



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02383

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सिद्धार्थ कोठारी (जैन), पिता—श्री सुरेश कोठारी (जैन),
निवासी—एच.आई.जी—160,
पदमनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स रजत बिल्डर्स,
द्वारा—श्री अजय सुराना (पार्टनर),
- (2) श्री अजय सुराना, पिता—श्री फूलचंद सुराना,
- (3) श्री रजत सुराना, पिता—श्री अजय सुराना,
पता—शिव मंदिर के पास, शिव पारा, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (4) श्री नेहरू लाल मुंडा, पिता—श्री मोहन लाल मुंडा,
पता—पोलसाय पारा, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 से 3।
- (3) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—4।

(प्रोजेक्ट—“रजत होम्स” कदाम्बरी, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291018000831
आदेश
(दिनांक—07/08/2024)

आवेदक श्री सिद्धार्थ कोठारी (जैन), पिता—श्री सुरेश कोठारी (जैन), निवासी—एच.आई.जी—160, पदमनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ. ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक अनावेदक का आबंटिती है। अनावेदक आवासीय कॉम्प्लेक्स “रजत होम्स” हरी नगर, कदाम्बरी नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है तथा अनावेदकगण भागीदारी फर्म है। आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट मे

ब्लॉक-10 में तीसरी मंजिल में फ्लैट नंबर-301 आवासीय इकाई को कुल प्रतिफल रूप्ये 20,00,000/- में क्रय करने के लिये अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनांक 20.10.2013 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। उक्त फ्लैट के पंजीयन के समय 02 वर्ष के अस्थायी रखरखाव शुल्क के रूप में रूप्ये 12,000/- साथ में सेवा कर भी अतिरिक्त रूप से लिया जाना था। आवेदक द्वारा विक्रय अनुबंध के निष्पादन के समय रूप्ये 1,00,000/- नगद भुगतान किया गया है। प्रतिफल की शेष राशि को विक्रय अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार किशतों में दिया जाना था। आवेदक का कथन है कि ब्रोशर में उक्त योजना का ले-आउट विशिष्ट रूप से दिया गया है तथा जिसके अनुशीलन में आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा फ्लैट के लिये नियमित भुगतान करने के कर्तव्य का अनुपालन करने के लिये ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स से कुल राशि रूप्ये 17,00,000/- ऋण प्राप्त किया गया है तथा इस संबंध में आवेदक को स्वीकृति पत्र जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा आज दिनांक तक उक्त प्रोजेक्ट के सभी खण्डों के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक को जारी नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक कुल प्रतिफल के विरुद्ध कुल रूप्ये 18,00,000/- अनावेदक को भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-5 अर्थात् ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स द्वारा फ्लैट का पूर्णता प्रमाण पत्र एवं फ्लैट का बंधक हेतु विक्रय विलेख जमा करने के लिये आवेदक निर्देशित करते हुये दिनांक 02.01.2018 को पत्र जारी किया गया। यदि आवेदक पूर्णता प्रमाण पत्र तथा विक्रय विलेख जमा करने में असफल होता है, तो आवेदक से ब्याज की व्यवसायिक दर उदग्रहित की जायेगी। पत्र दिनांक 14.02.2018 तथा दिनांक 17.05.2018 के जवाब में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-5 को पत्र प्रेषित किया गया कि छ. ग. में रेरा लागू हो जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 उक्त फ्लैट का रजिस्ट्री दस्तावेज तत्काल दे पाने में असमर्थ है तथ सरकारी नीति में परिवर्तन तथा रेरा में पंजीयन के कारण, उसके अनुपालन हेतु न्यूनतम 6 महीने समय दिये जाने का निवेदन किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आज दिनांक तक आवेदक को रजिस्ट्री दस्तावेज जमा नहीं किया गया है और आवेदक अपने गृह ऋण पर अवांछित व्यवसायिक ब्याज दर देने को मजबूर हो रहा है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा अपने ब्रोशर में यह कथन करके आवेदक को प्रलोभन दिया था कि प्रोजेक्ट आधिपत्य के लिये तैयार है तथा प्रोजेक्ट के क्रेतागण प्रोजेक्ट के फ्लैटों का तत्काल आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। विक्रय अनुबंध दिनांक 28.10.2013 के खण्ड-33 में स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक इमारत ब्लॉक का सन्निर्माण पूरा करेगा तथा अनुबंध दिनांक से 6 माह की रियायत अवधि सहित 18 माह की अवधि के भीतर आधिपत्य आवेदक को सौंप देगा तथा भुगतान के अधीन

रहते हुये आवेदक द्वारा किया जावेगा। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त फ्लैट का विक्रय विलेख हस्तांतरण करने के पश्चात् अर्थात् लगभग 10 वर्षों के विलंब के बावजूद भी उसका आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है। बुकिंग किये गये फ्लैट का आधिपत्य देने में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है, इसलिये अनावेदक फ्लैट के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त की गई राशि और ब्याज वापस करने के लिये उत्तरदायी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार क्षतिपूर्ति देने के लिये दायी है। आवेदक द्वारा भारत के उच्चतम न्यायालय के आइरियो ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरुद्ध अभिषेक खन्ना ए.आई.आर. 2021 एस.सी. सी 437 में दिये गये महत्वपूर्ण निर्णय पर भी निर्भरता दिखाया है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा आइरियो ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. अर्थात् निर्माता को आधिपत्य देने में विलंब करने के लिये गृह क्रेताओं से संग्रहित राशि पर आबंटिती को ब्याज देने के लिये निर्देशित किया गया है। छ.ग. नगर निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 2013 के नियम तथा धारा-2(च) के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट के आंतरिक विकास संकर्म को करने का अधिकतम अवधि विकास अनुज्ञा प्रदान करने की दिनांक से 5 वर्ष है। जबकि प्रकरण में अनावेदक को विकास अनुमति दिनांक 04.04.2011 को प्रदान कर दी गई है और नगर निगम द्वारा दिनांक 27.05.2011 को अनुमोदित कर दिया गया है। इस प्रकार दिनांक 27.05.2011 से 05 वर्ष समाप्ति का समय 8 वर्षों से अधिक होने तक अनावेदक द्वारा कोई विकास नहीं किया गया है। इसलिये आवेदक द्वारा आज दिनांक तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। अतः आवेदक, अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान करने में विलंब के लिये राशि वापस करने, ब्याज एवं क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के लिये हकदार है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा मेसर्स पद्मिनी इन्फ्रास्ट्रक्चर डेव्हलपर्स (आई) लिमिटेड विरुद्ध जनरल सेक्रेटरी, रायल गार्डन रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसियेशन में अपने आदेश दिनांक 28.09.2021 में सुविधाओं के संबंध में वचन को पूरा न करने के लिये रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन को रूपये 60 लाख की क्षतिपूर्ति निर्माता द्वारा दिये जाने को निर्देशित किया गया है। उसी प्रकार माननीय प्राधिकरण द्वारा अनेकों प्रकरण है, जिसमें माननीय प्राधिकरण द्वारा भुगतान करने के लिये विकासकर्ताओं को निर्देशित किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 के अनुसार फ्लैट क्रय करने के लिये आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि अनावेदक वापस करने के लिये उत्तरदायी है। उक्त प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण में पंजीकृत है, क्योंकि उक्त प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम, 2016 के परिधि के अंतर्गत आता है, जिसका पंजीयन नंबर-PCGRERA300818000744 के रूप में है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अंतर्गत अनावेदक पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित

करके सामान्य क्षेत्र को आबंटिती के संघ को सौंपने के लिये कर्तव्यबद्ध है। प्रोजेक्ट में रहने वाले रहवासीगण प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये रखरखाव शुल्क संग्रह कर रहे हैं। अनावेदक द्वारा कोई रखरखाव सुविधा प्रदान नहीं कर रहा है। आवेदक उक्त फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने तथा उसके रखरखाव के लिये सोसायटी का निर्माण करने को तैयार है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से याचना की गई है कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-5 द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 3,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 से 3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति सह जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा आवेदन पत्र माननीय प्राधिकरण के समक्ष धारा-31 के तहत प्रस्तुत किया गया है, वह पोषणीय नहीं है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में कथन किया गया है, स्पष्ट है कि उपरोक्त विवाद सिविल विवाद है, जिसका निराकरण माननीय प्राधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता। उक्त प्रकरण में विधि संबंधी महत्वपूर्ण बिन्दुओं पर विवाद है तथा उपरोक्त प्रकरण में पार्टनरशिप का भी विवाद है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा उक्त आवेदन पत्र में वास्तविक तथ्यों को छुपाया गया है। आवेदक द्वारा यह तथ्य भी छुपाया गया है कि आवेदक के पिता उपरोक्त फर्म में पार्टनर था। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अपने पिता के पार्टनर होने के संबंध में कोई भी कथन आवेदन में नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा अपने पिता-श्री सुरेश कोठारी को पक्षकार नहीं बनाया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक के पिता दिनांक 01.04.2018 को पार्टनरशिप से रिटायर हुये हैं और पार्टनरशिप डीड का गठन उनके द्वारा किया गया है। इस प्रकार पक्षकारों के कुसंयोजन की वजह से आवेदक का आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है वह अपने पिता के कहने पर गलत आधारों पर प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक के

पिता श्री सुरेश कोठारी उक्त प्रोजेक्ट में पार्टनर थे और उनके द्वारा बैंक से राशि लोन लेने की वजह से रसीद दस्तावेज बनवाये गये थे और उनके द्वारा वास्तविक तथ्यों को छुपाकर माननीय प्राधिकरण के समक्ष सही कथन नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक के पिता के द्वारा बैंक लोन लेना बताया जा रहा है, वह उन्हें राशि की आवश्यकता थी, इस प्रकार से उन्होंने स्वयं, अपनी पत्नि श्रीमती कुसुम कोठारी तथा अपने पुत्र सिद्धार्थ कोठारी के नाम पर ऋण लिया गया था। इसके अतिरिक्त आवेदक के पिता द्वारा अपनी पुत्री शुभा कोठारी के नाम पर रूपये 12,85,053/- अनावेदक क्रमांक-1 रजत बिल्डर्स से ऋण लिया था। जबकि वास्तविकता यह है कि आज भी आवेदक के पिता-श्री सुरेश कोठारी को काफी बड़ी राशि रजत बिल्डर्स को भुगतान करना है। इस प्रकार स्पष्ट है कि उपरोक्त विवाद पार्टनरों के मध्य का विवाद है। इस प्रकार माननीय प्राधिकरण को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है और आवेदक का आवेदन प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकारी के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति में विस्तृत आपत्तियाँ उठाई गईं और स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि उपरोक्त प्रकरण में विवाद है और पक्षकारों के कुसंयोजन की वजह से माननीय प्राधिकरण को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्रकार आवेदक का आवेदन क्षेत्राधिकारिता न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक द्वारा अपने पिता श्री सुरेश कोठारी उक्त प्रोजेक्ट में पार्टनर थे और उनके द्वारा पार्टनरशिप डीड का गठन किया गया था तथा उन्हें रजिस्ट्री के संबंध में तथा विभिन्न न्यायालयों के समस्त आदेशों के संबंध में संपूर्ण जानकारी थी तथा दिनांक 01.04.2018 को पार्टनरशिप से रिटायर हुये थे। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्णित नहीं किया गया है। इस प्रकार उपरोक्त आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा स्वच्छ हाथों से उपरोक्त परिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया है। चूँकि आवेदक के पिता रजत बिल्डर्स के पार्टनर थे। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक के पिता रजत बिल्डर्स के पार्टनर थे और बैंक के साथ त्रिपक्षीय अनुबंध हुआ था और ऋण की राशि स्वीकृत हुई थी, वह रजत बिल्डर्स के खाते में आई थी और उक्त राशि को आवेदक के पिता ने प्राप्त किया था। आवेदक द्वारा इस कंडिका में जो कथन किये गये हैं, वह सही नहीं है। जहाँ तक नगद पावती का संबंध में आवेदक के पिता मेसर्स रजत बिल्डर्स के पार्टनर थे और उन्हें बैंक से लोन प्राप्त करना था, इस प्रकार से उनके द्वारा नगद पावती बनवाई गई थी। आवेदक द्वारा वास्तविक

तथ्यों का वर्णन माननीय प्राधिकरण के समक्ष नहीं किया गया है। इस प्रकार आवेदक का आवेदन त्रुटिपूर्ण होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा वास्तविक तथ्यों को छुपाकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा फ्लैट की राशि के संबंध में कथन किया गया है, वह भी सही नहीं है। इस कंडिका में किये गये समस्त कथन पश्चात्वर्ती सोच के तहत षडयंत्र कर उपरोक्त आवेदन प्रस्तुत किया गया है, निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक एवं उसके पिता द्वारा षडयंत्रपूर्वक उपरोक्त परिवाद को प्रस्तुत किया गया है। इस कंडिका में किये गये समस्त कथन पश्चात्वर्ती सोच के तहत किये गये हैं, जिसका विधिक रूप से कोई महत्व नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा अपने आवेदन में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार किया गया है। आवेदक एवं उसके पिता द्वारा मिलीभगत कर संपूर्ण कार्यवाही की गई है और झूठा आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा आवेदन में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक एवं उसके पिता द्वारा झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसका एकमात्र कारण अनावेदकगण को परेशान करना है। यह स्पष्ट है कि आवेदक के पिता द्वारा भी आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है और उन्हें समस्त तथ्यों की जानकारी थी। आवेदक द्वारा अपने पिता द्वारा प्रस्तुत 4 वर्षों के पश्चात् आवेदन प्रस्तुत करना यह स्पष्ट करता है कि आवेदक द्वारा पश्चात्वर्ती सोच के तहत झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा अपने आवेदन में किये गये समस्त कथन असत्य होने की वजह से अस्वीकार किया गया है और उपरोक्त कंडिकाओं में किये गये कथन आवेदक के प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया आवेदन माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा इस प्रकरण में वास्तविक तथ्यों को छुपाकर एवं गलत तथ्यों का वर्णन कर अनावेदक क्रमांक-1 से 3 को परेशान करने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से 3 के विरुद्ध झूठे आधारों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि आवेदक के पिता एवं अनावेदक क्रमांक-3 के मध्य विवाद चल रहा है। पश्चात्वर्ती काफी वर्षों के पश्चात् आवेदन पत्र में झूठे आधारों पर प्रस्तुत किया गया है, जो सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन करने से जानकारी प्राप्त हुई कि मेसर्स रजत बिल्डर्स के पार्टनर श्री

