प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2021-01613**

– समक्ष –

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

(1) श्री बिभवनाथ तिवारी, पिता–श्री राममूर्ति तिवारी,
(2) श्रीमती नीलिमा तिवारी, पति–श्री बिभवनाथ तिवारी,
निवासी–58 जी, जसोला विहार, सेक्टर–8,
साउथ दिल्ली, नई दिल्ली (भारत) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

(1) मेसर्स महत्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि.,
निवासी–प्लॉट नं.–62, फेस 5–ए, रोड नं.–7,
मैत्री नगर, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(2) सिद्धार्थ रियल एस्टेट,
पार्टनर–
(अ) श्री राजेश तिवारी और श्री सुरेश कोठारी,
(ब) श्री विष्णु पाठक,
निवासी–91/2, व्ही.आई.पी. नगर,
रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(3) श्री फिजी ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2(अ)।

(प्रोजेक्ट–''मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस–3'', रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA270918000786

आदेश

(दिनाँक–06/06/2022)

आवेदकगण श्री बिभवनाथ तिवारी एवं श्रीमती नीलिमा तिवारी, निवासी– 58 जी, जसोला विहार, सेक्टर–8, साउथ दिल्ली, नई दिल्ली (भारत) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लुसिव फेस–3'', में फ्लैट क्रमांक–सी–616 सी को कुल

राशि रूपये 92,94,490/— में क्रय करने हेतु सौदा किया। आवेदकगण ने विवादित फ्लैट की किश्तों के नियमित भुगतान हेतु एल.आई.सी. हाउसिंग फाइनेन्स लिमिटेड से कुल रूपये 80,00,000/— का दिनाँक 09.11.2015 को ऋण प्राप्त किया और अनावेदक क्रमांक—1 व एल.आई.सी. हाउसिंग फाइनेन्स लिमिटेड के साथ दिनाँक 16.12.2015 को त्रिपक्षीय करार निष्पादित किया। आवेदकगण ने आगे लेख किया है कि उन्होंने विवादित सौदे हेतु रूपये 75,68,000/— का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—11(3) का उल्लंघन किया है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका नियम, 2013 के नियम—13 (1) सहपठित नियम—2 (एफ) अनुसार विवादित प्रोजेक्ट को आंतरिक विकास कार्य हेतु नवम्बर, 2010 में प्राप्त अनुमति के अनुरूप वर्ष 2015 तक विकास कार्य पूर्ण होना था। परन्तु आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है और अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण उपभोक्ताओं का हित विपरीत रूप से प्रभावित हो रहा है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता के भी निम्न होने का लेख किया है। अतः आवेदकगण ने अधिनियम कीधारा—12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को फ्लैट के एवज में भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने ई.एम.आई. के रूप में भुगतान की जा रही राशि, क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने और 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई—मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक—2 (ब) को उपस्थिति व जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किये जाने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक—2 (ब) के अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक क्रमांक—2 (ब) के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. अनावेदक क्रमांक—1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक—1 ने अनावेदक क्रमांक—2 के साथ रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स फेस—3'' में प्रारंभ किया है तथा माननीय प्राधिकरण के समक्ष हुये प्रोजेक्ट पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 21.01.2022 है। अनावेदक क्रमांक—1 के अनुसार आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में स्थित फ्लैट

क्रमांक–सी–616 सी को राशि रूपये 92,94,490/– में क्रय करने हेतु अनावेदकगण के साथ इकरारनामा किया था। सौदे अनुसार आवेदकगण को सिंकिंग फण्ड की राशि रूपये 50,000/– और विद्युत चार्जेस हेतु रूपये 96,000/– का भी भुगतान करना था। परन्तु आवेदकगण ने केवल रूपये 75,68,000/– का भुगतान किया है और रूपये 17,26,490/– व उपरोक्त मदों में राशि का भुगतान शेष है। अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित फ्लैट के स्ट्रक्चर के कार्य को पूर्ण बताते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान किये जाने पर वह आंतरिक फिनिशिंग का कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आगे बताया है कि विवादित परिसर में विभिन्न आबंटिती लगभग 3–5 वर्षों से निवासरत है और आवेदकगण द्वारा राशि भुगतान किये जाने में विलंब किये जाने के कारण ही आधिपत्य में विलंब हुआ है। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी बताया है कि फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु अनावेदक क्रमांक–2 के भी हस्ताक्षर की आवश्यकता है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2(अ), 2(ब) निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने ब्रोशर के अनुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य किये जाने का भी लेख किया है तथा निर्माण की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं होना उल्लेखित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदकगण से राशि नहीं प्राप्त होने के बावजूद भी उसने स्वयं के व्यय से विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य किया है। आवेदकगण द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 ने अधिनियम की धारा–19(6) का उल्लेख करते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने और आवेदकगण को शेष राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदकगण ने विवादित फ्लैट के सौदे हेतु अनावेदक क्रमांक–1 के साथ करार किया है, जिसमें वे पार्टी नहीं है। आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक–2 (अ) के विरूद्ध व्यक्तिगत रूप से शिकायत प्रस्तुत की है, जो अनुचित है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण 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. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या विवादित फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी है ?
4. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजक्ट के निर्माण कार्य में विलंब किया गया है?
5. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 के साथ सौदा किया है तथा उक्त संबंध में आवेदकगण ऋण प्रदाता बैंक तथा अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय करार दिनाँक 16.12.2015 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से अनुबंध में अनावेदक क्रमांक–2 फर्म सिद्धार्थ रियल एस्टेट की ओर से पार्टनर श्री विष्णु पाठक के हस्ताक्षर भी दर्शित होते हैं। अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब में अनावेदक क्रमांक–2 (अ) के उक्त अनुबंध में पक्षकार नहीं होने तथा अनावेदक क्रमांक–2 (अ) को कुसंयोजन कर व्यक्तिगत क्षमता में पक्षकार बनाये जाने का लेख करते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। हॉलाकि उक्त अनुबंध के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि अनुबंध में अनावेदक क्रमांक–2 पक्षकार नहीं है; परन्तु अनुबंध में अनावेदक क्रमांक–2 फर्म की ओर से पार्टनर 2 (ब) के हस्ताक्षर है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन (जो वर्तमान में निलंबित है) संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रोजेक्ट का विकास कार्य करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 व अनावेदक क्रमांक–2 दोनों के नाम पर ही अनुज्ञा जारी की गई थी और राजस्व अभिलेखों में विवादित प्रोजेक्ट भूमि भी अनावेदक क्रमांक–2 फर्म के नाम पर दर्ज है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक–2 भी अनावेदक क्रमांक–1 के साथ–साथ प्रोजेक्ट के प्रमोटर है। किसी भी बैंक द्वारा प्रोजेक्ट के संबंध में समुचित जांच करने उपरांत ही किसी व्यक्ति (जो आवेदकगण हैं) को ऋण प्रदाय किया जाता है। ऐसी परिस्थिति में जब अनुबंध में अनावेदक क्रमांक–2 फर्म में पार्टनर के हस्ताक्षर है, तो उक्त अनुबंध को अनावेदक क्रमांक–2 (अ) से संबंधित नहीं होना कैसे माना जा सकता है ? अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 (अ) व (ब) की सहमति से ही विवादित अनुबंध निष्पादित किया है। निष्कर्षतः उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 (अ) अर्थात् को–प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

प्रकरण के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदकगण ने अपने मूल शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक–2 के रूप में सिद्धार्थ रियल एस्टेट फर्म के तीनों भागीदारों श्री राजेश तिवारी, श्री सुरेश कोठारी एवं श्री विष्णु पाठक का उल्लेख किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक क्रमांक–2 (अ) की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह सूचित किये जाने पर सिद्धार्थ रियल एस्टेट फर्म वर्तमान में कार्यरत नहीं है, प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण को तीनों भागीदारों को पृथक–पृथक सूचना पत्र तामिल कराये जाने हेतु सूचित किये जाने पर ही आवेदकगण ने तीनों भागीदारों के पृथक–पृथक पते का उल्लेख करते हुये संशोधित शिकायत पत्र प्रस्तुत किया है। किन्तु इसका यह अर्थ नहीं है कि आवेदकगण ने पक्षकारों का कुसंयोजन कर अनावेदक क्रमांक–2 (अ) को व्यक्तिगत रूप से पक्षकार बनाया है। अपितु सूचना पत्र की तामिली हेतु भागीदारों का व्यक्तिगत पता उपलब्ध कराने के उद्देश्य से आवेदकगण द्वारा उक्त कार्यवाही की गई है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि तीनों भागीदारों अनावेदक क्रमांक–2 फर्म के पार्टनर के रूप में प्रकरण में संयोजित किये गये हैं। इसलिये अनावेदक क्रमांक–2 (अ) द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध प्रस्तुत आवेदन पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभिकथनों के अवलोकन व अध्ययन के आधार पर यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'' में अनुबंध दिनाँक 16.12.2015 के माध्यम से फ्लैट क्रमांक–सी 116 सी क्रय करने का सौदा किया है। आवेदकगण व अनावेदक क्रमांक–1 ने सौदे राशि रूपये 92,94,490/– के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा रूपये 75,68,000/– का भुगतान किया जाना भी स्वीकार किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक–2 (अ) ने उक्त अनुबंध में पक्षकार नहीं होने व उनके द्वारा आवेदकगण के साथ कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदकगण व अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी स्वीकार किया है कि आज दिनाँक तक आवेदकगण को रजिस्ट्री कर फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने उक्त संबंध में यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा सौदे की राशि में से रूपये 17,26,490/– तथा सिंकिंग फण्ड/विद्युत संबंधी चार्जेस का भुगतान नहीं किये जाने के कारण विवादित फ्लैट की संरचना का कार्य पूर्ण होने उपरांत फिनिशिंग कार्य शेष है। अनावेदक क्रमांक–1 ने भुगतान लंबित होने के कारण आधिपत्य विलंबित होने का लेख किया है। जबकि आवेदकगण ने अपने रिजाईन्डर में अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट विकास में विलंब किये जाने और रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण राशि का भुगतान रोके जाने का लेख किया है। प्रकरण में आवेदकगण द्वारा

प्रस्तुत अनुबंध पत्र में विवादित फ्लैट की आधिपत्य अवधि के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। हाँलाकि आवेदकगण ने छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) 2013 अंतर्गत अनावेदकगण को प्रदत्त विकास अनुज्ञा दिनाँक 16.11.2010 के अनुसार अनावेदकगण द्वारा पांच वर्ष के भीतर अर्थात् वर्ष 2015 तक विकास कार्य पूर्ण किये जाने का लेख किया है। किन्तु आवेदकगण ने स्वयं विवादित फ्लैट का सौदा नवम्बर–दिसम्बर, 2015 अर्थात् उक्त अवधि की पूर्णता के समय किया है। चूँकि आवेदकगण ने निर्माण की तत्कालीन स्थिति के आधार पर ही सौदा किया होगा। इसलिये आधिपत्य की गणना हेतु निर्धारित समयावधि वर्ष 2015 नहीं मानी जा सकती। आवेदकगण द्वारा आधिपत्य हेतु निर्धारित दिनाँक को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नही किया गया है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता हेतु निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनाँक 21.01.2022 को आधिपत्य दिनाँक माना जा सकता है। किन्तु आवेदकगण को उक्त तिथि पर भी फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। यद्यपि अनावेदक क्रमांक–1 ने राशि प्राप्त नहीं होने के कारण फिनिशिंग कार्य व आधिपत्य को विलंबित बताया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण ने निर्धारित समयावधि दिनाँक 21.01.2022 तक प्रोजेक्ट का कार्य भी पूर्ण नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदकगण द्वारा अधिनियम में उल्लेखित प्रमोटर के प्राधिकरण को निर्धारित रीति से समुचित जानकारी उपलब्ध कराने संबंधी दायित्वों का पालन नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रकरण क्रमांक–M-COM-2019-00617 में पारित आदेश दिनाँक 28.09.2021 के माध्यम से निलंबित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त प्रकरण में पारित आदेशों का अनुपालन नहीं किया गया है। यदि अनावेदकगण प्रोजेक्ट की प्रगति के संबंध में प्राधिकरण को जानकारी उपलब्ध नहीं करा रहे हैं, तो यह भी संभव है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगण को जानकारी उपलब्ध नहीं कराई होगी। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–1 व अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य विवाद होने के कारण आवेदकगण के साथ–साथ अन्य आबंटितियों के पक्ष में विभिन्न सौदेशुदा फ्लैट्स की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं हो सकी है। इसके कारण पूर्व में भी अन्य आबंटितियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण का यह कथन कि अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य में विलंब किये जाने तथा निर्माण के संबंध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण उन्होंने राशि का भुगतान रोका है, उचित प्रतीत होता है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि विवादित फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने का उल्लेख अपनी शिकायत में किया है, जिसे अनावेदक क्रमांक–1 ने अस्वीकार किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा उक्त संबंध में कोई विनिश्चय करना संभव नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–4** :– आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को वर्ष 2010 में अनुज्ञा प्राप्त होने के बावजूद भी आज दिनाँक अपूर्ण होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने उक्त के संबंध में अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसने ब्रोशर के अनुरूप सुविधायें आबंटितियों को उपलब्ध कराई है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 ने प्रकरण में अपने उक्त कथन के समर्थन हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण ने रेरा अधिनियम के प्रावधानों अनुसार प्रोजेक्ट विकास के संबंध में समुचित जानकारी भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल के माध्यम से उपलब्ध नहीं कराई है, जिसके कारण प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि पंजीयन अनुसार पूर्णता की तिथि 21.01.2022 समाप्त हो जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने आज दिनाँक तक प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। निष्कर्षतः अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में विलंब किया गया है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–5** :– पूर्व विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य तथा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया है। संभवतः इसलिये ही आवेदकगण ने सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण प्रोजेक्ट में वर्तमान आवेदकगण के साथ–साथ अन्य आबंटितियों के फ्लैट्स की रजिस्ट्री की प्रक्रिया अपूर्ण है और इसलिये ही पूर्व में अन्य आबंटितियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। चूँकि प्रोजेक्ट में समस्त अनुमतियाँ दोनों अनावेदकगण के नाम पर जारी की गई है और प्राधिकरण के समक्ष भी पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में अनावेदकगण का उल्लेख है। इसलिये प्रोजेक्ट प्रमोटर्स के रूप में दोनों ही पक्ष प्रोजेक्ट व फ्लैट के संबंध में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है। अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद का खामियाजा आवेदकगण/अन्य आबंटितियों को भुगतना पड़ रहा है, जो कदापि उचित नहीं है। चूँकि आवेदकगण ने भी लगभग 25 प्रतिशत राशि का भुगतान नहीं किया है। इसलिये न्यायहित में आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि पर दिनाँक 21.01.2022 उपरांत ब्याज की गणना कर तथा भुगतान हेतु शेष राशि पर उक्त दिनाँक से ब्याज की गणना कर पूर्व आंकलित ब्याज (भुगतान की गई राशि पर) में समायोजन पश्चात् आवेदकगण ब्याज राशि व मूल भुगतान की

गई राशि प्राप्त करने के हकदार हैं। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीदों व अनावेदक क्रमांक–1 के जवाब से यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण ने उक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को किया है। इसलिये उपरोक्तानुसार राशि वापस करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 उत्तरदायी है। चूँकि त्रिपक्षीय करार के अनुसार ऋणप्रदाता बैंक का भी उक्त सौदेशुदा फ्लैट में ऋण का भुगतान होने तक धारणाधिकार है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ऋण के माध्यम से प्राप्त सौदे राशि को संबंधित बैंक को तथा शेष राशि आवेदकगण को वापस करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

9. 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 फरवरी, 2022 से 4 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.05.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.15% + 2% = 9.15% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम–17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 75,68,000/– पर उक्त दर से 4 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,30,824/– है। साथ ही भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 17,26,490/– (अन्य चार्जेस को छोड़कर) पर उक्त दर से 4 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 52,658/– है। आवेदकगण ब्याज राशि के समायोजन पश्चात् ब्याज राशि रूपये (2,30,824 – 52,658=) 1,78,166/– तथा भुगतान की गई राशि रूपये 75,68,000/– वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक क्रमांक–1 दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 75,68,000/– में से बैंक ऋण से प्राप्त राशि का भुगतान संबंधित बैंक को तथा शेष राशि आवेदकगण को वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक क्रमांक–1 दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,78,166/– का भुगतान आवेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष