



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01749

— समक्ष —

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

- (1) श्री ईददपाल वीटिल सुधीर, पिता—श्री नारी कोट्टी रमन कुट्टी,
- (2) श्रीमती अवी सुधीर, पति—श्री इददपाल वीटिल सुधीर,
निवासी—ए-101, शिल्प सागर अपार्टमेंट,
मैत्री कुंज, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

- (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 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 हार्ट्स एक्सक्लुसिव फेस—3”, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270918000786

आदेश

(दिनांक—02 / 11 / 2022)

आवेदकगण श्री ईददपाल वीटिल सुधीर एवं श्रीमती अवी सुधीर, निवासी—ए-101, शिल्प सागर अपार्टमेंट, मैत्री कुंज, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “मधुरिशा हार्ट्स एक्सक्लुसिव फेस—3”, में प्लैट क्रमांक—सी—122 को कुल राशि रूपये 32,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2011 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदकगण ने विवादित प्लैट के मूल्य के भुगतान

हेतु एच.डी.एफ.सी. बैंक से ऋण प्राप्त कर अनावेदकगण को रूपये 33,65,073/- का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार उसने अनावेदकगण पर विश्वास कर इकरारनामा में हस्ताक्षर किये थे। परन्तु अनावेदकगण ने उसके हस्ताक्षर उपरांत अनुचित रूप से इकरारनामा के खाली स्थानों पर एन्ट्री कर धोखाधड़ी की है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किये जाने का लेख किया 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 दिनांक 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 की धारा-12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने 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-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 विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-2 (अ) ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह प्रारंभिक कथन किया है कि उन्होंने अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनांक 08.12.2011 को विकास अनुबंध निष्पादित किया था। जिसके अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को उनके स्वामित्व की भूमि खसरा नं.-302, 305 कुल 0.0505 हे. ग्राम रिसाली प.ह.न.-19 तहसील व जिला-दुर्ग में आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त कर स्वयं के व्यय से विकास कार्य करना था। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त विकास अनुबंध की वैधता 48 माह अर्थात् दिनांक 07.12.2015 तक होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 निर्धारित समयावधि में निर्माण व विकास कार्य पूर्ण करने में असफल रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनुबंध अवधि समाप्त होने के कारण उक्त अनुबंध के आधार पर उनपर कोई दायित्व नहीं माना जा सकता है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने आगे लेख किया है कि विकास अनुबंध के अनुसार वे अनावेदक क्रमांक-1 से 33 प्रतिशत एफ.ए.आर. प्राप्त करने के

हकदार है, जो अनावेदक क्रमांक-1 ने आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने यह भी प्रारंभिक उल्लेख किया है कि अनुबंध की कंडिका-11 के अनुरूप माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा-21 अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 को सूचना प्रेषित की है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उन्होंने कभी भी आवेदकगण के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया है और ना ही आवेदकगण से कोई राशि प्राप्त की है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने फर्म के दूसरे पार्टनर अनावेदक क्रमांक-2(ब) द्वारा उन्हें जानकारी दिये बगैर अनुबंध में हस्ताक्षर करने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से भी आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किया जाना दर्शित हो रहा है, जिसमें से कोई भी राशि अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2(अ) को प्रदान नहीं की है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने प्रोजेक्ट के विकास संबंधी समस्त उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का होने का भी लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को मय कास्ट अस्वीकार किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

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 आवेदकगण ने उसके विरुद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ मिलकर "मधुरिशा हाईट्स-3" प्रोजेक्ट रिसाली, भिलाई जिला-दुर्ग में प्रारंभ किया था, जिसका पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में भी किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त प्रोजेक्ट के पंजीयन अनुसार पूर्णता दिनांक 21.01.2022 होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदकगण ने दिनांक 09.11.2011 को अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में प्लैट क्र. सी-122 को रूपये 32,00,000/- में क्रय करने हेतु अनावेदकगण के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के साथ ट्रांसफार्मर के मद में रूपये 80,000/- तथा सर्विस टैक्स के रूप में रूपये 85,073/- का भुगतान करने के संबंध में सहमति होने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के साथ निष्पादित अनुबंध में हस्त लिखित जानकारियाँ आवेदकगण के हस्ताक्षर के पूर्व अंकित किये जाने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में आवेदकगण द्वारा एच.डी.एफ.सी. बैंक से लिये गये ऋण से संबंधित प्रमाण पत्र का भी वर्णन किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट के बड़े भाग का विकास/निर्माण पूर्ण कर 80 प्रतिशत सुविधाओं को पूर्ण करते हुये शिकायतकर्ताओं को आधिपत्य प्रदान कर दिया है; जबकि उसे रहवासियों से दो करोड़ से अधिक राशि प्राप्त करना शेष है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के निर्माण से संतुष्ट होने उपरांत आवेदकगण को दो वर्ष से अधिक समय पूर्ण आधिपत्य सौंपने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने

आवेदकगण द्वारा आधिपत्य प्राप्ति के समय निर्माण की गुणवत्ता में कमी से संबंधित कोई आपत्ति नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने फ्लैट्स का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंप दिया है और आबंटितियों द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण कुछ कार्य शेष है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 राशि प्राप्त होते की पूर्ण कर सकता है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-2 प्रोजेक्ट भूमि का भूमि स्वामी होने के कारण प्रोजेक्ट में को-डेवलपर है और उसके व अनावेदक क्रमांक-2 के हस्ताक्षर से ही रजिस्ट्री संभव है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रजिस्ट्री नहीं की जा रही है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि रेरा अधिनियम के प्रावधानों अनुसार सौदे राशि का नियमित भुगतान करना आबंटितियों का दायित्व है; लेकिन आवेदकगण ने विलंब से भुगतान किया है, जिसके कारण निर्माण भी समय पर पूर्ण नहीं हुआ है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण के ब्याज, वाद व्यय व क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 को रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये जाने 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 अनावेदकगण ने विक्रय अनुबंध के निष्पादन में धोखाधड़ी की है ?
2. क्या, विवादित फ्लैट के निर्माण आधिपत्य सौंपने तथा रजिस्ट्री में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो उसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या विवादित फ्लैट व प्रोजेक्ट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी है ?
4. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में विलंब हुआ है ?
5. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदकगण ने अपनी शिकायत में यह उल्लेख किया है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्र. सी-122 को क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2011 को अनावेदकगण के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया है। अनावेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने अनुबंध आवेदकगण के हस्ताक्षर करने उपरांत खाली स्थानों को भरकर धोखाधड़ी की है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं किये जाने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण को बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण प्रमाण पत्र का उल्लेख किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने अनावेदक क्रमांक-2(ब) द्वारा उन्हें जानकारी दिये बिना ही अनुबंध में हस्ताक्षर करने का लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान

में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने अपने धोखाधड़ी संबंधी कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदकगण ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि अनावेदकगण ने सौदे से भिन्न अनुबंध में बाद में क्या उल्लेख किया है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से धोखाधड़ी संबंधी दावे की संपुष्टि नहीं होने के कारण आवेदकगण का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट-मधुरिशा हाईट्स एक्सक्लूसिव फेस-3 में प्लैट क्र. सी-122 को क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया है। अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को (24+6)= 30 माह में प्लैट का निर्माण कर आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदकगण को मई, 2014 तक आधिपत्य सौंपना था। आवेदकगण ने इस संबंध में छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम-13 व 2(F) का उल्लेख करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि 05 वर्ष अर्थात् वर्ष 2015 बताई है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण व अन्य आबंटितियों द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण निर्माण में विलंब होने तथा आवेदकगण को दो वर्ष पूर्व प्लैट का भौतिक आधिपत्य सौंपने का लेख किया है। आवेदकगण ने भी आधिपत्य अप्राप्त होने के संबंधी कोई उल्लेख नहीं किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने अनावेदक क्रमांक-2(ब) द्वारा उन्हें जानकारी दिये बिना ही अनुबंध में हस्ताक्षर करने एवं सौदे के एवज् में कोई राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनुबंध में अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 फर्म दोनों के हस्ताक्षर हैं। यदि अनावेदक क्रमांक-2 फर्म के एक भागीदार अनावेदक क्रमांक-2(ब) ने अन्य पार्टनर्स की जानकारी के बिना फर्म की ओर से किसी दस्तावेज में हस्ताक्षर किये तो अन्य पार्टनर्स को तत्समय ऐसे पार्टनर के विरुद्ध कार्यवाही करनी चाहिए थी। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों में भी अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने अनावेदक क्रमांक-2(ब) द्वारा उन्हें जानकारी दिये बिना हस्ताक्षर करने का लेख किया है। लेकिन अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2(ब)के विरुद्ध विगत 11 वर्षों में कोई कार्यवाही की हो, इससे संबंधित कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान सौदे में फर्म के पार्टनर का हस्ताक्षर होने के बावजूद बाकि पार्टनर्स की कोई जवाबदारी नहीं होना कर्ज माना जा सकता है। अर्थात् फर्म के एक पार्टनर द्वारा किये गये सौदे को पूर्ण करने की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक-2 फर्म व अन्य पार्टनर्स/अनावेदक क्रमांक-2(अ) की भी है।

इसी प्रकार प्रकरण में भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने जून, 2018

तक सौदे राशि का किशतों में भुगतान किया है। अर्थात् आवेदकगण ने भी मई, 2014 के पश्चात् प्रतिफल का भुगतान किया है। ऐसी परिस्थिति में आधिपत्य में हुए विलंब हेतु अनावेदकगण के साथ-साथ आवेदकगण भी उत्तरदायी है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण ने आज दिनांक तक प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री आवेदकगण के पक्ष में नहीं की है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 ने रजिस्ट्री हेतु तैयार होने व अनावेदक क्रमांक-2(अ) द्वारा रजिस्ट्री नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2(अ) ने अपने जवाब व तर्क में अनावेदक क्रमांक-1 के साथ हुये विकास अनुबंध की शर्तों को अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा पूर्ण नहीं किये जाने के कारण कोई दायित्व नहीं होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न उक्त विवाद के कारण आवेदकगण व अन्य आबंटिति प्रतिफल का भुगतान करने उपरांत भी संबंधित फ्लैट को विधिवत रजिस्ट्री के माध्यम से प्राप्त करने से वंचित है। अर्थात् अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद का खमियाजा आवेदकगण को भुगताना पड़ रहा है, जो कदापि उचित नहीं है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-2(अ) द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित नहीं की जा रही है; इसलिए रजिस्ट्री में हुये विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-2(अ) उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में विवादित फ्लैट व प्रोजेक्ट के निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने का लेख किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदकगण को 02 वर्ष पूर्व आधिपत्य सौंपते समय आवेदक द्वारा गुणवत्ता के संबंध में कोई आपत्ति नहीं किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि आवेदकगणों ने गुणवत्ता में कमी संबंधी अपने अभिकथन के संबंध में कोई विस्तारित उल्लेख नहीं किया है और ना ही उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदकगण का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को वर्ष 2010 में अनुज्ञा प्राप्त होने के बावजूद भी आज दिनांक तक 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 दिनांक 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 वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री में हुये विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-2(अ) उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1, 2(अ) व 2(ब) को रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार यह भी प्रमाणित तथ्य है कि प्रोजेक्ट का विकास कार्य आज दिनांक तक पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदकगण के मध्य निष्पादित विकास अनुबंध के अनुरूप प्रोजेक्ट संबंधी विकास कार्य को पूर्ण करने का समस्त उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास संबंधी आवश्यक जानकारियां रेरा वेबपोर्टल पर भी अपलोड नहीं की है, जिसके कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित है तथा प्रोजेक्ट के क्रय-विक्रय पर भी प्रतिबंध है। इसके बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1 ने जनवरी, 2022 में पूर्णता अवधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है और प्रोजेक्ट में आबंटितियों से राशि अप्राप्त होने के कारण विकास कार्य लंबित बताया है, जो कदापि उचित नहीं है। किसी भी प्रमोटर द्वारा आबंटितियों से प्राप्त पूंजी के साथ-साथ स्वयं की पूंजी से प्रोजेक्ट का विकास किया जाता है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 ने पूर्ण नहीं किया है। छत्तीसगढ़ नगर पालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 2013 में ऐसे विकास अवरुद्ध प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने संबंधी प्रावधान है। अतः कलेक्टर, जिला-दुर्ग को उक्त नियम अंतर्गत समुचित कार्यवाही करते हुये प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने की कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदकगण उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण दो माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदकगण के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करें। उक्त फ्लैट के अतिरिक्त अन्य फ्लैट्स का विक्रय पूर्ववत प्रतिबंधित रहेगा।
 2. कलेक्टर, जिला-दुर्ग को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा इस संबंध में कलेक्टर, जिला-दुर्ग को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष