—25/05/2022)

आवेदिका श्रीमती शांति दानी लकरा, पति—श्री अनूप लकरा, निवासी—  
मकान नं.—107/1, रेल्वे कॉलोनी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन  
और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-  
M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका  
का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 पंजीकृत कंपनी है, जिसके डायरेक्टर  
अनावेदक क्रमांक—2 के साथ उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “साईं सिटी”  
ग्राम—सांकरा, भिलाई—3, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में मकान क्रमांक—112, को रुपये

11,99,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.05.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को इकरारनामा निष्पादन दिनांक 09.05.2013 से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 09.11.2014 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आवेदिका द्वारा लगातार निर्माण प्रारंभ करने हेतु अनुरोध किये जाने के बावजूद अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने निर्धारित शर्तों के विपरीत आवेदिका को राशि जमा करने के लिये मजबूर किया और आवेदिका ने किशतों में दिनांक 25.02.2016 तक रूपये 9,79,000/- का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने दिनांक 02.07.2014 को उसके पक्ष में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को निर्माण प्रारंभ करने के लिये मौखिक अनुरोध करने पर अनावेदकगण ने बहुत धीमी गति से निर्माण कार्य प्रारंभ किया। परन्तु अनावेदकगण ने 81 प्रतिशत से अधिक राशि प्राप्त करने के बावजूद भी मकान का निर्माण कार्य बंद कर दिया। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने प्रोजेक्ट के अन्य मकानों को अधूरा छोड़ दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के लापरवाह आचरण से मजबूर होकर आवेदिका ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने के उद्देश्य से दिनांक 11.10.2021 को अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का लेख किया है। आवेदिका ने आगे उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 व 3 ने वर्ष 2013 से 2016 के मध्य में प्रोजेक्ट को एक साथ मिलकर पूर्ण करने का कथन किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 और अनावेदक क्रमांक-3 मध्य आंतरिक विवाद होने के कारण वर्ष 2016 के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-3 अपने दायित्व को पूर्ण करने के लिये तैयार नहीं है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट में एजेंट या को-प्रमोटर के रूप में कार्य करते हुये भूखण्डों के विक्रय करने का सौदा किया है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं को आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया है – टार रोड, विद्युत कनेक्शन, डिच व मेन प्रवेश द्वार, कवर्ड केम्पस, गार्ड रूम, मंदिर, प्ले एरिया, गार्डन, स्ट्रीट लाईट तथा प्लांटेशन। आवेदिका के अनुसार छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 15.11.2019 उल्लेखित है, जो समाप्त हो चुकी है। किन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदिका ने इकरारनामा अनुसार विवादित मकान के निर्माण कार्य में विलंब किये जाने के कारण नवम्बर, 2014 से अक्टूबर, 2021 तक सौदे राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को निर्देशित किये जाने तथा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका ने अधिनियम अंतर्गत प्रोजेक्ट का

विकास और निर्माण नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-3 पर शास्ति अधिरोपित किये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके आवेदिका ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्रकरण को माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी छ.ग. रेरा को प्रेषित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान विडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थित होने तथा जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय किये जाने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। अतः प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के अनुपस्थित रहने के कारण उक्त अनावेदकगण विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रकाशित किया गया था; इसलिये अनावेदक क्रमांक-3 उक्त ब्रोशर अनुसार सुविधायें प्रदान करने हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 ने लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा भूखण्ड क्रमांक-112 का रजिस्ट्री बैनामा वर्ष 2014 में आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया है। जबकि आवेदिका ने इसके पूर्व वर्ष 2013 में अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। उक्त इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि सौदेशुदा भूमि का स्वामी अनावेदक क्रमांक-2 है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार उक्त इकरारनामा मकान क्रमांक-88 से संबंधित है और इकरारनामा में विवादित भूखण्ड क्रमांक-112 से संबंधित कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आगे बताया है कि विवादित भूखण्ड क्रमांक-112 छ.ग. रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट्स "साई सिटी फेस-1 व साई सिटी फेस-2 का भाग नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका और अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये वित्तीय संव्यवहार के संबंध में कोई जानकारी नहीं होने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी कथन किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा अनुसार प्रोजेक्ट के विकास का समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 का है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने उसे भी प्रोजेक्ट संबंधी

समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने का आश्वासन दिया है। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु अनावेदक क्रमांक-3 उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-3 से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को न्यायहित में अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों तथा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच और मकान निर्माण का मूल्यांकन करने हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक क्रमांक-3 के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. विवादित भूखण्ड क्रमांक-112 किस प्रोजेक्ट में स्थित है ?
  2. विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदिका इस संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
  3. क्या विवादित प्रोजेक्ट के विकास में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदिका इस संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के साथ ग्राम-सांकरा खार पटवारी हल्का न.-7, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग में खसरा क्रमांक-170/1, 171, 172, 173, 174, 168 आदि में स्थित प्रोजेक्ट "साई सिटी" में भूमि-सह-मकान क्रमांक-88 को कुल राशि रूपये 11,99,000/- में क्रय करने का सौदा इकरारनामा दिनांक 09.05.2013 के माध्यम से किया है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में उपरोक्त उल्लेखित विवादित सौदे के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा दिनांक 02.07.2014 को भूखण्ड क्रमांक-112 का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त भूखण्ड को साई सिटी फेस-1 व फेस-2 का भाग बताया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने जवाब में तथा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों में विवादित भूखण्ड के छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट्स साई सिटी फेस-1 व फेस-2 का भाग नहीं

होने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि उक्त दोनों फेसेज् में 92 भूखण्ड (प्रति फेस) हैं। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उपरोक्त उल्लेखित फेसेज् के स्वीकृत ले-आउट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-3 के कथनानुसार उक्त फेसेज् में 92-92 भूखण्ड ही है। जबकि आवेदिका को विक्रय किये गये भूखण्ड का क्रमांक-112 है। उक्त संबंध में यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक हो जाता है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने साईं सिटी फेस-1, फेस-2 व फेस-3 के नाम से तीन प्रोजेक्ट्स छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया है, जिनका विवरण निम्नानुसार है -

स. क्र.	फेस का नाम	पंजीयन क्रमांक	पूर्णता दिनांक
1.	साईं सिटी फेस-1	PCGRERA080219000914	15.11.2019
2.	साईं सिटी फेस-2	PCGRERA150219000923	18.01.2019
3.	साईं सिटी फेस-3	PCGRERA281118000856	14.08.2024

अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण की वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी तथा पंजीयन के समय प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि साईं सिटी फेस-3 में कुल 128 भूखण्ड है तथा उक्त प्रोजेक्ट में उल्लेखित खसरा क्रमांक व रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित खसरा क्रमांक एक समान है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पेशी दिनांक 09.03.2022 को प्रस्तुत जवाब में साईं सिटी फेस-3 का उल्लेख भी किया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि विवादित भूखण्ड साईं सिटी फेस-3 में स्थित है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 तथा आवेदिका के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-88 को क्रय कर मकान निर्माण उपरांत आधिपत्य प्रदान किये जाने हेतु दिनांक 09.05.2013 को कुल मूल्य रूपये 11,99,000/- में निर्माण सह विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनुबंध अनुसार मकान निर्माण करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 का है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा भूखण्ड क्रमांक-112 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 02.07.2014 को आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया जा चुका है। निर्माण अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को 30 माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को दिनांक 09.11.2015 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका ने दिनांक 25.02.2016 तक कुल राशि रूपये 9,79,000/- का भुगतान किया है। रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 1,90,000/- है। अनावेदक क्रमांक-3 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि उसे भूखण्ड के

मूल्य के अतिरिक्त विवादित सौदे के एवज में अन्य कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदें भी अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जारी की गई हैं। अर्थात् भूखण्ड के मूल्य की कटौती उपरांत यह माना जा सकता है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 को मकान के पेटे में रूपये 7,89,000/- का भुगतान किया है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। कमिश्नर की रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण कार्य का अप्रैल, 2022 की स्थिति में मूल्य रूपये 2,93,000/- हैं। यदि उक्त राशि का आवेदिका द्वारा मकान के पेटे में भुगतान की गई राशि में समायोजन किया जाये, तो भी शेष राशि (7,89,000 – 2,93,000 =) रूपये 4,96,000/- फरवरी, 2016 से अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 को अतिरिक्त प्राप्त है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अतिरिक्त राशि प्राप्त होने उपरांत भी आज दिनांक तक मकान का निर्माण कार्य नहीं किया गया है, जो कदापि उचित नहीं है। आवेदिका के कथन अनुसार उसने अक्टूबर, 2021 में विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त कर लिया है। अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विगत वर्षों में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और ना ही वे वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित रहे हैं। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने में रुचि नहीं ले रहे हैं और निर्माण में विलंब हेतु उक्त अनावेदकगण उत्तरदायी हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका निर्माण में हुये विलंब के एवज में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 से भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 4,96,000/- सह उक्त राशि पर मार्च, 2016 से आदेश दिनांक तक विलंबित अवधित हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका स्वयं के व्यय से मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करा सकती है।

8. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार “प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।” इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में मार्च, 2016 से लगभग 6 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.05.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.50\% + 2\% = 9.50\%$  होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, राशि रूपये 4,96,000/- के साथ उक्त दर से 6 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,90,573/- की हकदार है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में यह प्रमाणित तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी फेस-3" का प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-3 है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 ने लेख किया है कि उसने आवेदिका के साथ कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है और ना ही विकास हेतु कोई आश्वासन दिया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-3 ने मकान क्रमांक-88 से संबंधित अनुबंध व रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित भूखण्ड क्रमांक-112 को पृथक-पृथक दर्शाने का प्रयास किया है। परन्तु उक्त इकरारनामा व रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित खसरा क्रमांक लगभग एक समान है। साथ ही इकरारनामा में प्रोजेक्ट का नाम भी साई सिटी ही उल्लेखित है। यदि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 से कोई अन्य मकान क्रय किया हो, तो इस संबंध में भी अनावेदक क्रमांक-3 ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह माना जा सकता है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा किये गये करार के आधार पर ही अनावेदक क्रमांक-3 ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने उसे व आवेदिका को विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट में वर्ष 2014 में भूखण्ड क्रय किया है, जिसके विकास हेतु सक्षम प्राधिकारियों द्वारा समस्त अनुमतियाँ अनावेदक क्रमांक-3 के नाम से प्रदान की गई है। अनावेदक क्रमांक-3 उक्त फेस के प्रमोटर के रूप में छ.ग. रेरा में भी पंजीकृत है। अर्थात् विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर के रूप में विकास हेतु समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-3 का है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा सुविधाओं का विकास किये जाने का उल्लेख है। किन्तु उक्त इकरारनामा में उल्लेखित खसरा क्रमांक/भूमि अनावेदक क्रमांक-3 की है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा जारी किया गया ब्रोशर भी अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट से संबंधित है। अनावेदक क्रमांक-3 की सहमति के बगैर अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के भूखण्डों के सौदे हेतु करार करना व प्रोजेक्ट के संबंध में ब्रोशर प्रकाशित करना संभव नहीं है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अनावेदक क्रमांक-3 की सहमति से ही उक्त कार्य किया होगा। इसलिये उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर के रूप में अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को विवादित प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में तथाकथित अधिकृत किये जाने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा ब्रोशर जारी कर विवादित प्रोजेक्ट में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं संबंधी वायदे की पूर्ति का प्रतिनिधिक दायित्व (Vicarious Liability) अनावेदक क्रमांक-3 का है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-3 प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाये प्रदान करने हेतु उत्तरदायी है। परन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 14.08.2024 है। अतः आवेदिका द्वारा सुविधाओं के संबंध में

प्रस्तुत आवेदन पूर्वकालिक है। यदि अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा उपरोक्त समयावधि में ब्रोशर के अनुरूप सुविधाओं का विकास नहीं किया जाता है, तो आवेदिका पुनः प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकती है। किन्तु यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में वर्तमान विकसित सुविधाओं (रोड व नाली) में कर्मकौशल का अभाव है व निर्माण की गुणवत्ता में भी कमी है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 को संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निर्माण कार्य करने व पूर्व निर्मित सुविधाओं में आवश्यक सुधार करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

इसके अतिरिक्त यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक क्रमांक-3 ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय बताई गई सुविधाओं में ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं का लेख नहीं किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा नियमित रूप से उचित व सही त्रैमासिक जानकारी भी अपलोड नहीं की जा रही है। अतः इस संबंध में समुचित कार्यवाही करने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,96,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, आवेदिका को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 2,90,573/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे। आवेदिका स्वयं के व्यय से मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करा सकती है।
  3. अनावेदक क्रमांक-3, संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से आवश्यक सुधार कार्य करते हुये ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं का विकास कार्य निर्धारित समयावधि में पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष