



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01817

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

भाग्यश्री स्वाईन, पिता—श्री शुशांत कुमार स्वाईन,
निवासी—जे.जे. हॉस्टिल,
तोरवा, जिला—बिलासपुर (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 भाग्यश्री स्वाईन, पिता—श्री शुशांत कुमार स्वाईन, निवासी—जे.जे. हॉस्टिल, तोरवा, जिला—बिलासपुर (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-302 को क्रय करने हेतु राशि रूपये 14,30,000/- का भुगतान चेक्स के माध्यम से दिनांक 12.03.2015 से दिनांक 10.10.2017 तक अनावेदक फर्म को किया जा चुका है।

भुगतान के दौरान फ्लैट व प्रोजेक्ट निर्माणाधीन था। लेकिन अनावेदक फर्म द्वारा आवेदक के साथ सौदे हेतु कोई अनुबंध पत्र या रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया। इसके बावजूद भी आवेदक ने अन्य आबंटितियों के भाँति फ्लैट क्रय करने हेतु अनावेदक फर्म को राशि का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि प्राप्ति उपरांत फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया जाना था। फर्म द्वारा 1 से 2 वर्ष के मध्य आधिपत्य प्रदान करने हेतु कुछ अन्य क्रेताओं को आश्वस्त भी किया गया था। उक्त आश्वासन आवेदक के सौदे के संबंध में लागू होता है। किंतु आवेदक को अभी तक फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। फर्म को वर्ष 2017 में राशि प्राप्त करने के पश्चात् वर्ष 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। आवेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि अनावेदकगण द्वारा राशि प्राप्ति उपरांत भी रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-13(2) सहपठित छ.ग. रेरा नियम, 2017 के नियम 9(1) अनुसार अनुबंध पत्र भी निष्पादित नहीं किया गया है। चूँकि

अनावेदकगण अधिनियम की धारा-18 एवं धारा-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-302 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 14,30,000/- 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। आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथाकथित रसीदे अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जारी नहीं की गई है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से कभी भी संपर्क स्थापित नहीं किया गया और न ही जानकारी दी गई। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदें फर्म के स्व. भागीदार द्वारा जारी की गई है, जो वर्ष 2015 से 2017 के मध्य किये गये राशि के भुगतान से संबंधित है। जबकि शिकायत 06 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की गई है। अतः काल सीमा बाधित है और परिव्यय सहित निरस्ती योग्य है। अनुचित रूप से विधि का दुरुपयोग करते हुए आवेदक द्वारा वित्तीय लाभ प्राप्त करने का उपक्रम किया जा रहा है। रसीदों में 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। 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 है। 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। 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 :-** अनावेदक क्रमांक 01 द्वारा प्रस्तुत जवाब दावा में यह कहा गया है कि फर्म एवं आवेदक के मध्य न तो कोई क्रय-विक्रय अनुबंध हुआ है, और न ही विक्रय विलेख निष्पादित हुआ है। अतः यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 संप्रवर्तक एवं आबंटिती के अंतर संबंध की परिधि में नहीं है।

प्रकरण में यह महत्वपूर्ण तथ्य है, कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-302, 3rd floor आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख नहीं किया गया है, कि फ्लैट क्रमांक-302 के लिये राशि भुगतान किया गया है। मात्र प्राधिकरण से माँग किये गये राहत अनुतोष किया गया है कि फ्लैट नंबर-302 का आधिपत्य अनावेदक फर्म से उन्हें ब्रोशर में उल्लेखित समस्त साधन एवं सुविधाओं सहित उपलब्ध कराये, प्रश्न यह उठता है कि शिकायत पत्र में फ्लैट क्रमांक का उल्लेख नहीं है, मात्र याचना कंडिका में राहत की माँग का उल्लेख है, तब क्या आवेदन पत्र पर विचार किया जाना उचित है। इस प्रकरण में भू-संपदा के संव्यहार हेतु कोई विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है, और न ही विक्रय विलेख हेतु तीनों पक्ष (आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1, 2 एवं 3) के मध्य अनुबंध निष्पादन हुआ है, उस स्थिति में क्या यह प्रकरण प्राधिकरण द्वारा विचारणीय है ? प्रश्नाधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के ऊपर फ्लैट निर्माण हेतु अन्य प्रकरणों में कई व्यक्तियों से अनावेदक फर्म द्वारा अनुबंध किया गया है/विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, फ्लैट का निर्माण भी किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर, फोटोग्राफ्स से स्पष्ट है, कि प्रश्नाधीन भू-संपदा के लिये अनावेदक फर्म जिसके भागीदार अनावेदक क्रमांक-1 एवं मृतक स्व. विजय अग्रवाल फर्म के विधिक भागीदार अनावेदक क्रमांक-2 संप्रवर्तक है। क्या आवेदक आबंटिती की श्रेणी में आता है ? इसका उत्तर हाँ में दिया जाएगा, यद्यपि अनावेदक एवं आवेदक के मध्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ न ही विक्रय विलेख, अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जवाबदावा में कंडिका 3(d) reply to para 4(iv) of the complaint में यह स्वीकार किया गया है कि “That the present respondent is only in knowledge of the amount receipt by the firm reflected in the balancesheet of the firm which the present respondent accept to have been receipt by the partnership firm.” लेकिन अनावेदक क्रमांक-1 ने फर्म की बैलेंस शीट की कोई छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की है। इस प्रकार उपरोक्त स्वीकारोक्ति तथा अनावेदक द्वारा फर्म के वाऊचर की छायाप्रति क्रमांक-09, दिनांक-08.05.2015, 35, दिनांक-11.06.2015, 41, दिनांक-22.07.2015, 71, दिनांक-30.10.2015, 77, दिनांक-27.11.2015, 89, दिनांक-25.01.2016, 98, दिनांक-04.03.2016, 105, दिनांक-23.04.2016, 124, दिनांक-08.06.2016, 129, दिनांक-15.09.2016, 144, दिनांक-12.12.2016, 145, दिनांक-22.02.2017, 157, दिनांक-06.05.2017, 159, दिनांक-03.10.2017, 158, दिनांक-12.07.2017, 166, दिनांक-21.02.2018, अनावेदक फर्म को राशि का भुगतान आवेदक द्वारा होना प्रमाणित करती है। यह रसीदें अत्यंत महत्वपूर्ण दस्तावेज है, क्योंकि इसमें फर्म द्वारा फ्लैट क्रमांक-302 का उल्लेख किया गया है और सभी रसीदों में फ्लैट क्रमांक अंकित है जिसका खण्डन अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। अतः यह सुस्पष्ट है, कि यह राशि प्रश्नाधीन रियल एस्टेट

प्रोजेक्ट के विकास, फ्लैट के निर्माण, विक्रय के लिये आवेदक से अनावेदक फर्म द्वारा प्राप्त की गई है, इसलिये आवेदक इस प्रकरण में आबंटिती की श्रेणी में है, एवं आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर्संबंध है। भले ही आवेदन पत्र में फ्लैट क्रमांक-302 का उल्लेख नहीं है तथापि रसीद, मांगे गये अनुतोष व अनावेदक क्रमांक-1 की राशि प्राप्त होने की स्वीकारोक्ति से स्थापित होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-302 के संदर्भ में है व आवेदक आबंटिती है।

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।”

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, 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 लगभग 06 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।

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 :-** यद्यपि प्रश्नाधीन प्रकरण कोई अनुबंध या विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हुआ है, जिसमें निर्माण कार्य हेतु कोई समय सीमा का निर्धारण किया गया हो। किंतु सामान्य रूप से पृथक ईकाई का भवन 06 माह में एवं प्रकोष्ठ/अपार्टमेंट (फ्लैट) का निर्माण के लिये दो वर्ष की अवधि पर्याप्त होती है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य समान शिकायतों की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब की कंडिका-3 (j) में "That the contents of this para being wrongly interpreted and not applicable in the present compliant is specifically denied. 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, 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. Further that the complainant in the present and on basis of the registered sale deed the complainant is already in receipt of the unit and hence the complaint being an afterthought deserves to be dismissed." 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 विक्रय विलेख पश्चात् यह निर्माण कार्य पूर्ण किया जा सकता था, युक्तियुक्त 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 प्रस्तुत रसीद अनुसार आवेदक ने राशि रूपये 14,30,000/- का भुगतान फरवरी, 2018 में ही अनावेदक फर्म के पास जमा कर दिया था। 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 विवाद्यक बिंदु-2 प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित एवं निराकृत किया जाता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- आवेदक द्वारा दिनांक 21.02.2018 तक रुपये 14,30,000/- का भुगतान फ्लैट क्रमांक-302 के एवज में किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने किसी अनुबंध पत्र अथवा विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया है। अंतिम भुगतान की दिनांक से अनुसार दिनांक 21.02.2020 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-302 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 द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 14,30,000/- मय ब्याज सहित वापस किया जाए।

एक अन्य महत्वपूर्ण बिंदु प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जा रहा है, कि बिना अनुबंध के यह राशि अनावेदक फर्म को आवेदक द्वारा भुगतान की गई है। उस स्थिति में जबकि राशि अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व जमा की गई है, क्या प्राधिकरण द्वारा विचारण किया जा सकता है? इसका उत्तर प्राधिकरण द्वारा हाँ में विनिश्चित किया जा रहा है, चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, निर्माण फ्लैट का है, जो कि भू-संपदा की श्रेणी में है, अतः यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। भुगतान किये गये रसीद की अवलोकन से यह स्पष्ट है कि रसीद क्रमांक-157, दिनांक-06.05.2017, 159, दिनांक-03.10.2017, 158, दिनांक-12.07.2017, 166, दिनांक-21.02.2018 अनावेदक फर्म द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के 01 मई, 2017 से प्रभावशील होने के उपरांत भी राशि प्राप्त की गई है, और यह राशि भू-संपदा की राशि के लिये निरंतर क्रम में सतत् रूप से प्राप्त की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह अवधारित किया जायेगा, कि आवेदक के आवेदन के लिये अधिनियम के प्रावधान प्रभावशील होंगे, अपने जवाब में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक के आवेदन की कंडिका क्रमांक (iii) में उल्लेखित भुगतान राशि 14,30,000/-रुपये का विशिष्ट रूप से खण्डन नहीं किया है, इसलिये फ्लैट क्रमांक-302 के लिये आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म को भुगतान किया गया है,

अनावेदक फर्म द्वारा अधिनियम की धारा-13(2) सहपठित छ.ग. रेरा नियम-2017 के नियम-9(1) का भी उल्लंघन किया गया है, एवं फ्लैट की लागत राशि को बिना लिखित करार किये स्वीकार किया है, जिसके लिये वे शास्ति का दायी होंगे। इसके संबंध में रजिस्ट्रार, प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है, कि पृथक से प्रकरण प्रारंभ कर प्राधिकरण के समक्ष विचारण हेतु प्रस्तुत करें।

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-302 पूर्ण कर तीन माह के भीतर आवेदक को मय पंजीकृत विक्रय विलेख का आधिपत्य हस्तांतरित करें तथा फरवरी, 2020 से जून, 2023 तक अर्थात् 3 वर्ष 4 माह के विलंब के लिये रूपये 14,30,000/- 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 5,10,033/- 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 2,55,016/- एवं अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रूपये 2,55,016/- का भुगतान आवेदक को तीन माह के भीतर किया जाये।

अथवा

2. अनावेदकगण, आवेदक से प्राप्त राशि रूपये 14,30,000/- मय ब्याज रूपये 5,10,033/- 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 7,15,000/- भुगतान राशि एवं ब्याज रूपये 2,55,016/- कुल रूपये 9,70,016/- एवं अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रूपये 7,15,000/- भुगतान राशि एवं ब्याज रूपये 7,15,000/- कुल रूपये 9,70,016/- का भुगतान आवेदक को तीन माह के भीतर किया जाये।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य