



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01814

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री मनीष कुमार सोबती, पिता—श्री ओमप्रकाश सोबती,
निवासी—वार्ड नं.—13, सादा कॉम्प्लेक्स,
हल्दी बाजार, चिरमिरी, जिला—कोरिया (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

(1) श्री संजय सुल्तानिया, पिता—स्व. श्री ओ.पी. सुल्तानिया,
निवासी—ओम रानी कुटीर, जस्टिस गुप्ता हाउस के सामने,
रोहिणी विहार, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) श्रीमती रूची अग्रवाल, पति—स्व. श्री विजय अग्रवाल,
निवासी—बी-4, हनुमान मंदिर पार्क के सामने,
क्रांति नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री नाहा राय, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“श्री सिद्धी विनायक हाईट्स”, मोपका, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—21 / 06 / 2023)

आवेदक श्री मनीष कुमार सोबती, पिता—श्री ओमप्रकाश सोबती,
निवासी— वार्ड नं.—13, सादा कॉम्प्लेक्स, हल्दी बाजार, चिरमिरी, जिला—कोरिया
(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।

संक्षेप में आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है कि अनावेदक क्रमांक-1
एवं अनावेदिका क्रमांक-2 के स्व. पति श्री विजय अग्रवाल की भागीदारी फर्म श्री
सिद्धी विनायक बिल्डकॉन द्वारा प्रक्षेपित फ्लैट निर्माण का प्रोजेक्ट “सिद्धी विनायक
हाईट्स”, मोपका, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) में आवेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक-307
क्षेत्रफल 530 वर्गमीटर लागत रूपये 7,37,000/- के लिये दिनांक 21.10.2016 को

अनुबंध पत्र आवेदक एवं फर्म के मध्य निष्पादित किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त सौदे के एवज में रूपये 10,00,000/-, दिनांक 05.01.2016 को रूपये 1,00,000/-, दिनांक 15.02.2016 को रूपये 2,00,000/-, दिनांक 19.04.2016 को रूपये 1,00,000/-, दिनांक 30.06.2016 को रूपये 2,00,000/- दिनांक 24.11.2016 को 3,50,000/- एवं दिनांक 25.03.2017 को रूपये 50,000/- अनावेदकगण को भुगतान किया जा चुका है। भुगतान के दौरान फ्लैट निर्माणाधीन था। फर्म द्वारा 2 वर्ष के भीतर आधिपत्य प्रदान करने हेतु क्रेता/आवेदक को आश्वस्त किया गया था। किंतु आवेदक को अभी तक फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। फर्म को अनुबंध पत्र निष्पादन दिनांक 21.10.2016 के पश्चात् 2018 तक आधिपत्य प्रदान कर देना था; किंतु 5 वर्ष की समयावधि व्यतीत होने के उपरांत भी आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक फर्म से निर्माण कार्य पूर्ण करने एवं आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में कोई संकेत भी प्राप्त नहीं होता है। अधिनियम के प्रावधान अधीन यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है एवं आवेदक व अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का संबंध है। आवेदक द्वारा यह भी उल्लेख किया गया कि फर्म सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के दो भागीदार एवं अनावेदक क्रमांक-1 एवं श्री विजय अग्रवाल थे जिसमें से श्री विजय अग्रवाल का स्वर्गवास हो चुका है। फर्म इंडियन पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अधीन पंजीकृत है एवं भू-संपदा के क्षेत्र में कार्यरत है। अनावेदक क्रमांक-2 स्व. विजय अग्रवाल के विधिक उत्तराधिकारी है। श्री विजय अग्रवाल की मृत्यु उपरांत फर्म भंग हो चुका है। इंडियन पार्टनरशिप एक्ट की धारा-42(c) के अधीन मृतक के विधिक वारीसान फर्म के दायित्वों का निर्वहन करने हेतु जिम्मेदार है। अतः अनावेदक क्रमांक-1, जो कि फर्म के उत्तरजीवी भागीदार है एवं स्व. भागीदार के विधिक उत्तराधिकारी अनावेदक क्रमांक-2 इंडियन पार्टनरशिप एक्ट धारा-46 के अधीन दायित्वों के भुगतान एवं दायित्वों को पूर्ण करने के लिये जिम्मेदार है। आवेदक द्वारा यह भी शिकायत की गई कि अधिनियम की धारा-11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण अनावेदकगण धारा-61 के अधीन शास्ति अधिरोपित करने के लिये दायी है। उक्त प्रोजेक्ट में फर्म द्वारा सामान्य क्षेत्र (कॉमन एरिया) गार्डन, व्हीकल पार्किंग क्षेत्र जैसा कि ब्रोशर में वचन किया गया था को उपलब्ध कराने में असमर्थ रहा था जो कि धारा 2(n)(iii) का उल्लंघन है और सामान्य क्षेत्र का विक्रय कर अनावेदक द्वारा धन प्राप्ति की गई है, और अधिनियम की धारा-3 एवं 4 का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण 5 प्रतिशत प्रोजेक्ट लागत शास्ति अधिरोपित किये जाने हेतु दायी है। चूँकि अनावेदकगण अधिनियम की धारा-18 एवं 19 के अधीन ब्याज सहित भुगतान की गई राशि को वापस करने हेतु नियम, 2017 के नियम-17 के अधीन बाध्य है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को यह आदेश दिया जाये

कि फ्लैट नंबर-307 का आधिपत्य ब्रोशर में दिये गये वचन का पालन सुनिश्चित करते हुए, आवेदक को प्रदान किया जाये, अथवा अधिनियम की धारा-18 के नियम-17 के अधीन आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 7,37,000/- वर्ष 2018 से ब्याज सहित आवेदक को अनावेदकगण द्वारा वापस किया जाए।

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।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा जवाब में यह कथन किया गया है कि उल्लेखित प्रोजेक्ट फर्म के स्व. भागीदार के द्वारा देखा जा रहा था और अनावेदक क्रमांक-1 को इस संबंध में कोई जानकारी नहीं है। कथित अनुबंध पत्र फर्म के स्व. भागीदार द्वारा निष्पादित किया गया था तथा आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से कभी भी संपर्क स्थापित नहीं किया गया और न ही जानकारी दी गई। अनुबंध पत्र वर्ष 2016 में निष्पादित किया गया था। शिकायत 05 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की गई है। अतः काल सीमा बाधित है और परिव्यय सहित निरस्ती योग्य है। अनुचित रूप से विधि का दुरुपयोग करते हुये आवेदक द्वारा वित्तीय लाभ प्राप्त करने का उपक्रम किया जा रहा है। फर्म द्वारा किसी प्रकार से आवेदक से राशि प्राप्त नहीं की गई है। फर्म में अकाउंट एवं लेजर में भी इसका उल्लेख नहीं है, अतः अनावेदक क्रमांक-1 किसी प्रकार से दायित्वाधीन नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई रसीद में अनावेदक क्रमांक-1 का हस्ताक्षर नहीं है। फर्म के मृतक भागीदार का हस्ताक्षर है। अतः इस संबंध में जिम्मेदारी फर्म के स्व. भागीदार के विधिक वारीसान अनावेदक क्रमांक-2 की ठहरती है, न कि अनावेदक क्रमांक-1 की। फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने के संबंधी किसी प्रकार की कोई समय सीमा का वचन नहीं दिया गया था। अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से यह भी अस्वीकार किया गया कि आधिपत्य प्रदान करने का कोई संकेत भी अनावेदक द्वारा नहीं दिया जा रहा है। आधिपत्य प्रदान करने संबंधी आवेदक को कभी मनाही नहीं की गई। फर्म के भागीदार स्व. विजय अग्रवाल के जीवित रहते हुए आवेदक द्वारा कोई यत्न नहीं किया गया और श्री विजय अग्रवाल के देहवसान उपरांत आकस्मात् आवेदक द्वारा झूठी शिकायत अनावेदक क्रमांक-2 से दुरभि संधि करते हुए अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है। प्रोजेक्ट के संबंध में अनभिज्ञ रहने के उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आबंटितियों के हित

संरक्षण हेतु निर्माण कार्य पूर्ण करने कदम उठाये जा रहे हैं। आवेदक की शिकायतों को अस्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जवाब में यह कथन किया गया कि वह प्रोजेक्ट को पंजीयन करवाने हेतु वह तैयार है। शिकायतकर्ता को तृतीय पक्ष के सुविधा संबंधी तथ्यों के बारे में शिकायत करने की अधिकारिता नहीं है। चूँकि विक्रय विलेख के उद्धरण अनुसार आवेदक आधिपत्य प्राप्त कर चुका है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 एवं 19 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं होता है। उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में समस्त लेनदेन क्रिया-कलाप एवं गतिविधियाँ फर्म के मृतक भागीदार द्वारा किया जा रहा था और अनावेदक क्रमांक-1 को कुछ भी जानकारी नहीं थी। शिकायत काल सीमा बाधित है। अतः परिव्यय सहित निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया वह फर्म सिद्धी विनायक के स्व. भागीदार श्री विजय अग्रवाल की पत्नी है। फर्म के अन्य भागीदार अनावेदक क्रमांक-1 जीवित है। फर्म के भागीदार स्व. विजय अग्रवाल के स्वर्गवास होने के उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कर्तव्यों एवं दायित्वों का निर्वहन नहीं किया जा रहा है। इंडियन पार्टनरशिप एक्ट, 1932 की धारा-46 के अधीन अनावेदक क्रमांक-2 को संपूर्ण अधिकार एवं दायित्व है। जिसके निर्वहन हेतु वह तत्पर है। किंतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने दायित्वों का पालन नहीं किया जा रहा है, एवं असहयोग किया जा रहा है। आवेदक आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकार है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत व्यवहार वाद है, जिसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय व्यवहार न्यायालय को है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अधिनियम के अधीन संप्रवर्तक की परिभाषा धारा-2 (zk) के अधीन दी गई है जो निम्नानुसार हैं :-

- "(i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंट का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।"
- (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खण्ड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं में सभी या कुछ भू-खण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन लिए विकास करता है।

अधिनियम में आगे "व्यक्ति" को धारा-2 (zg) में परिभाषित किया गया है।

- " (i) कोई व्यक्ति।
(ii) कोई हिंदू अविभक्त कुटुंब।
(iii) कोई कंपनी।
(iv) यथा स्थिति, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 (1932 का 9) या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 (2009 का 6) के अधीन कोई फर्म।
(v) कोई सक्षम प्राधिकारी।
(vi) कोई व्यक्ति-संगम या व्यष्टि-निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं।
(vii) सहकारी सोसाइटियों से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई सहकारी सोसायटी।
(viii) कोई अन्य ऐसी ईकाई, जिसे समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करें।"

अधिनियम में धारा-2(d) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है; जिसके अनुसार "किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खण्ड, 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 बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। परंतु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।"

आवेदक एवं फर्म सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र दिनांक 21.10.2016 के तफसील जायदाद के विवरण "मौजा-मोपका प.ह.न.-19/29, रा.नि.मं. बिलासपुर, वि.खं.-बिल्हा, तहसील एवं जिला-बिलासपुर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत-मोपका के अंतर्गत स्थित परिवर्तित भूमि खसरा नंबर

845/1ख/9, रकबा 0.51 एकड़ 0.206 हे. (क्षेत्रफल 22215.6 वर्गफीट)" उल्लेखित है।

अनुबंध पत्र के टीप शर्त एवं कैफियत की कंडिका-1 में यह वर्णित है कि विक्रेता द्वारा उक्त "श्री सिद्धी विनायक हाईट्स" में प्लैट क्रमांक-307 का विक्रय आवेदक को रूपये 7,37,000/- में करना तय हुआ है तथा

कंडिका-10 विक्रेता पक्ष के द्वारा 24 माह में संपत्ति को आवेदक को सौंपना उल्लेखित है।

उपर्युक्त उद्धरणों एवं परिभाषा से स्पष्ट है कि आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध है। अनावेदक फर्म द्वारा प्लैट्स का निर्माण किया जा रहा है। निर्माण कार्य अभी पूर्ण नहीं हुआ है यह अनावेदकगण के जवाब दावा से ही स्पष्ट है। अतः यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, अतः स्पष्ट है कि अनुबंध पत्र निष्पादित होने के उपरांत भी आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है; इसे अनावेदकगण द्वारा स्वीकार भी किया गया है। साथ ही आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः वाद कारण (Cause of action) जीवित है, एवं सतत् व निरंतर है। इसलिये शिकायत को 05 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के कारण कालसीमा बाधित नहीं माना जा सकता है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-1 ने अनुबंध पत्र के अपंजीकृत होने के कारण भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुबंध पत्र को साक्ष्य के रूप में अग्राह्य बताया है। लेकिन उक्त अनुबंध पत्र का निष्पादन आवेदक व अनावेदक फर्म के द्वारा किया गया है, जिसके माध्यम से केवल संपत्ति के विक्रय का सौदा हुआ है और सौदे के एवज में आवेदक ने अनावेदक फर्म को वर्ष 2015 से 2017 के मध्य विक्रय प्रतिफल का भी भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को भुगतान की गई राशि भुगतान के कारण के रूप में प्रश्नगत अनुबंध पत्र पुष्टिकारक साक्ष्य है। अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 की आपत्ति ग्राह्य किये जाने योग्य नहीं है।

पार्टनरशिप डीड की कंडिका-3 से स्पष्ट है कि अनावेदक फर्म भू-संपदा क्षेत्र में व्यावसाय करने हेतु गठित हुई थी, कंडिका-16 के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि भागीदार फर्म की ओर से अनुबंध करने, भुगतान प्राप्त करने भुगतान करने अधिकृत थे, एवं अन्य भागीदार इस संबंध में संपूर्ण दायित्वाधीन थे। कंडिका-18 के अवलोकन से स्पष्ट है, कि किसी भागीदार की मृत्यु होने के

उपरांत उनकी पत्नी या पति अथवा उत्तराधिकारी भागीदार के रूप में समस्त दायित्व के लिये उत्तराधिकारी है, तथा भागीदार के रूप में मान्य है। इससे भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 की धारा-42 (c) एवं धारा-46 के आलोक में तथा पार्टनरशिप डीड के प्रकाश में अनावेदक क्रमांक-1 की यह आपत्ति कि अनावेदक क्रमांक-1 को संबंधित प्रोजेक्ट के संबंध में कोई जानकारी नहीं थी, वह अनभिज्ञ था, समस्त लेने देन क्रियाकलाप एवं हस्ताक्षर मृतक भागीदार श्री विजय अग्रवाल द्वारा किया गया था; अतः अनावेदक क्रमांक-1 का कोई उत्तरदायित्व नहीं है, स्वीकार योग्य नहीं है। अतः आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 की यह आपत्ति की प्राधिकरण को सुनवाई पक्ष का क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि प्रकरण सिविल प्रकृति का है, यह भी स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का संबंध है। धारा-79 के अधिनियम की प्रावधान अनुसार ऐसे प्रकरणों की सुनवाई हेतु विशिष्ट रूप से प्राधिकरण को अधिकृत किया गया है।

उपर्युक्त विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि प्रकरण विचारण योग्य है एवं प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में है, तदानुसार प्राधिकरण द्वारा विनिश्चय किया जाता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रश्नाधीन अनुबंध पत्र में 24 माह में आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख है। सामान्य रूप से भी प्रकोष्ठ/अपार्टमेंट (फ्लैट) का निर्माण के लिये दो वर्ष की अवधि पर्याप्त होती है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा की कंडिका-3 (c) में यह उल्लेखित है कि "It is humbly submitted that the current project was primarily being overseen by the deceased partner and he never communicated to the Respondent No. 1 of any of the developments related with the project and that is why the Respondent No. 1 has no knowledge of any such agreement, as alleged by the complainant, being taken place between the complainant and the firm. That on bare perusal of the agreement annexed by the complainant itself it appears that same has been executed by the deceased partner. Further the complainant until recently never approached the present respondent for any issue as mentioned in the complaint. साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने जवाब की कंडिका-4(j) में यह लेख किया है कि "It is humbly submitted that the current project was primarily being overseen by the deceased partner and he never communicated to be Respondent No. 1 of any of the developments related with the project, despite several verbal

requests, and that is why the Respondent No. 1 had no knowledge of the development plan of the same. It is also most respectfully submitted that the respondent no. 1 despite being unaware of the details of the project has already taken the charge for completion within 4-5 months." इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वीकार किया गया है कि 04-05 माह में निर्माण कार्य पूर्ण किया जा सकता है। इस प्रकार प्राधिकरण की यह उपधारणा कि 02 वर्ष में अनुबंध पत्र के निष्पादन पश्चात् यह निर्माण कार्य पूर्ण किया जा सकता था, युक्तियुक्त है, उक्त अवधि का उल्लेख अनुबंध पत्र में भी है। अनावेदकगण की उदासीनता एवं दायित्व निर्वहन में चूक, एक दूसरे के ऊपर दायित्व आरोपण के चलते यह निर्माण कार्य समय पर पूर्ण नहीं हो सका। आवेदक द्वारा राशि रुपये 10,00,000/- वर्ष 2017 में ही अनावेदक फर्म के पास जमा की जा चुकी थी। अर्थात् निर्माण कार्य पूर्ण करने में जो विलंब हुआ, उसके लिए आवेदक की त्रुटि या चूक नहीं है। इस संबंध में संपूर्ण चूक एवं त्रुटि अनावेदक फर्म अर्थात् अनावेदक-1 एवं स्व. भागीदार के उत्तराधिकारी अनावेदक क्रमांक-2 की है। इस प्रकार विवादक बिंदु-2 प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित एवं निराकृत किया जाता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक द्वारा दिनांक 21.10.2016 को अनुबंध पत्र का निष्पादन किया गया। प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक-307, क्षेत्रफल 530 वर्गमीटर की संपूर्ण लागत राशि दिनांक 25.03.2017 तक अनावेदक फर्म को भुगतान कर दिया गया। दिनांक 20.10.2018 तक प्रश्नगत फ्लैट का निर्माण किया जाकर आधिपत्य अनावेदक फर्म द्वारा आवेदक को प्रदान कर दिया जाना था। किंतु अभी तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, एवं फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को नहीं सौंपा गया है। इसमें प्रमोटर/अनावेदकगण की चूक, उदासीनता एवं दायित्व हीनता है। अतः आवेदक प्राधिकरण से याचित अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है :-

1. आवेदक द्वारा यह अनुतोष माँगा गया है कि अनावेदक फ्लैट नंबर-307 निर्माण पूर्ण कर आवेदक को हस्तांतरित कॉमन एरिया सहित हस्तांतरित करें।
2. अनावेदकगण अधिनियम की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अधीन 2018 से ब्याज की राशि आवेदक को प्रदान करें।

अथवा

3. आवेदक को भुगतान की गई राशि रुपये 10,00,000/- मय ब्याज सहित वापस किया जाए।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण फ्लैट नंबर-307 पूर्ण कर तीन माह के भीतर आवेदक को मय पंजीकृत विक्रय विलेख का आधिपत्य हस्तांतरित करें तथा नवम्बर, 2018 से जून, 2023 तक अर्थात् 4 वर्ष 8 माह के विलंब के लिये रूपये 10,00,000/- भुगतान किये गये राशि का ब्याज भारतीय स्टेट बैंक के ऋण हेतु उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर (8.70%+2%=) 10.70% की दर से अर्थात् रूपये 4,99,333/- का भुगतान आवेदक को प्रदान करें। पार्टनरशिप डीड की कंडिका-8 के अधीन फर्म के भागीदारों के मध्य प्राप्ति का बंटवारा समान अनुपात में किया जाना अनुबंधित है। अतः दायित्व का भी वहन समान अनुपात में किया जायेगा। अस्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रूपये 2,49,666/- एवं अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रूपये 2,49,666/- का भुगतान आवेदक को तीन माह के भीतर किया जाये।

अथवा

2. अनावेदकगण, आवेदक से प्राप्त राशि रूपये 10,00,000/- मय ब्याज रूपये 4,99,333/- आवेदक को तीन माह के भीतर वापस करें। पार्टनरशिप डीड की कंडिका-8 के अधीन फर्म के भागीदारों के मध्य प्राप्ति का बंटवारा समान अनुपात में किया जाना अनुबंधित है। अतः दायित्व का भी वहन समान अनुपात में किया जायेगा। अस्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रूपये 5,00,000/- भुगतान की गई राशि एवं ब्याज रूपये 2,49,666/- कुल रूपये 7,49,666/- एवं अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रूपये 5,00,000/- भुगतान की गई राशि एवं ब्याज रूपये 2,49,666/- कुल रूपये 7,49,666/- का भुगतान आवेदक को तीन माह के भीतर किया जाये।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य