छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02696**

– समक्ष –

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री योगेश कुमार सोनी, पिता–श्री नरेश कुमार सोनी,
पता–मकान नं.–106, वार्ड क्रं.–16,
साल्हे खेरथा बाजार, डौंडीलोहारा, जिला–बालोद (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा भागीदार–(1) श्री अनिल कुमार सुराना,
पता–मकान नं.–321, वार्ड क्र.–32,
जवाहर चौक, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(2) श्री निर्मल चोपड़ा, पिता–श्री अभय चोपड़ा,
पता–एन.सी. ज्वेलर्स, वार्ड नं.–12,
गोल बाजार, जिला–धमतरी (छ.ग.)

(3) श्री प्रेमचंद बोथरा, पिता–श्री ज्ञानचंद बोथरा,
पता–नवजीवन सोसायटी, फ्लैट नं.–01 एवं 02,
बिल्डिंग नं.–02, लेमिन्टन रोड, मुंबई (महाराष्ट्र)

(4) श्री राजेश चत्रथ, पिता–श्री डी.आर. चत्रथ,
पता–27, गोल्डन होम्स, कचना,
वी.आई.पी.क्लब के पास, शंकर नगर,
सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(5) श्री धरमचंद भंसाली, पिता–श्री मोहन लाल भंसाली,
पता–भंसाली ज्वेलर्स, कोतवाली चौक,
महालक्ष्मी ज्वेलर्स के सामने, सदर बाजार, रायपुर

(6) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, पिता–श्री मिर्जा कलाम बेग,
पता–139, मिर्जा निवास, देवकी नगर,
पण्डरिया रोड, वार्ड नं.–07, गण्डई, जिला–राजनांदगांव

(7) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, पिता–श्री केसर सिंह भाटिया,
पता–जनता वस्त्रालय, मेन मार्केट,
डोंगरगढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।
(3) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02 से 07।

(प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'', मोहारा, जिला–राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA070320001104**

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक—19/03/2025)</u>

आवेदक श्री योगेश कुमार सोनी, पिता—श्री नरेश कुमार सोनी, पता—मकान नं.—106, वार्ड क्रं.—16, साल्हे खेरथा बाजार, डौंडीलोहारा, जिला—बालोद (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—ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक अनावेदक द्वारा विकसित प्रोजेक्ट ''समृद्ध विहार'' का आबंटिती है। जबकि अनावेदक ग्राम—मोहारा, जिला—राजनांदगांव में स्थित ''समृद्ध विहार'' नामक भू—संपदा प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। आबंटिती को भूखण्डों की विक्रय करते समय अनावेदक द्वारा कई सुख—सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जो ब्रोशर में तथा प्रोजेक्ट के अनुमोदित ले—आउट में भी उल्लेखित है। आवेदक द्वारा अनावेदक के स्वामित्व के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—81 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट कुल प्रतिफल रूपये 4,00,000/— में क्रय करने के लिये इच्छा व्यक्त की गई थी, इस संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक को पूर्ण प्रतिफल रूपये 4,00,000/— का भुगतान कर दिया गया है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनाँक 29.01.2021 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, जिस पर अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ आशय के साथ छल किया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया गया था कि विक्रय—विलेख के पेज—04 के पैरा—03 के अनुसार अनावेदक आवेदक को पूर्ण प्रोजेक्ट में भूखण्ड अंतरित कर रहा है, जिससे स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास टालने के लिये अपूर्ण प्रोजेक्ट को पूर्ण प्रोजेक्ट के रूप में कथन करते हुये तंग करने तथा छल करने का प्रयत्न किया जा रहा है। आवेदक द्वारा भूखण्ड का पूर्ण प्रतिफल तत्परतापूर्वक भुगतान करने के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को विकसित करने का प्रयत्न नहीं किया जा रहा है। प्रोजेक्ट का संनिर्माण कार्य वर्ष 2020 से रूका हुआ है और ''समृद्ध विहार'' प्रोजेक्ट के स्टेट्स रिपोर्ट से दर्शित होता है कि कुल विकास का 8 प्रतिशत ही आज दिनाँक तक अनावेदक द्वारा किया गया है। आवेदक संनिर्माण कार्य आघातकारी रूप से 04 वर्षों से रूका देखकर अप्रसन्न एवं क्षुब्ध है। आवेदक इस तथ्य से बहुत असंतुष्ट तथा अप्रसन्न है कि बहुत अधिक समय व्यतीत हो जाने के बावजूद संनिर्माण कार्य अभी भी अपूर्ण है। अनावेदक प्रोजेक्ट में कार्य पूर्ण करने के लिये उत्तरदायी है। प्रोजेक्ट को पूरा करने तथा आबंटितीगण को समय में आधिपत्य सुनिश्चित करने में असफलता भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का स्पष्ट उल्लंघन है। प्रोजेक्ट का अनुमोदन वर्ष 2020 में हुआ था तथा प्रस्तावित अंतिम पूर्णता तिथि मार्च, 2024 थी, अभी भी बुनियादी

सुविधाओं जैसे–बिजली, पानी, तथा सड़कों की कमी है। केवल 8 प्रतिशत प्रोजेक्ट पूरा हुआ है, जो प्रमोटर पर बड़ा प्रश्न करता है कि क्या वह प्रोजेक्ट को विकसित करना चाहते हैं अथवा नहीं ? संनिर्माण कार्य पिछले 04 वर्षों से रूका हुआ है, जो स्पष्ट रूप से दर्शित करता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक तथा अन्य आबंटितियों को तंग करने का प्रयत्न कर रहा है। प्रश्नगत प्रोजेक्ट की प्रस्तावित अंतिम तिथि मार्च, 2024 थी, परन्तु अभी तक अनावेदक द्वारा अनुमोदित ले–आउट तथा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को प्रदान करने का कोई संकेत नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता दिनाँक भी समाप्त हो गया है तथा अनावेदक किसी प्रकार प्रोजेक्ट का विस्तार भी प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में कई सुविधाओं के लिये संकर्मों को आज दिनाँक तक प्रारंभ नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम तथा अनुमोदित ले–आउट का केवल 8 प्रतिशत ही विकसित किया गया है, जो स्पष्ट रूप से दर्शित करता है कि अनावेदक का प्रोजेक्ट को विकसित एवं पूर्ण करने का इरादा नहीं है। परन्तु अनावेदक द्वारा किसी प्रकार 2025 तक विस्तार ले लिया गया है, जिससे अनावेदक द्वारा कुछ और समय के लिये रेरा की शास्ति को टाल सके और आवेदक को परेशान कर सके। यहाँ तक मूलभूत सुविधायें जैसे–बिजली, पानी, समुचित ड्रेनेज तथा सुरक्षित बाउंड्रीवाल अभी तक अनावेदक द्वारा आबंटितीगण को आज दिनाँक तक प्रदान नहीं की गई है, जिससे कि आवेदक एवं अन्य आबंटितीगण प्रोजेक्ट में मकान निर्माण कर सके।

प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित निम्नलिखित समस्यायें तथा कमियाँ विद्यमान है :– 60 फीट तथा 30 फीट चौड़ी सड़के, किड्स खेल क्षेत्र, टहलने का पार्क, खुला व्यायाम शाला, विद्युतीकरण, एस.टी.पी. जल निकास व्यवस्था, 24 घंटे जलापूर्ति, खुले क्षेत्र में वर्षा जल संग्रहण, गणेश मंदिर, संपूर्ण दीवाल, सभी आधारभूत तथा सुख सुविधाओं के साथ प्रोजेक्ट। कई अवसरों में आवेदक द्वारा अन्य दूसरे आबंटितियों के साथ उक्त प्रोजेक्ट के विकास के लिये अनावेदक के साथ बैठक बुलाया गया था, किन्तु अनावेदकगण जो एक भागीदारी फर्म है, जिस पर भागीदार को दोष देने का प्रयत्न किये जाने और बाद में अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों से आँख बंद कर लेना तथा प्रोजेक्ट को नहीं बनाये के निर्णय पर रूक रहे हैं। आवेदक, अनावेदक के प्रोजेक्ट का संनिर्माण कार्य नहीं किये जाने से बहुत अप्रसन्न है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में जमापूंजी राशि निवेश किया गया है, ताकि उसे किराये के मकान में न रहना पड़े और अपने सपनों का मकान बना सके। परन्तु अनावेदक द्वारा संनिर्माण कार्य को टालने की कोशिश कर रहा है। अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ अनुबंध न करने की गलती का लाभ लेने की कोशिश कर रहा है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार अनावेदक का कर्तव्य है।

आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–11 (3) के अधीन ''प्रमोटर प्रक्रिया के समय तथा आबंटन पत्र जारी करने के समय आबंटिती को प्रोजेक्ट के विकास के संबंध जानकारी उपलब्ध कराने के लिये उत्तरदायी होगा।'' और धारा–13 ''पहले विक्रय के लिये अनुबंध करने के बिना प्रमोटर द्वारा कोई निक्षेपण अथवा अग्रिम नहीं लिया जायेगा।'' का दायित्व है। अनावेदक द्वारा आश्वासित सभी सुख सुविधाओं सहित प्रोजेक्ट को कभी पूर्ण नहीं किया गया है तथा उसे विकसित करने का प्रयत्न नहीं किया गया है। किसी प्रकार माननीय प्राधिकरण के आँखों में धूल झोंकने के लिये विस्तार प्राप्त कर लिया गया है और प्रोजेक्ट को पूर्ण प्रोजेक्ट के रूप में बताते हुये आवेदक को कपटपूर्वक भूखण्ड विक्रय कर दिया गया है, जिसके लिये अनावेदक को दण्डित होने के लिये दायी है तथा प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही करना चाहिये। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि ब्रोशर तथा ले–आउट में उल्लेखित सभी सुख सुविधाओं को विकसित एवं पूर्ण किया जाये तथा विकास के लिये सक्षम प्राधिकारी को प्रोजेक्ट सुपुर्द किया जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। प्रोजेक्ट को सुपुर्द किये जाने की दिनाँक तक प्रत्येक माह आवेदक को ब्याज का भुगतान किये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/– दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 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–01 द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभ में अनावेदक के विरूद्ध आवेदक द्वारा उठाये गये आधारहीन तथा भ्रामक आरोपों को खंडित करने के लिये जवाब प्रस्तुत किया जा रहा है। यह स्पष्ट है कि परिवाद विधिक प्रक्रिया का दुरूपयोग है तथा अनावेदक को तंग करने के असद्भावपूर्ण आशय से प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान प्रोजेक्ट 30 दिसम्बर, 2025 के पूर्णता सीमा रेखा के साथ अभी निर्माणाधीन है, इसलिये आरोप प्रोजेक्ट अपूर्ण है, विहित समय सीमा से परे है और पूरी तरह अप्रमाणिक तथा भ्रामक है। आवेदक द्वारा जान–बूझकर एक भागीदार का चूना गया है, इस तथ्य के बावजूद कि अनावेदक फर्म कई भागीदारों से मिलकर बनी एक भागादारी संस्था है। आवेदक द्वारा सभी आवश्यक तथा उचित पक्षकारों को अभिवचन करने में असफल हुआ है, जिससे परिवाद त्रुटिपूर्ण हो जाता है और निरस्त किये जाने योग्य है।

प्राईम डेव्हलपर्स के भागीदार श्री निर्मल चोपड़ा प्राधिकरण के समक्ष फर्म के विधिवत् प्राधिकृत प्रतिनिधि है और वह तथ्य प्राधिकरण के समक्ष पूर्व ही रखा जा चुका है। वर्तमान भागीदार जिसके विरूद्ध परिवाद निर्देशित है, प्रोजेक्ट में किये जा रहे विकास संकर्मों से पूरी तरह अवगत नहीं है। आवेदक तथा श्री निर्मल चोपड़ा के मध्य दुरभिसंधि होना प्रतीत होता है। क्योंकि केवल एक भागीदार को ही पक्षकार बनाया गया है, जबकि प्रोजेक्ट में कई भागीदार शामिल हैं। ऐसे चयनात्मक लक्ष्य से आवेदक की तरफ से असद्भाव आशय इंगित होता है।

प्रोजेक्ट में अन्य भागीदार भी सम्मिलित हैः— (1) श्री निर्मल चोपड़ा, पिता—श्री अभय चोपड़ा, (2) श्री प्रेमचंद बोथरा, पिता—श्री ज्ञानचंद बोथरा, (3)श्री राजेश चत्रथ, पिता—श्री डी.आर. चत्रथ, (4) श्री धरमचंद भंसाली, पिता—श्री मोहन लाल भंसाली। फर्म के सभी भागीदार प्रकरण के आवश्यक पक्षकार हैं। क्योंकि भागीदार फर्म विधिक संस्था नहीं है तथा सभी भागीदार परिवाद के आवश्यक पक्षकार हैं, उन्हें पक्षकार नहीं बनाया गया है। आवेदक द्वारा जान—बूझकर अन्य भागीदारों को भी अपवर्जित कर दिया गया है, जिन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है, जिससे एक विशिष्ट भागीदार को तंग करने का अप्रत्यक्ष रूप से दर्शित होता है, इस कारण से सभी आवश्यक पक्षकार को अभिवचन नहीं किया गया है, जिससे परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदक अभिलेख में दावा को प्रमाणित करने के लिये कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की कंडिकावार जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक परिवाद में किये गये आवेदक के प्रत्येक कथन को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका—4(ii) की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाताहै कि ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के संबंधमें कोई मिथ्या या भ्रामक आश्वासन दिये गये है। अनावेदक द्वारा दृढ़तापूर्वक कथन किया गया है कि सभी अनुमोदित ले—आउट के अनुसार हैं और उन्हें पारदर्शी रूप से आबंटितियों को संसूचित कर दिया गया है। आवेदक स्वेच्छापूर्वक सहमत शर्तों के अनुसार प्रदान की जाने वाली सुविधाओं से पूरी तरह अवगत होकर भूखण्ड क्रमांक—81 क्रय किया गया है। विक्रय विलेख के पंजीयन के पूर्व आबंटिती द्वारा स्वतः प्रोजेक्ट की जाँच किया गया और निरीक्षण किया गया। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका—4(iii) के संबंध में लेख किया गया है कि विक्रय विलेख दिनाँक 29.01.2021 के निष्पादन में किसी कपटपूर्ण आशय को अस्वीकार किया गया है। विक्रय विलेख दोनो पक्षकारों के अधिकारों एवं दायित्वों को स्पष्ट रूप से वर्णित करता है और आवेदक को निष्पादन के पूर्व शर्तों के पुनरावलोकन करने का अवसर प्राप्त था। यह दावा कि प्रोजेक्ट को पूर्ण

के रूप में मिथ्या निरूपण किया गया है, आधारहीन है तथा मुद्रण त्रुटि का लाभ प्राप्त करने के प्रयत्न में प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न किया गया है, जिसे उल्लेखित होना प्रतीत होता है। तथ्य यह है कि आवेदक विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व स्वतः प्रोजेक्ट का निरीक्षण किया गया, तत्पश्चात् विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया था। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(iv) के संबंध में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा इस आरोप को अस्वीकार किया गया है कि प्रोजेक्ट का विकास करने के लिये कोई प्रयत्न नहीं किया गया। अनावेदक का कथन है कि बाह्य कारक विनियामक अनुमोदन अप्रत्याशित विलंब, दूसरे भागीदारों के समर्थन का अभाव, बाजार की दशाओं द्वारा प्रोजेक्ट के वर्तमान स्थिति के लिये सहयोग किया गया है। आवेदक को क्रय करते समय विकास के चालू स्वरूप के बारे में अवगत कराया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(v) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि आवेदक के मिथ्या वचनों के कारण किसी भय को सहना पड़ा है। अनावेदक फर्म अनुमोदित समय सीमा तथा विनियामकन अनुपालन के अनुसार प्रोजेक्ट के भीतर विकास कार्य को किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(vi) की विषयवस्तु को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है कि संनिर्माण में जान–बूझकर कोई विलंब किया गया है। कोई विलंब यदि है, तो वर्तमान भागीदारों के नियंत्रण के बाहर के कारकों के कारण है, जिसमें प्रशासनिक अनुमोदनों तथा अप्रत्याशित आर्थिक दशायें शामिल है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(vii) की विषयवस्तु को विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है कि प्रोजेक्ट में बुनियादी सुविधाओं का अभाव है। सुविधाओं का विकास, विद्युत, पानी, सड़कें, विनियामक दिशा–निर्देशों के अनुसार फेस प्रक्रिया में है, जिसका ब्यौरा प्राधिकरण के समक्ष श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा प्रस्तुत किया गया है। परन्तु वर्तमान भागीदार के लिये भी आघातकारी है, भागीदार फर्म प्राधिकृत प्रतिनिधि वर्तमान प्रकरण में फर्म का प्रतिनिधित्व नहीं किया गया है और न ही आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद में उसे पक्षकार ही बनाया गया है तथा ऐसी आबद्धकारी परिस्थितियों में यह माना जा सकता है कि आवेदक श्री निर्मल चोपड़ा मिल हुये हैं तथा वर्तमान भागीदार को तंग करने के लिये प्रकरण को प्रस्तुत किया गया है। संनिर्माण चार वर्षों से रूका हुआ है, तथ्यात्मक रूप से गलत है तथा बिना किसी गुण के है तथा भ्रामक है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(viii) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि आवेदक या दूसरे आबंटितीगण को गुमराह करने का आशय है कि प्रोजेक्ट का पूर्णता विस्तार के लिये भागीदार फर्म की तरफ से प्राधिकृत रूप में कार्य करते हुये विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार तथ सभी विनियामक मानकों के अनुपालन में श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा आवेदन कर दिया गया है और प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की

कंडिका–4(ix) एवं 4(x) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि आवश्यक सुख सुविधायें प्रदान की गई है। अनावेदक फर्म द्वारा आवश्यक उपायों को कर दिया गया है तथा पुर्नरीक्षित प्रोजेक्ट समय सीमा के भीतर इन सुविधाओं के प्रावधान हेतु एक अनुमोदित योजना है, जिसे भागीदारी फर्म की तरफ से प्राधिकृत द्वारा प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xi) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि उसने बैठकों हेतु आबंटितियों के निवेदन को नजरअंदाज किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xii) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि आवेदक, अनावेदक की तरफ से जान–बूझकर किये गये विलंब के कारण मकान बनाने में असमर्थ है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xiii) के संबंध में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के किसी उल्लंघन को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक फर्म सभी लेन–देनों में पारदर्शी रहा है तथा अधिनियम के अंतर्गत सभी सांविधिक दायित्वों से आबद्ध है। कपटपूर्ण विक्रय तथा रेरा अधिनियम की धारा–11 (3) तथा धारा–13 के अनुपालन के संबंध में दावा आधारहीन तथा भ्रामक है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xiv) की विषयवस्तु को स्वीकार किया गया है कि प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA07320001104 के साथ रेरा अधिनियम के तहत् पंजीकृत है। ऐसे पंजीयन से उद्भुत दायित्वों के अनुपालन को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xvi) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है कि आवेदक इस परिवाद की आवश्यकता के लिये कोई वैध शिकायत रखती है। अनावेदक का कथन है कि दावा बढ़ा–चढ़ाकर किया गया है, भ्रामक तथा वर्तमान भागीदार को रियायतों में सहमत संविदात्मक शर्तों के बाहर अनुचित रूप से दबाव डालने के इरादे से किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका–4(xvii) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है तथा अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि परिवाद सार रहित है तथा न्यायहित में निरस्त किया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा परिवाद में किये गये अभिकथन तथ्यों का विस्तारपूर्वक जवाब प्रस्तुत किया गया है। विक्रय विलेख स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि आवेदक प्रोजेक्ट में रिक्त भूखण्ड क्रय किया गया है तथा क्रय करते समय विकास की परिस्थिति से पूरी तरह अवगत है। वर्तमान भागीदार प्रोजेक्ट का केवल फर्म का एक हस्ताक्षरकर्ता है। आवेदक अपना भूखण्ड क्रय करने के पश्चात् कोई संनिर्माण प्रारंभ नहीं किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी से भवन अनमोदन तक के लिये आवेदन नहीं किया गया है। स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि आवेदक क्रय किये गये इकाई पर भवन निर्मित करने का कभी कोई इरादा नहीं रखता है। आवेदक पूर्व ही भूखण्ड में आधिपत्य प्रदान कर चुकी है, इसलिये

आधिपत्य से संबंधित कोई शिकायत का कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। वर्तमान भागीदार द्वारा प्राप्त की गई सभी सूचनाएँ विधिवत् सभी भागीदारों को परिचालित की गई है, जिसमें रेरा के समक्ष प्राधिकृत प्रतिनिधि श्री निर्मल चोपड़ा भी है। इसके बावजूद प्रोजेक्ट पूरा होने के संबंध में उसके द्वारा कोई जानकारी आवेदक को प्रदान नहीं की गई है, जिससे अनावेदक प्राप्त सीमित जानकारी के साथ अपना जवाब प्रस्तुत करने के लिये आबद्ध है। आवेदक का आरोप है कि प्रोजेक्ट केवल 8 प्रतिशत ही पूर्ण हुआ है तथा 2020 से रूका हुआ है, असत्य है। प्रोजेक्ट को दिनाँक 30.12.2025 तक विस्तारण प्रदान कर दिया गया है और वर्तमान परिवाद अपरिपक्व है, इसलिये निरस्त किये जाने योग्य है। यह दावा कि कोई विकास नहीं हुआ है, मिथ्या है। क्योंकि इसके संबंध में विकास में प्रगति हुई है। भूमि विकास एवं भूखण्ड सीमांकन, सड़क एवं जल निकास कार्य, आधारभूत आधारिक संरचना एवं रेरा दिशा–निर्देश के साथ विनियामक अनुपालन। आवेदक कोई सारवान साक्ष्य दर्शित करने के लिये प्रदान नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट को पूरी तरह से परिव्यक्त कर दिया गया है। परन्तु आवेदक पुरानी तथा असत्य जानकारी पर निर्भर करते हुये तथ्यों को मिथ्या निरूपित किया गया है। परिवाद भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत दायित्वों का मिथ्या निर्वचन पर आधारित है। अनावेदक से संनिर्मित भवन इकाई प्रदान करने की अपेक्षा नहीं की जाती है। क्योंकि विक्रय विलेख स्पष्ट रूप से रिक्त भूखण्ड के विक्रय से संबंधित है और न कि विनिर्मित संरचना से। आवेदक द्वारा आरोप लगाया गया है कि प्रोजेक्ट में बुनियादी सुविधायें विद्युत, जलापूर्ति, सड़कें तथा जल निकासी व्यवस्था की कमियाँ है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि ऐसी सुविधायें फेस रीति से लिया जा रहा है। श्री निर्मल चोपड़ा द्वारा रेरा विनियमों के अनुसार अनुमोदित प्रोजेक्ट नक्शा के अनुपालन में रेरा के समक्ष ब्यौरा प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा आरोप के समर्थन में कोई दस्तावेजी सबूत प्रस्तुत नहीं की गई है कि कोई बैठक रखी गई है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पर अद्यतन जानकारी प्रदान करने से अस्वीकार किया गया है। ऐसे दावे पूरी तरह आधारहीन और बनावटी है। आवेदक द्वारा ब्रोशर तथा ले–आउट नक्शा या अनुपालन के दावा के लिये निर्भरता भी गलत रूप से की गई है। सुविधाओं का विकास एक सतत् प्रक्रिया है और विनियामक अनुमोदनों, वित्तीय प्रतिफलों तथा प्रोजेक्ट समय सीमा के अधीन है। प्रोजेक्ट अभी भी विस्तारित समय सीमा के अंतिम सीमा के भीतर है, इसलिये अनुचित विलंब का कोई दावा अवांछित है।

अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक का अंतरिम आदेश के लिये निवेदन पूरी तरह आधारहीन, सारहीन तथा अग्राहय योग्य है। आवेदक प्रथम दृष्टया प्रकरण सुविधा संतुलन या अपूरणीय क्षति स्थापित करने में असफल हुई है, जिससे अंतरिम आदेश प्रदान करने का न्यायाचित हो। विधि का

स्थापित सिद्धांत है कि अंतरिम आदेश आवेदक को तब प्रदान किया जा सकता है, जब आवेदक ऐसे आदेश को समादेशित करने वाला प्रबल प्रथम दृष्टया प्रकरण दर्शित करती है, न ही कोई विधिक अधिकार स्थापित किया गया है कि प्रश्नगत संनिर्माण द्वारा उसका उल्लंघन हुआ है, इसलिये प्रथम दृष्टया अविधिकता की अनुपस्थिति में अंतरिम स्थगन के लिये निवेदन सीधे ही निरस्त किये जाने योग्य है। अनुतोष का आधारभूत सिद्धांत यह है कि आवेदक अवश्य दर्शित करे कि उसे अपूरणीय क्षति सहन करनी पड़ेगी, जिसे मौद्रि निर्बंधनों में क्षतिपूर्ति नहीं की जा सकती है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक ऐसी कोई अपूरणीय क्षति दर्शित करने में असफल हुआ है। अभिकथित शिकायत सत्य मान लिया जाये, जिसे अस्वीकार किया गया है। पूरी तरह काल्पनिक है तथा आवेदक के किसी आवश्यक अधिकार को प्रभावित नहीं करती है। माननीय उच्चतम न्यायालय तथा विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा सतत् रूप से अवधारित किया गया है कि अंतरिम आदेश उन प्रकरणों में प्रदान नहीं किया जा सकता है। जहाँक प्रथम दृष्टया कोई अविधिकता नहीं है, कोई अपूरणीय क्षति नहीं है तथा आवेदक के पक्ष में कोई सुविधा संतुलन नहीं है। आवेदक की स्थगन के लिये व्यादेश अनुतोष को शासित करने वाले सुस्थापित विधिक पूर्व निर्णयों के कसौटी को पूरा नहीं करता है, इसलिये निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

दिनाँक 14.02.2025 को अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति को निरस्त किया गया कि फर्म के अन्य भागीदारों को पक्षकार नहीं बनाए जाने के कारण कुसंयोजन के आधार पर आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाए।

दिनाँक 10.03.2025 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आवेदन प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि अनावेदक फर्म में 07 भागीदार है, जिसे फर्म के भागीदार के रूप में प्रकरण में सम्मिलित किया जाए अन्य भागीदार की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री सृजन शुक्ला द्वारा उपस्थित होकर वकालतनामा प्रस्तुत किया गया, सभी पक्ष द्वारा सहमति प्रकट करते हुए अंतिम तर्क श्रवण किए जाने हेतु अनुरोध किया गया। जिस पर प्राधिकरण द्वारा सभी संबंधित पक्ष आवेदक द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री विकास पटेल भागीदार श्री अनिल सुराना द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री शाश्वत सुराना एवं अन्य 06 भागीदार द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री सृजन शुक्ला द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः—

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि ''समृद्धि विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव स्थित एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA070320001104 क्रमांक से पंजीकृत है, उक्त प्रोजेक्ट में भू–खंड क्रमांक–81 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट 4,00,000/– रूपये प्रतिफल में दिनाँक 27.01.2021 को विक्रय–विलेख निष्पादित करते हुए आवेदक प्रोजेक्ट की आबंटिती है। अनावेदक मेसर्स प्राईम डेवलपर्स उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, जिसका भागीदार श्री अनिल सुराना समेत अन्य 06 श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, श्री सतिन्दर सिंह भाटिया भागीदार है। अनावेदक संप्रवर्तक मेसर्स प्राईम डेवलपर्स द्वारा समस्त भागीदार एवं आवेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की गई है कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा अभी तक विकास कार्य नहीं किया गया है एवं कई विकास कार्य प्रांरभ ही नहीं किया गया है, जिससे आवेदक द्वारा अपना मकान निर्माण संभव नहीं हो पा रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से विकास कार्य पूर्ण किये जाने एवं सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक को निर्देश दिए जाने की याचना की गई है व प्रोजेक्ट हस्तांतरण तक अनावेदक से ब्याज प्रदान कराने की माँग की गई है। प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक का आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं प्राधिकरण को आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू–संपदा परियोजना समृद्धि विहार में भू–संपदा भूखंड क्रमांक–81 के लिए प्रतिफल 4,00,000/– रूपये में विक्रय–विलेख दिनाँक 27.01.2021 को निष्पादित हुआ, प्राधिकरण के समक्ष यह भू–संपदा प्रोजेक्ट रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA070320001104 क्रमांक से पंजीकृत है, जिसकी मूल पूर्णता अवधि मार्च, 2024 तक थी, उक्त प्रोजेक्ट में कतिपय विकास कार्य पूर्ण नहीं किए जाने से क्षुब्ध होकर आवेदक द्वारा आवेदन दिनाँक 15.01.2025 को प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि आवेदन कालसीमा के भीतर है। भारतीय मर्यादा अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अधीन शिकायत की विषयवस्तु घटना दिनॉक के तीन वर्ष के भीतर है, अतः प्राधिकरण का स्पष्ट अभिमत है कि आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(i) क्या विकास कार्य पूर्ण किये जाने हेतु आवेदक अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा निदेश प्रदान किए जाने के अनुतोष की पात्रता रखती है?

प्राधिकरण में पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट जिसमें भूखंड का प्रमोटर द्वारा विक्रय किया जाता है, नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप तथा सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय से स्वीकृत विकास अनुज्ञा अनुसार संप्रवर्तक द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट का विकास किया जाता है व मूलभूत सुविधाएँ आबंटिती को उपलब्ध कराई जाती है तथा सक्षम प्राधिकारी से विकास कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाता है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि विकास कार्य जारी है एवं विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट को पूर्ण करने की अवधि में दिसम्बर, 2025 तक विस्तारण किया गया है, दिसम्बर, 2025 तक विकास कार्य प्रोजेक्ट के विस्तारित समय के भीतर पूर्ण कर लिया जाएगा। अनावेदक का यह तर्क प्राधिकरण द्वारा स्वीकार योग्य नहीं है, कि आवेदक द्वारा पूरी तरह अवगत होकर भूखंड क्रमांक 81 क्रय किया गया है, विक्रय–विलेख पंजीयन के पूर्व आबंटिती द्वारा स्वतः प्रोजेक्ट की जांच की गई और निरीक्षण किया गया, अस्तु आवेदक कोई अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है। विकास कार्य संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व होता है, स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा अनुसार विकास कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व होता है, विक्रय विलेख के निष्पादन से अनावेदक अपने दायित्व से पलायन नहीं कर सकता है, अतः आवेदक अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है, कि अनावेदक को विकास कार्य पूर्ण किए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा निदेश प्रदान किया जाए।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(ii) क्या आवेदक विलंब के लिए ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखती है?

आवेदक एवं अनावेदक के मध्य किसी प्रकार का कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है, किंतु भू–संपदा प्रोजेक्ट समृद्धि विहार की मूल पूर्णता अवधि मार्च, 2024 थी, अतः स्पष्ट है, कि मार्च, 2024 तक आवेदक के प्लॉट के लिए समस्त विकास कार्य पूर्ण हो जाना चाहिए था। प्राधिकरण से प्रोजेक्ट के विस्तारण स्वीकृत होने का यह तात्पर्य नहीं है कि आबंटिती को उपलब्ध कराए जाने वाली सुविधाएँ के समयावधि में भी वृद्धि हो जाती है, यह प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक–85/रेरा/2023/947/रायपुर, दिनाँक 19.07.2023 की कंडिका–01 से जिसका उद्धरण निम्नानुसार है, सुस्पष्ट होता है :– यह स्पष्ट

किया जाता है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–6 एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–7 एवं परिपत्र क्रमांक–36 के अनुसार किये गये पंजीयन विस्तारण की अवधि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के अधोसंरचना विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु ही मात्र लागू होती है। किन्तु प्रमोटर एवं आबंटितियों के मध्य हुये निजी विक्रय अनुबंध में उल्लेखित आधिपत्य अवधि/समयावधि अनुबंध अनुसार पूर्ववत् ही होगी। उदाहरण स्वरूप यदि किसी प्रमोटर के प्रोजेक्ट की पंजीयन समयावधि दिनाँक 23.12.2023 को समाप्त हो रही थी, जिसे प्राधिकरण ने एक वर्ष अर्थात् दिनाँक 23.12.2024 तक विस्तारित किया है और उक्त प्रमोटर ने किसी आबंटिती के साथ दिनाँक 23.12.2023 तक आधिपत्य सौंपने संबंधी विक्रय इकरारनामा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत निष्पादित किया है, तो आधिपत्य सौंपने की निर्धारित समयावधि दिनाँक 23.12.2023 ही होगी और उक्त अवधि पर पंजीयन विस्तार का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। अतः मार्च, 2024 से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक आवेदक अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(iii) क्या आवेदक 1,00,000/– रूपये क्षतिपूर्ति की अधिकारी है?

क्षतिपूर्ति के लिए अधिनियम के प्रावधान अनुसार अधिनियम की धारा–71 के अधीन आवेदक को प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष फार्म–एन में आवेदन करना चाहिए, अतः प्राधिकरण द्वारा अनुतोष के इस बिंदु पर विचारण नहीं किया जा रहा है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03(iv) आवेदक को ब्याज भुगतान हेतु कौन किस प्रकार उत्तरदायीं है?

प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक अनावेदक फर्म मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स है। प्राधिकरण को इस प्रश्न पर विचार करने की आवश्यकता एवं औचित्य नहीं है कि भागीदारों के मध्य क्या विवाद है एवं किसका दायित्व है और किसका दायित्व नहीं है, इस संबंध में प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। किन्तु प्राधिकरण के समक्ष संप्रवर्तक के रूप में फर्म पंजीकृत है, अतः प्राधिकरण के समक्ष व आबंटितियों के पंजीकृत फर्म द्वारा समस्त भागीदार अधिनियम के अधीन कृत्य, दायित्व व प्रावधान के पालन के लिये दायित्वाधीन है। अतः पारित आदेश दिनाँक को फर्म द्वारा समस्त भागीदार किसी देयताओं के भुगतान के लिए उत्तरदायीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक फर्म मेसर्स प्राईम डेवलपर्स द्वारा भागीदार सर्व श्री अनिल सुराना, श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री

राजेश चत्रथ, श्री सतिन्दर सिंह भाटिया दिसम्बर, 2025 तक भू–संपदा प्रोजेक्ट समृद्धि विहार में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करते हुए सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय (प्रचलित विधि द्वारा सशक्त प्राधिकारी) से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए तथा ब्रोशर में प्रदर्शित सुख–सुविधाओं के अनुरूप सुख सुविधा उपलब्ध कराते हुए रजिस्ट्रार, रेरा प्राधिकरण को पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत करें।

2. अनावेदक मेसर्स प्राईम डेवलपर्स द्वारा भागीदार सर्व श्री अनिल सुराना, श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, श्री सतिन्दर सिंह भाटिया अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत +2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 33,300/– रूपये आवेदक को 45 दिवस के भीतर प्रदान करें।

3. दिसम्बर, 2025 तक सक्षम प्राधिकारी स्थानीय निकाय से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किए जाने पर अनावेदक द्वारा समस्त भागीदार आवेदक को प्रतिमाह कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र होने तक 3,700/– रूपये भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य