अजय सुराना, रजत सुराना, तथा अनावेदक क्रमांक-4 के मध्य भागीदारी विलेख दिनांक 16.08.2010 को व 1.04.2018 को निष्पादित कराया गया है। उक्त भागीदारी विलेख में अनावेदक क्रमांक-4 की 20 प्रतिशत हिस्सेदारी है, शेष 80 प्रतिशत हिस्सेदारी अनावेदक क्रमांक-2 व 3 की है तथा उक्त भागीदारी विलेख के अनुसार फर्म रजत बिल्डर्स के बैंक खाते का परिचालन भागीदार रजत सुराना एवं अजय सुराना के द्वारा किया जा सकेगा, इसी कारण आवेदक से बैंक खाता में प्राप्त रकम से संबंधित लेन-देन की जानकारी अजय सुराना एवं रजत सुराना को है। अनावेदक क्रमांक-4 को आवेदक से अनावेदक क्रमांक-2 व 3 को कुल प्राप्त बैंक से ऋण ली गई राशि व नगर कुल राशि 18,00,000/- रुपये में से 20 प्रतिशत राशि रुपये 3,60,000/- रुपये प्राप्त नहीं हुई है, जिस कारण अनावेदक क्रमांक-4 का उत्तरदायित्व आवेदक को देने का नहीं है। आवेदक द्वारा क्रय किया गया ब्लॉक नं.-10 फ्लैट नं.-301 की राशि अनावेदक क्रमांक-01 व 02 द्वारा प्राप्त करके पावती दी गई है, इसलिये उनका ही उत्तरदायित्व रकम की देनदारी हेतु जवाबदेही है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या अनावेदक, आवेदक को समय पर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है? इसके लिये किसकी और कितनी जिम्मेदारी है?
 4. क्या आवेदक किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** रजत होम्स हरिनगर कांदम्बरी नगर दुर्ग आवासीय भूसंपदा परियोजन एक भूसंपदा परियोजना है जो प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक- PCGRERA291018000831 है, यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक पक्ष उपर्युक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा परियोजना में प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट क्रमांक 301 ब्लॉक 10 के आधिपत्य एवं विक्रय विलेख को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद है, जिसके विरुद्ध आवेदक द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की पोषणीयता एवं प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार को लेकर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिस पर उभय पक्ष की सुनवाई करते हुए दिनांक 05.06.2024 को प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति निरस्त कर आवेदन को प्राधिकरण के

विचारण क्षेत्राधिकार के भीतर माना गया है जिसे किसी भी वरिष्ठ न्यायालय में किसी भी पक्ष द्वारा चुनौती नहीं दी गई है अतः उक्त आदेश अंतिम माना जाकर प्राधिकरण यह विनिश्चित किया जाता है कि प्राधिकरण को आवेदन पर सुनवाई क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** तर्क के दौरान अनावेदक पक्ष द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा अनुबंध दिनांक 28.10.2013 को निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा अंतिम भुगतान वर्ष 2015 को किया गया है और परिवाद मई, 2024 में प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रकरण भारतीय परिसीमा अधिनियम-1963 के अधीन घटना दिनांक से तीन वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण कालसीमा बाह्य है और निरस्ती योग्य है।

इस बिंदु पर प्राधिकरण द्वारा विचारण किया गया, यद्यपि विक्रय अनुबंध की कंडिका-33 के अनुसार अनुबंध अधीन फ्लैट का निर्माण सामान्य परिस्थिति में 18 माह के भीतर एवं अनुकम्पा अवधि 06 माह सहित 02 वर्ष के भीतर होना था, अनुबंध दिनांक 28.10.2013 का है, अर्थात् 28.10.2015 तक उक्त निर्माण कार्य पूर्ण होना था, किंतु संप्रवर्तक द्वारा उक्त निर्माण कार्य समयावधि में पूर्ण नहीं किया गया। इसलिये क्या तीन वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत नहीं किये जाने अर्थात् 2018 तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष आवेदन नहीं किये जाने पर क्या इसे कालसीमा बाह्य नहीं माना जाना चाहिये? अनुबंध दस्तावेज के भुगतान अनुसूची का अवलोकन किया गया। जिसके नोट की कंडिका-08 "On delayed payment surcharge @18% p.a. shall be levied. Further default beyond the period of 30 days from the scheduled date , the allotment may be cancelled and earnest money deposited will be forfeited. Thereafter the seller shall be free to sell the property to any one ." संप्रवर्तक द्वारा आबंटन को निरस्त नहीं किया गया न ही अनुबंध को निरस्त किया गया और न ही प्राप्त प्रतिफल को वापस किया गया और न ही निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किया गया, अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि भू-संपदा प्रोजेक्ट अपूर्ण है, 11 प्लॉट बनना था, जिसमें से 08 ब्लॉक ही बन पाया है, जिस ब्लॉक में आवेदक का फ्लैट बुक हुआ है, उक्त ब्लॉक का निर्माण नहीं हुआ है, चूंकि आवेदक द्वारा प्रतिफल का भुगतान किया गया है, अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है व ब्लॉक जिसके लिये आवेदक से अनुबंध हुआ है, का निर्माण ही नहीं किया गया है, अतः आवेदक के लिये परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर है व जीवित है एवं कालसीमा का प्रश्न

लागू नहीं होता है। प्रतिफल लेकर निर्माण कार्य नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र कालसीमा के भीतर विनिश्चित किया जाता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनुबंध की शर्त के अनुसार दिनांक 28.10.2013 से दो वर्ष के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक को प्रदान कर दिया जाना था, किंतु अनावेदक द्वारा वह ब्लॉक जिसमें आवेदक का अनुबंधित प्लैट है, का निर्माण ही नहीं किया गया है। अतः संप्रवर्तक अपने दायित्व का निर्वहन करने में अधिनियम की धारा-11 के अधीन असफल रहा है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा प्लैट की पूर्ण लागत 20 लाख रुपये का भुगतान नहीं किया गया है। मात्र 18 लाख रुपये का भुगतान किया गया है, अतः आवेदक ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनुबंध की भुगतान अनुसूची का अवलोकन किया गया। जिसमें दस बिंदुओं का उल्लेख है, 21,000/- रुपये अरनेस्ट मनी तदुपरांत फिनिशिंग कार्य के समय तक 87 प्रतिशत का भुगतान विविध स्तर पर जैसे फर्स्ट स्लेब कॉस्टिंग, सेकंड स्लेब, थर्ड स्लेब कॉस्टिंग, फोर्थ स्लेब कॉस्टिंग, फिफथ स्लेब कॉस्टिंग पर होना था, दो वर्ष के भीतर निर्माण कार्य को पूर्ण करना था, आवेदक द्वारा दो वर्ष के भीतर 18 लाख रु. का भुगतान कर दिया गया है, जबकि फिनिशिंग स्तर तक 87 प्रतिशत की राशि 17,40,000/- रुपये होती है, जबकि अनावेदक पक्ष द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ ही नहीं किया गया है, अस्तु स्पष्ट है कि प्रतिफल भुगतान में आवेदक पक्ष द्वारा चूक या व्यतिक्रम नहीं किया गया है अपितु अनावेदक पक्ष की ओर से दायित्वों की घोर अवहेलना है।

अनावेदक का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य नहीं है कि चूंकि आवेदक के पिता फर्म के पार्टनर थे, जो कि रिटायर्ड हो चुके हैं, फर्म को प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं हुई अपितु आवेदक के पिता द्वारा ही फर्म से राशि आहरित कर ली गई। फर्म के आंतरिक लेनदेन के संबंध में विवाद के विचारण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है और न ही इस स्तर पर आवश्यकता या औचित्य है। एक आबंटिती के रूप में प्रतिफल का भुगतान आवेदक द्वारा अनावेदक फर्म मेसर्स रजत बिल्डर्स को किया गया, फर्म के भागीदारों के मध्य लेनदेन प्राधिकरण के विचारण के विषयवस्तु नहीं है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि अनावेदक अधिनियम की धारा-11 में अधिरोपित कर्तव्यों का पालन करने में असमर्थ रहा है एवं आवेदक द्वारा आवेदन में मय ब्याज भुगतान किये गये प्रतिफल को वापस

दिलाये जाने की याचना की गई है, अतः आवेदक अधिनियम की धारा-18 (1)(क) के अधीन मयब्याज प्रतिफल वापसी की पात्रता रखता है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक पक्ष (अनावेदक क्रमांक 01 द्वारा समस्त भागीदार) 45 दिवस के भीतर आवेदक को भुगतान किये गये प्रतिफल 18 लाख रुपये अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 16,92,600/- रुपये सहित राशि अर्थात् कुल राशि 36,92,600/- रुपये वापिस करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष