छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01819**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती मीता दत्ता, पति–श्री त्रिपेन दत्ता,
निवासी–कृष्णा अपार्टमेंट,
विद्या नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

(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

(दिनाँक–21/06/2023)

आवेदिका श्रीमती मीना दत्ता, पति–श्री त्रिपेन दत्ता, निवासी–कृष्णा अपार्टमेंट, विद्या नगर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) के 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।

संक्षेप में आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा फ्लैट क्रमांक–506 क्षेत्रफल 699 वर्गमीटर लागत रूपये 13,00,000/– के लिये दिनाँक 17.12.2018 को विक्रय विलेख आवेदिका एवं फर्म के मध्य निष्पादित किया गया था। आवेदिका

द्वारा रूपये 13,00,000/–, डी.डी. क्रमांक–232210, रूपये 10,00,000/– एवं चेक क्रमांक–007818 रूपये 3,00,000/– द्वारा फर्म को भुगतान किया जा चुका है। भुगतान के दौरान फ्लैट निर्माणाधीन था। फर्म द्वारा 1 से 2 वर्ष के मध्य आधिपत्य प्रदान करने हेतु क्रेता/आवेदिका को आश्वस्त किया गया था। किंतु आवेदिका को अभी तक फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। फर्म को विक्रय विलेख निष्पादन दिनाँक 17.12.2018 के पश्चात् 2019 तक आधिपत्य प्रदान कर देना था; किंतु 1 वर्ष की समयावधि व्यतीत होन 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 आवेदिका व अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का संबंध है। आवेदिका द्वारा यह भी उल्लेख किया गया कि फर्म सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के दो भागीदार एवं अनावेदक क्रमांक–1 एवं श्री विजय अग्रवाल थे जिसमे से श्री विजय अग्रवाल का स्वर्गवास हो चुका है। फर्म इंडियन पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अधीन पंजीकृत है एवं भू–संपदा के क्षेत्र में कार्यरत् 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। आवेदिका द्वारा यह भी शिकायत की गई कि अधिनियम की धारा–11 के प्रावधानों का उल्लघंन 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 उल्लघंन है और सामान्य क्षेत्र का विक्रय कर अनावेदक द्वारा धन प्राप्ति की गई है, और अधिनियम की धारा–3 एवं 4 का उल्लघंन किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण 5 प्रतिशत प्रोजेक्ट लागत शास्ति अधिरोपित किये जाने हेतु दायी 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–506 का आधिपत्य ब्रोशर में दिये गये वचन का पालन सुनिश्चित करते हुए, आवेदिका को प्रदान किया जाये, अथवा अधिनियम की धारा–18 के नियम–17 के अधीन आवेदिका द्वारा भुगतान की

गई राशि 13,00,000/- वर्ष 2019 से ब्याज सहित आवेदिका 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 बाबत् 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका 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 विक्रय विलेख फर्म के स्व. भागीदार द्वारा निष्पादित किया गया था तथा आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से कभी भी संपर्क स्थापित नहीं किया गया और न ही जानकारी दी गई। विक्रय विलेख वर्ष 2019 में निष्पादित किया गया था। शिकायत 04 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की गई है। अतः काल सीमा बाधित है और परिव्यय सहित निरस्ती योग्य है। अनुचित रूप से विधि का दुरूपयोग करते हुए आवेदिका द्वारा वित्तीय लाभ प्राप्त करने का उपक्रम किया जा रहा है। फर्म द्वारा किसी प्रकार से आवेदिका 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 दायित्व अधीन नहीं है। आवेदिका 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 आवेदिका को कभी मनाही नहीं की गई। फर्म के भागीदार स्व. विजय अग्रवाल के जीवित रहते हुए आवेदिका द्वारा कोई यत्न नहीं किया गया और श्री विजय अग्रवाल के देहवसान उपरांत आकस्मात् आवेदिका 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। आवेदिका 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 आवेदिका आधिपत्य प्राप्त कर चुका है, इसलिये अधिनियम की धारा–18 एवं 19 के प्रावधानों का उल्लघंन 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। आवेदिका 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। आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? क्या आवेदिका 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 आवेदिका, 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 निमित 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।''

आवेदिका एवं फर्म सिद्धी विनायक बिल्डकॉन के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख दिनाँक 17.12.2018 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।

विक्रय विलेख के टीप शर्त एवं कैफियत की कंडिका–1 में यह वर्णित है कि विक्रेता द्वारा उक्त ''श्री सिद्धी विनायक हाईट्स'' के लिए छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 की धारा –2 के प्रावधानों के तहत घोषणा पत्र का पंजीयन उप–पंजीयक कार्यालय बिलासपुर में पुस्तक क्रमांक अ–1 ग्रंथ क्रमांक–27791 में पृष्ठ क्रमांक–36 से 65 पर क्रमांक–4397 पर दिनाँक 29.02.2016 को करा लिया है, एवं

कंडिका–4 विक्रेता पक्ष के द्वारा बयशुदा सम्पत्ति में संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग बिलासपुर द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार लगभग दस फुट की ऊँचाई तक निर्मित है।''

उपर्युक्त उद्धरणों एवं परिभाषा से स्पष्ट है कि आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध है। अनावेदक फर्म द्वारा फ्लैट्स 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 विक्रय विलेख निष्पादित होने के उपरांत भी आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है; इसे अनावेदकगण द्वारा स्वीकार भी किया गया है। साथ ही आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः वाद कारण (Cause of action) जीवित है, एवं सतत् व निरंतर है। इसलिये शिकायत को 04 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के कारण कालसीमा बाधित नहीं माना जा सकता है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 की आपत्ति ग्राहय 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 ग्राहय 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। आवेदिका 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 विक्रय विलेख में निर्माण कार्य हेतु कोई समय सीमा का निर्धारण नहीं किया गया है। 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 प्रस्तुत जवाबदावा की कंडिका–3 (j) "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 primarly 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। आवेदिका द्वारा लागत की संपूर्ण राशि रूपये 13,00,000/– वर्ष 2018 में ही अनावेदक फर्म के पास जमा की जा चुकी थी। अर्थात् निर्माण कार्य पूर्ण करने में जो विलंब हुआ, उसके लिए आवेदिका की त्रुटि या चूक नहीं है। इस संबंध में संपूर्ण चूक एवं त्रुटि अनावेदक फर्म अर्थात 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** :– आवेदिका द्वारा दिनाँक 17.12.2018 को विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया। प्रश्नगत फ्लैट क्रमांक–506, क्षेत्रफल 699 वर्गमीटर की संपूर्ण लागत राशि दिनाँक 17.12.2018 तक अनावेदक फर्म को भुगतान कर दिया गया। दिनाँक 17.12.2018 तक प्रश्नगत फलैट का निर्माण किया जाकर आधिपत्य अनावेदक फर्म द्वारा आवेदिका को प्रदान कर दिया जाना था। किंतु अभी तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, एवं फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका को नहीं सौंपा गया है। इसमें प्रमोटर/अनावेदकगण की चूक, उदासीनता एवं दायित्व हीनता है। अतः आवेदिका प्राधिकरण से याचित अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है। किन्तु आवेदिका के पक्ष में अनावेदक फर्म द्वारा विक्रय–विलेख का दिनाँक 17.12.2018 को निष्पादन किया जा चुका है, जिसे निरस्त करने की अधिकारिता इस प्राधिकरण को नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष की राशि मय ब्याज उस स्थिति में ही प्रदान किया जा सकता है। जबकि आवेदिका, अनावेदक फर्म के पक्ष में विक्रय–विलेख निष्पादित करे। आवेदिका की त्रुटि नहीं होने के कारण विक्रय–विलेख निष्पादन की स्टॉम्प ड्यूटी एवं अन्य प्रकार का दायित्व अनावेदकगण द्वारा निर्वहन किया जायेगा।

1. आवेदिका द्वारा यह अनुतोष माँगा गया है कि अनावेदक फ्लैट नंबर–506 निर्माण पूर्ण कर आवेदिका को हस्तांतरित कॉमन एरिया सहित हस्तांरित 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 आवेदिका को प्रदान करें।

अथवा

3. आवेदिका को लागत राशि रूपये 13,00,000/– मय ब्याज सहित वापस किया जाए।

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

1. अनावेदकगण फ्लैट नंबर–506 पूर्ण कर तीन माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य हस्तांतरित करें तथा 2019 से जून, 2023 तक अर्थात् 3 वर्ष 6 माह के विलंब के लिये रूपये 13,00,000/– भुगतान किये गये लागत राशि का ब्याज भारतीय स्टेट बैंक के ऋण हेतु उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर (8.70%+2%=) 10. 70% की दर से अर्थात् रूपये 4,86,850/– का भुगतान आवेदिका 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 2,43,425/– एवं अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा रूपये 2,43,425/– का भुगतान आवेदिका को तीन माह के भीतर किया जाये।

अथवा

2. आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 30.01.2019 फ्लैट क्रमांक–505 लागत राशि रूपये 13,00,000/– वापस समर्पित करने के उपरांत अनावेदकगण, आवेदिका से प्राप्त राशि रूपये 13,00,000/– मय ब्याज रूपये 4,86,850/– आवेदिका 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 6,50,000/– लागत राशि एवं ब्याज रूपये 2,43,425/– कुल रूपये 8,93,425/– एवं अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा रूपये 6,50,000/– लागत राशि एवं ब्याज रूपये 2,43,425/– कुल रूपये 8,93,425/– का भुगतान आवेदिका को तीन माह के भीतर किया जाये।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य