छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02571**
M-RECT-2026-03446

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

श्रीमती कुसुम कोठारी (जैन), पति–श्री सुरेश कोठारी (जैन),
पता–एच.आई.जी.–160,
पद्मनाभपुर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

(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।

(प्रोजेक्ट–''रजत होम्स'' कदाम्बरी, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA291018000831**
आदेश
(दिनाँक–13/06/2025)
संशोधित आदेश
दिनाँक–06/01/2026

अनावेदकगण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–39 अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02571 में पारित आदेश दिनाँक 13.06.2025 में उल्लेखित राशि 24,00,000 + 27,97,200 = 57,97,200/– उल्लेखित किया गया है, को सुधारने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में त्रुटिवश राशि 57,97,200/– टिपांकित हो गया था। प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02571 पारित

आदेश दिनाँक 13.06.2025 में उल्लेखित राशि 24,00,000 + 27,97,200 = 57,97,200/— के स्थान पर राशि 24,00,000 + 27,97,200 = 51,97,200/— किया जाता है, जिससे आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल मय ब्याज राशि का भुगतान किया जा सके।

प्रकरण में टंकण त्रुटिवश 24,00,000 + 27,97,200 = 57,97,200/— रूपये उल्लेखित हो गया है। प्रकरण में शेष तथ्य एवं परिस्थिति समान है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02571 पारित आदेश दिनाँक 13.06.2025 में राशि 24,00,000 + 27,97,200 = 51,97,200/— प्रस्थापित किया जाता है।

आवेदिका श्रीमती कुसुम कोठारी (जैन), पति—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—ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका, अनावेदकगण का आबंटिती है। अनावेदकगण आवासीय कॉम्पलेक्स ''रजत होम्स'' हरी नगर, कदाम्बरी नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है तथा अनावेदकगण भागीदारी फर्म है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट मे ब्लॉक—3 में पांचवी मंजिल में फ्लैट नंबर—501 आवासीय इकाई को कुल प्रतिफल रूपये 30,00,000/— में क्रय करने के लिये अनावेदक क्रमांक—1 के साथ दिनाँक 10.11.2014 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। उक्त फ्लैट के पंजीयन के समय 02 वर्ष के अंतिम रखरखाव शुल्क के रूप में सेवा कर भी अतिरिक्त रूप से लिया जाना था। आवेदिका द्वारा विक्रय अनुबंध के निष्पादन के समय रूपये 1,00,000/— नगद भुगतान किया गया है। अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 28.10.2013 को जारी की गई रसीद में भुगतान को स्वीकार किया गया है। प्रतिफल की शेष राशि को विक्रय अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार किश्तों में दिया जाना था। आवेदिका का कथन है कि ब्रोशर में उक्त योजना का ले—आउट विशिष्ट रूप से दिया गया है तथा जिसके अनुशीलन में आवेदिका द्वारा उक्त फ्लैट क्रय किया गया है। आवेदिका द्वारा फ्लैट के लिये नियमित भुगतान करने के कर्तव्य का अनुपालन करने के लिये ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स से कुल राशि रूपये 24,00,000/— ऋण प्राप्त किया गया है तथा इस संबंध में आवेदिका को स्वीकृति पत्र जारी किया गया है। आवेदिका द्वारा आज दिनाँक तक कुल प्रतिफल के विरूद्ध कुल रूपये 23,00,000/— अनावेदक को भुगतान किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स को रूपये 26,960/— की मासिक किश्त का भुगतान भी कर रही है। सक्षम

प्राधिकारी द्वारा आज दिनाँक तक उक्त प्रोजेक्ट के सभी खण्डों के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक को जारी नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदकगण की उक्त परियोजना अपूर्ण श्रेणी में आती है। विक्रय अनुबंध दिनाँक 10.11.2014 के खण्ड–33 में स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक इमारत ब्लॉक का सन्निर्माण पूरा करेगा तथा अनुबंध दिनाँक से 6 माह की रियायत अवधि सहित 18 माह की अवधि के भीतर आधिपत्य आवेदिका को सौंप देगा तथा भुगतान के अधीन रहते हुये आवेदिका 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 आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। बुकिंग किये गये फ्लैट का आधिपत्य देने में अनावेदकगण द्वारा विलंब किया गया है, इसलिये अनावेदकगण 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। आवेदिका द्वारा भारत के उच्चतम न्यायालय के आइरियो ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरूद्ध अभिषेक खन्ना ए.आई.आर. 2021 एस.सी. 437 में दिये गये महत्वपूर्ण निर्णय पर भी निर्भरता दिखाया है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा आइरियों 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 दिनाँक से 5 वर्ष है। जबकि प्रकरण में अनावेदक को विकास अनुमति दिनाँक 04.04.2011 को प्रदान कर दी गई है और नगर निगम द्वारा दिनाँक 27.05.2011 को अनुमोदित कर दिया गया है। इस प्रकार दिनाँक 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 दिनाँक तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। अतः आवेदिका, अनावेदकगण 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 विरूद्ध जनरल सेक्रेटरी, रायल गार्डन रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसियेशन में अपने आदेश दिनाँक 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 आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि अनावेदकगण 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। अनावेदकगण 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 आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से याचना की गई है कि आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि और बैंक को दी गई राशि वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये तथा फ्लैट की खरीद के लिये भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाई जाये। मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 3,00,000/– दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा आवेदिका 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। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का राहत चाही गयी है।

2. 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, 2 एवं 3 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि उपरोक्त प्रकरण में पक्षकारों का कुसंयोजन है। आवेदक द्वारा श्री सुरेश कोठारी जो मेसर्स रजत बिल्डर्स में पार्टनर थे, उनको पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस प्रकार से आवेदक की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा आवेदन में कथन किया गया है कि सेल डीड के संबंध में अनुबंध दिनाँक 10.11.2014 को निष्पादित किया गया है और आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्ष 2024 में प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा विलंब के संबंध में कोई भी कारण नहीं बताया गया है और न ही पृथक से विलंब क्षमा के संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन समयावधि में नहीं होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–1, 2 एवं 3 माननीय न्यायालय का ध्यान इस ओर आकर्षित करना चाहते हैं कि आवेदिका के पति एवं उसके परिवाद के अन्य सदस्यों के द्वारा भी पूर्व में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसमें आवेदिका के पति द्वारा लगभग 03 वर्ष पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया गया था और उसके पुत्र द्वारा लगभग 01 वर्ष पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिससे स्पष्ट है कि आवेदिका को जानकारी होने के बावजूद भी पूर्व में आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसका एकमात्र उद्देश्य आवेदिका के पति श्री सुरेश कोठारी के निर्देश पर अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका की ओर से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उसमें उसके द्वारा पार्टनरशिप डीड जिसमें उसके पति भी पार्टनर थे, जान–बूझकर प्रस्तुत नहीं की गई है, ताकि माननीय न्यायालय के समक्ष वास्तविक तथ्य नहीं आ सके। आवेदिका द्वारा जो नोटिस से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उक्त नोटिस दिनाँक 18.12.2023 बैंक को दी गई नोटिस है, न कि अनावेदकगण को। इससे स्पष्ट है कि आवेदिका को अनावेदकगण के विरूद्ध कोई भी वाद कारण प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा बैंक को पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस प्रकार से पक्षकारों के कुसंयोजन की वजह से आवेदिका की आवेदन प्रारंभिक स्तर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

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 आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या अनावेदकगण, आवेदिका को समय पर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है? इसके लिये किसकी और कितनी जिम्मेदारी है?
4. क्या आवेदिका 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 भू–सपंदा परियोजन एक भू–संपदा 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–501 ब्लॉक–3 के आधिपत्य एवं विक्रय विलेख को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद है, जिसके विरूद्ध आवेदिका द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की पोषणीयता एवं प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार

को लेकर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिसमें आवेदिका के पति श्री सुरेश कोठारी को पक्षकार नहीं बनाये जाने को लेकर कुसंयोजन के कारण तथा प्रकरण की घटना क्रम की जानकारी आवेदिका को होने के कारण कालसीमा बाह्य होने के कारण आपत्ति की गई। जिस पर उभय पक्ष की सुनवाई करते हुए दिनाँक 11.12.2024 को प्राधिकरण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति निरस्त कर आवेदन को प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार के भीतर माना गया है, जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

अनावेदक क्रमांक–1, 2 एवं 3 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि उपरोक्त प्रकरण में पक्षकारों का कुसंयोजन है। आवेदक द्वारा श्री सुरेश कोठारी जो मेसर्स रजत बिल्डर्स में पार्टनर थे, उनको पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस प्रकार से आवेदक की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा आवेदन में कथन किया गया है कि सेल डीड के संबंध में अनुबंध दिनाँक 10. 11.2014 को निष्पादित किया गया है और आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र माननीय प्राधिकरण के समक्ष वर्ष 2024 में प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा विलंब के संबंध में कोई भी कारण नहीं बताया गया है और न ही पृथक से विलंब क्षमा के संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन समयावधि में नहीं होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक–1, 2 एवं 3 माननीय न्यायालय का ध्यान इस ओर आकर्षित करना चाहते हैं कि आवेदिका के पति एवं उसके परिवाद के अन्य सदस्यों के द्वारा भी पूर्व में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसमें आवेदिका के पति द्वारा लगभग 03 वर्ष पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया गया था और उसके पुत्र द्वारा लगभग 01 वर्ष पूर्व आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिससे स्पष्ट है कि आवेदिका को जानकारी होने के बावजूद भी पूर्व में आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसका एकमात्र उद्देश्य आवेदिका के पति श्री सुरेश कोठारी के निर्देश पर अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका की ओर से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उसमें उसके द्वारा पार्टनरशिप डीड जिसमें उसके पति भी पार्टनर थे, जान–बूझकर प्रस्तुत नहीं की गई है, ताकि माननीय न्यायालय के समक्ष वास्तविक तथ्य नहीं आ सके। आवेदिका द्वारा जो नोटिस से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उक्त नोटिस दिनाँक 18.12.2023 बैंक को दी गई नोटिस है, न कि अनावेदकगण को। इससे स्पष्ट है कि आवेदिका को अनावेदकगण के विरूद्ध कोई भी वाद कारण प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा बैंक को पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस प्रकार से पक्षकारों के

कुसंयोजन की वजह से आवेदिका की आवेदन प्रारंभिक स्तर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदिका द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई प्रारंभिक आपत्ति को यह कहते हुये अस्वीकार किया जाता है कि मामला माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन है। क्योंकि प्रकरण सीमा अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि भागीदार फर्म यानी मेसर्स रजत बिल्डर्स को अनावेदक क्रमांक–1 के रूप में निगमित किया जाता है और फ्लैट के लिये समझौता भागीदार फर्म फ्लैट की डिलीवरी के लिये उत्तरदायी है। उक्त शिकायत में अनावेदक क्रमांक–1 के रूप में प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त ग्राम तथा नगर निवेश विभाग द्वारा अनुमति भी अनावेदक क्रमांक–1 को प्रदान की गई है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–1 यानी भागीदार फर्म ही परियोजना के विकास के लिये जिम्मेदार है, न कि कोई व्यक्ति। वर्तमान परियोजना ''रजत होम्स'' को प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन क्रमांक–PCGRERA300818000744 के रूप में पंजीकृत किया गया और दिनाँक 23.02.2019 को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक को प्रदान किया किया गया है, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत 11 इमारतों में से केवल 07 इमारतों के लिये है। इसलिये अनावेदक द्वारा अधिग्रहित भवन पूर्णता प्रमाण पत्र को प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र माना नहीं जा सकता है। आवेदिका द्वारा कब्जे की डिलीवरी न होने की भी शिकायत कर रही है और प्राधिकरण के समक्ष पर्याप्त राहत का दावा कर रही है।

आवेदिका अनावेदक की परियोजना ''रजत होम्स'' का आबंटिती है और आवेदिका द्वारा अनावेदक की उपरोक्त परियोजना में फ्लैट नंबर–501 की विक्रय के लिये कुल रूपये 30 लाख का समझौता किया गया है। समझौते के अनुसार अनावेदक द्वारा उक्त फ्लैट का निर्माण पूरा करने और आवेदिका को समझौते की तिथि 10.11.2014 से 06 माह की छूट अवधि के साथ 18 माह की अवधि में कब्जा सौंपने पर सहमति व्यक्त की थी, लेकिन आज दिनाँक तक फ्लैट का कब्जा नहीं दिया गया है। भुगतान अनुसूची की कंडिका–8 के अनुसार यह कहा गया हैः–

''भुगतान में देरी होने पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से अधिभार लगाया जायेगा। निर्धारित तिथि से 30 दिनों की अवधि के बाद भुगतान में चूक होने पर आबंटन रद्द किया जा सकता है और भुगतान की गई बयाना राशि जब्त कर ली जायेगी। इसके पश्चात् विक्रेता संपत्ति किसी को भी बेचने के लिये स्वतंत्र होगा।''

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा न तो आबंटन रद्द किया गया है, न ही अनुबंध रद्द किया गया है न ही आवेदिका से प्राप्त प्रतिफल वापस किया गया है और न ही कभी प्रयास किया गया है, इसलिये अनावेदक के पास अभी भी रूपये 24 लाख की भुगतान राशि है और आवेदिका को बैंक की ओर से सारफेसी, 2002 के अतिरिक्त प्रावधानों का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुसार विचारणीय राशि का भुगतान किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कभी भी परियोजना पूरी नहीं की गई और न ही आवेदिका को फ्लैट का कब्जा सौंपा गया है। आवेदिका द्वारा विचारणीय राशि का भुगतान कर दिया गया है, परन्तु अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूरा करके भूमि सौंपने की प्रक्रिया प्रारंभ नहीं की है, इसलिये आवेदिका के लिये शिकायत का कारण निरंतर है और जीवित है, इसलिये वर्तमान प्रकरण में सीमा का प्रश्न लागू नहीं होना चाहिये। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करके परियोजना को आज तक पूरा न करने की गलती का लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है। अनावेदक द्वारा कार्यवाही में विलंब करने के लिये माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयास कर रहा है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति को लागत सहित अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं प्रस्तुत आपत्ति व जवाब का अध्ययन किया गया। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि कुसंयोजन के कारण यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है, क्योंकि आवेदिका द्वारा श्री सुरेश कोठारी जो मेसर्स रजत बिल्डर्स में पार्टनर थे, उनको पक्षकार नहीं बनाया गया है, आवेदिका एवं फर्म मेसर्स रजत बिल्डर्स के मध्य अनुबंध हुआ था, अनावेदक द्वारा रजत बिल्डर्स को पक्षकार बनाया गया है, इसलिये श्री सुरेश कोठारी को पक्षकार बनाया जाना कोई आवश्यक नहीं है, अतः इस बिंदु पर आपत्ति निरस्त की जाती है।

अनावेदक की यह आपत्ति की प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है, क्योंकि अनुबंध वर्ष 2014 में निष्पादित हुआ था और आवेदिका द्वारा आवेदन दस वर्ष पश्चात् दिनाँक 09.09.2024 को किया गया। अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा–137 एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–88 के अधीन प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है। साथ ही आवेदिका को प्रकरण के तथ्यों के बारे में पूर्ण जानकारी है। क्योंकि आवेदिका के पति द्वारा तीन वर्ष पूर्व एवं उनके पुत्र द्वारा 01 वर्ष पूर्व इसी संदर्भ में आवेदन किया गया था, अतः आवेदन के विषय वस्तु के संबंध में आवेदिका को पूर्ण जानकारी है। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा इस तर्क का खंडन किया गया कि अनुबंध के अनुसार प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, चूँकि

भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, अतः वाद कारण निरंतर एवं जीवित है। आवेदिका को दिनाँक 18.12.2023 पंजाब नेशनल बैंक की ओर से अधिवक्ता का नोटिस आने के कारण यह जानकारी हुई कि ऋण राशि का भुगतान नियमित रूप से नहीं किये जाने के कारण खाता एन.पी.ए. हो गया है, अतः जानकारी दिनाँक 18.12.2023 को होने के पश्चात् उनके द्वारा भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई। अस्तु आवेदन समय सीमा के भीतर है। प्राधिकरण का निष्कर्ष है कि आवेदिका द्वारा प्रतिफल का भुगतान किये जाने के उपरांत भी उसे भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है अतः अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आवेदिका के पक्ष में शिकायत का आधार निरंतर बना हुआ है। इसलिये प्रस्तुत आवेदन के लिये काल सीमा की बाध्यता नहीं है। अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है, कि आवेदिका के पति एवं पुत्र द्वारा पूर्व में शिकायत प्रस्तुत की गई थी, इसलिये आवेदिका आवेदन कालसीमा बाहय होने से प्रचलन योग्य नहीं है। अनुबंध आवेदिका के साथ अनावेदक फर्म द्वारा किया गया है। इसलिये पति एवं पुत्र की ओर से की गई कार्यवाहियों के संदर्भ में कोई दायित्व आरोपण आवेदिका के ऊपर किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि आवेदिका के साथ न तो अनुबंध रद्द किया गया और न ही प्रतिफल वापस किया गया। अस्तु गुण–दोष पर आवेदिका के आवेदन पर सुनवाई आवश्यक है।

अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है कि अनावेदक द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा पूर्ण प्रोजेक्ट के लिये कोई शिकायत का श्रवण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। प्रथमतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रमाण पत्र भवन पूर्णता प्रमाण पत्र है, नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा 11 भवनों के लिये स्वीकृति प्रदान की गई थी, किंतु 07 भवन का निर्माण किया गया जिसका भवन पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है, इसे कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र मानना उचित नहीं है। कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरांत भी अधिनियम के प्रावधान के अधीन अनुबंध के परिपालन में यदि परिवादी को भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं होता है और प्रतिफल संप्रवर्तक द्वारा प्राप्त किया जाता है, उस स्थिति में प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है, कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रोजेक्ट के विकास कार्यों को पूर्ण किये जाने के संदर्भ में स्थानीय प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाता है। इसका अर्थ यह कदापि नहीं लिया जा सकता है कि अनुबंध के परिपालन में संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य विद्यमान आधिपत्य एवं प्रतिफल संबंधी परिवाद श्रवण का क्षेत्राधिकार अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को नहीं है।

उपर्युक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रांरभिक आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है। अतः अनावेदक की आपत्ति निरस्त की जाती है।

अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदन पत्र के निराकरण की अधिकारिता है एवं श्रवण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** दिनाँक 11.12.2024 में पारित आदेश द्वारा प्राधिकरण द्वारा आवेदन को कालसीमा के भीतर माना गया है, अस्तु इस बिंदु पर पुनः विचार की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** अनुबंध की शर्त कंडिका–33 के अनुसार दिनाँक 10.11.2014 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 फ्लैट है, का निर्माण ही नहीं किया गया है। अतः संप्रवर्तक अपने दायित्व का निवर्हन करने में अधिनियम की धारा–11 के अधीन असफल रहा है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि आवेदिका द्वारा फ्लैट की पूर्ण लागत 30 लाख रूपये का भुगतान नहीं किया गया है। मात्र 24 लाख रूपये का भुगतान किया गया है, अतः आवेदिका ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनुबंध की भुगतान अनुसूची का अवलोकन किया गया। जिसमें दस बिंदुओं का उल्लेख है, 21,000/– रूपये अरनेस्ट मनी तदुपरांत फिनिंशिंग कार्य के समय तक 78 प्रतिशत का भुगतान विविध स्तर पर जैसे फर्स्ट स्लेब कॉस्टिंग, सेकंड स्लेब, थर्ड स्लेब कॉस्टिंग, फोर्थ स्लेब कॉस्टिंग, फिफ्थ स्लेब कॉस्टिंग पर होना था, दो वर्ष के भीतर निर्माण कार्य को पूर्ण करना था, आवेदिका द्वारा दो वर्ष के भीतर 24 लाख रूपये का भुगतान कर दिया गया है, जबकि फिनिशिंग स्तर तक 78 प्रतिशत की राशि 23,40,000/– रूपये 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 ग्राहय योग्य नहीं है कि चूँकि आवेदिका के पति फर्म के पार्टनर थे, जो कि रिटायर्ड हो चुके है, फर्म को प्रतिफल की राशि प्राप्त नहीं हुई, अपितु आवेदिका की पति द्वारा ही फर्म से राशि आहरित कर ली गई। फर्म के आंतरिक लेन–देन 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 आवेदिका द्वारा अनावेदक फर्म मेसर्स रजत बिल्डर्स को किया गया, फर्म के भागीदारों के मध्य लेन–देन प्राधिकरण के विचारण के विषयवस्तु नहीं है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–04 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि अनावेदक अधिनियम की धारा–11 में अधिरोपित कर्तव्यों का पालन करने में असमर्थ रहा है

एवं आवेदिका द्वारा आवेदन में मय ब्याज भुगतान किये गये प्रतिफल को वापस दिलाये जाने की याचना की गई है, अतः आवेदिका अधिनियम की धारा–18 (1)(क) के अधीन अंतिम भुगतान वर्ष 2015 से वास्तविक भुगतान वर्ष अर्थात् जून, 2025 तक मय ब्याज प्रतिफल वापसी की पात्रता रखता है।

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

– अनावेदक पक्ष, 45 दिवस के भीतर आवेदिका को भुगतान किये गये प्रतिफल 24 लाख रूपये पर अंतिम भुगतान वर्ष 2015 से जून, 2025 अर्थात् 10.5 वर्ष के लिए 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 27,97,200/– रूपये सहित राशि अर्थात् कुल राशि 51,97,200/– रूपये वापिस करें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष