



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02544

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सौम्या दवे, पति—श्री जगदम्बा प्रसाद पाण्डेय,
पता—26/8, राधिका नगर, सुपेला,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) रॉयल पाल्म बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री विमल जैन,
पता—22बी, साउथ एवेन्यू,
चौबे कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स फिनिक्स इन्फ्रा इस्टेट इंटरनेशनल प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर
निवासी—शॉप नं.—04—06, साई स्वर्ग बिल्डिंग,
प्लॉट क्रमांक—20, सेक्टर—02,
स्टेशन रोड, खारगर (वेस्ट) नेवी मुंबई (महाराष्ट्र) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।

(प्रोजेक्ट— “रॉयल पाल्म एस्टेट”, अमलेश्वर, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—23 / 07 / 2026)

आवेदिका श्रीमती सौम्या दवे, पति—श्री जगदम्बा प्रसाद पाण्डेय,
पता—26/8, राधिका नगर, सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा
(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31
एवं 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।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित और निर्मित परियोजना “रॉयल पाल्म एस्टेट” में आबंटिती है। आवेदिका और अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 11.07.2011 को सेक्टर-बी स्थित प्लॉट क्रमांक-30, जिसका क्षेत्रफल 1501 वर्गफुट है, के लिये रुपये 5,40,360/- के कुल विक्रय मूल्य पर एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। अनावेदकगण की परियोजना में प्लॉट खरीदते समय, अनावेदकगण द्वारा वर्तमान आबंटित व्यक्ति और अन्य प्लॉट मालिकों को यह कहकर लुभाया गया कि परियोजना में विभिन्न सुविधाएँ और सुख-सुविधाएँ होगी, अनावेदकगण द्वारा जारी ब्रोशर में भी वादा किया गया था, जिसमें कहा गया था कि “रॉयल पॉल्म एस्टेट” सभी आधुनिक सुविधाओं और शानदार जीवन शैली, शैली और आराम के साथ आता है। अनावेदक क्रमांक-1 उक्त परियोजना का भूमिस्वामी है और अनावेदक क्रमांक-2 परियोजना का प्रमोटर है, उन्होंने मिलकर मिलीभगत से परियोजना प्रारंभ की गई है और पूरी प्रक्रिया में शामिल रहे हैं, क्योंकि बुकिंग के समय अनावेदकगण का कार्यालय एक ही था और उन्होंने आवेदिका और परियोजना के कई अन्य आबंटितियों को परियोजना के विकास का आश्वासन दिया गया था। आवेदिका को यूनिट बेचते समय अनावेदकगण द्वारा कई सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जैसा कि बच्चों का पार्क, फूलों का बगीचा, तारकोल की सड़क, जॉर्गर्स ट्रेक और स्ट्रीट लाईट। यहाँ तक कि उचित जल निकासी, बिजली, पानी, सड़क, स्ट्रीट लाईट आदि जैसी बुनियादी सुविधाएँ भी अनावेदकगण द्वारा आज तक विकसित नहीं की गई हैं। यह बेहद चौंकाने वाली बात है कि आवेदिका और परियोजना के अन्य निवासियों को यह जानकर दुख हुआ कि संबंधित परियोजना में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित होने के 13 वर्ष के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा किये गये वादे के अनुसार उपर्युक्त सुविधाओं और व्यवस्थाओं का कोई प्रावधान नहीं है, जबकि इन सुविधाओं का उल्लेख संबंधित नगर तथा ग्रामीण नियोजन कार्यालय द्वारा जारी अनुमोदन पत्र, अनुमोदित ले-आउट और परियोजना के विवरणिका में भी स्पष्ट रूप से किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा आज तक परियोजना में विभिन्न सुविधाओं और व्यवस्थाओं के लिये कार्य भी प्रारंभ नहीं किया गया है। इस बिंदु पर यह उल्लेख करना अत्यंत प्रासंगिक है कि दुर्ग के नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्राप्त करने के बावजूद, परियोजना को आज तक प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत नहीं कराया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदिका द्वारा परियोजना को पूरा करने के लिये अनावेदकगण से बार-बार संपर्क किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा इन अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया और यहाँ तक कि आवेदिका के फोन उठाना भी बंद कर दिया गया।

यह विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि आज तक आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को कोई भी बकाया भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण की मंशा प्रारंभ से ही दुर्भावनापूर्ण थी और बार-बार अनुरोध करने के बावजूद परियोजना को तय समय में पूरा किया जाये और आवेदिका को उसकी इकाई का कब्जा सौंपा जाये, आवेदिका द्वारा कभी भी इसका पालन नहीं किया गया, जिसके कारण आवेदिका को अपनी समस्याओं के समाधान के लिये दर-दर भटकना पड़ा। इसके अतिरिक्त आवेदिका वर्तमान में किराये के मकान में रह रहा है और ब्रोशर के अनुसार संबंधित प्लॉट का कब्जा न सौंपने के कारण आवेदिका को अनावश्यक और अतिरिक्त किराया चुकाने की परेशानी झेलनी पड़ रही है, जो कि अनावेदकगण की गलती के कारण ही संभव हो पाया है, क्योंकि उसने निर्धारित समय के भीतर संबंधित इकाई का कब्जा नहीं दिया गया। आवेदिका द्वारा परियोजना के अन्य आबंटितियों के साथ कई मौकों पर अनावेदकगण से उसके कार्यालय में और परियोजना स्थल पर भी मुलाकात की गई और परियोजना में कम से कम बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा परियोजना के आबंटितियों के अनुरोधों को नजरअंदाज कर दिया गया। अनावेदकगण द्वारा अभी तक परियोजना का बुनियादी ढांचा पूरी तरह से विकसित नहीं किया गया है और न ही परियोजना की सुनिश्चित सुविधाओं और व्यवस्थाओं को आज तक पूरा किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा किये गये अधिकांश विकास कार्यों में गुणवत्ता की कमी है और उन्हें घटिया कारीगरी के साथ किया जा रहा है। आवेदिका धारा-2(d) के अर्थ में एक आबंटन प्राप्तकर्ता है; प्रॉस्पेक्टस धारा-2(zl) के अंतर्गत परिभाषित “प्रॉस्पेक्टस” के दायरे में आता है और यह परियोजना “रॉयल पॉम एस्टेट ” रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(zn) के अंतर्गत परिभाषित “रियल एस्टेट परियोजना” के अर्थ में आती है, इसलिये अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11, 12 और 14 के अंतर्गत उल्लेखित अपने कर्तव्यों का पालन करने के लिये बाध्य हैं। अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परियोजना का पंजीकरण भी नहीं कराया गया है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 के अनिवार्य प्रावधान का उल्लंघन हुआ है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 के प्रावधानों का शायद ही कोई अनुपालन किया गया है, जिसमें प्रमोटर के कार्यों और कर्तव्यों का निर्धारण किया गया है। आवेदिका इस समय रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 और धारा-19 का उल्लेख करना उचित समझता है, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि यदि प्रमोटर बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट का निर्माण पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है और यदि आबंटन प्राप्तकर्ता परियोजना से हटने का इरादा

नहीं रखता है, तो प्रमोटर द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक प्रत्येक माह की विलंब के लिये निर्धारित दर पर ब्याज भुगतान किया जाएगा। इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि बिना किसी अधिभोग प्रमाण पत्र या पूर्णता प्रमाण पत्र के अनावेदकगण द्वारा कब्जा देना प्रारंभ से ही अमान्य है और कानून के विरुद्ध होने के कारण इसे किसी भी तरह से कब्जे का हस्तांतरण नहीं माना जा सकता है। अतः अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आवेदिका को वास्तविक हस्तांतरण की तिथि तक ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है, साथ ही अनावेदकगण द्वारा आशवासित सुविधाओं और सुख-सुविधाओं का भी भुगतान करना होगा। यह शिकायत अनावेदकगण के विरुद्ध इसलिये दर्ज की जा रही है, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2021 से अपना कार्यालय बंद कर दिया है और परियोजना में सभी विकास कार्य रोक दिये गये हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अपना संपर्क नंबर भी बदल दिया गया है और अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने घर पर संपर्क करने पर किसी से भी मिलने से इंकार कर दिया गया है। आवेदिका वर्ष 2021 से अनावेदकगण से संपर्क करने और परियोजना के विकास कार्य को उनके आश्वासन के अनुसार पूरा करने का अनुरोध करने का प्रयास कर रहा है, परन्तु सभी प्रयास व्यर्थ रहे हैं। इस प्रकार के लापरवाही व्यवहार और अनुचित व्यापारिक प्रथाओं से विवश होकर आवेदिका यह शिकायत दर्ज करा रहा है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनावेदकगण को बुनियादी सुविधाओं जैसे कि उचित तारकोल की सड़कें, सीमावर्ती बिजली, पानी, नालियां, स्ट्रीट लाईट, जॉगर्स पार्क, फलों का बगीचा, बच्चों का पार्क, शिक्षा सुविधाएँ, वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध कराने और परियोजना क्षेत्र तथा प्रवेश द्वार का रखरखाव करने का निर्देश दिया जाये, साथ ही ब्रोशर में दिये गये आश्वासनों के अनुसार परियोजना का विकास किया जाये। अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित भुगतान की गई रुपये 5,40,360/- की राशि वापस करने और रुपये 10 लाख का मुआवजा देने का निर्देश दिया जाये। अनावेदकगण को निर्देश दिया जाये कि वह आवेदिका को परियोजना के सभी अधिभोग प्रमाण पत्र, पूर्णता प्रमाण पत्र, दस्तावेज, अनुमोदन, स्वीकृत योजनाएं और अनुमतियाँ प्रदान करें। अधिनियम की धारा-59, 60 और धारा-61 के तहत निर्धारित अधिकतम वैधानिक दंड अनावेदकगण पर लगाया जाये। परियोजना के विकास कार्य पूर्ण होने के बाद अनावेदकगण द्वारा वास्तविक कब्जा दिये जाने की तिथि तक भुगतान की तिथि से लेकर कब्जे में विलंब पर ब्याज का भुगतान रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार किया जाये। आवेदिका को मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न के लिये रुपये 05 लाख का मुआवजा दिलायी जाये। अनावेदकगण की लापरवाही के कारण भुगतान किया गया किराया

रूपये 7,000/- प्रतिमाह को दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।

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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि कंडिका-3 में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका का दावा इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है और न्यायालय को इस शिकायत की सुनवाई क्षेत्राधिकार है। आवेदिका द्वारा जो आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उसमें विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी और इसका निराकरण समरी प्रोसीजर के तहत संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदिका का आवेदन पत्र समयबाधित है। इस प्रकार आवेदिका के द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-4(1) में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका के द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-02 को किया गया है। आवेदिका द्वारा इस कंडिका में कथन किया गया है। आवेदिका तथा अनावेदक क्रमांक-02 के द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को कोई भी राशि नहीं दी गई है। इस प्रकार से आवेदिका के द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-4(2) में किये गये कथन रिकार्ड का विषय है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-02 को किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा न तो कोई राशि आवेदिका से प्राप्त की गई है और न ही अनावेदक क्रमांक-02 से प्राप्त की गई है। कंडिका-4(4) में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा 13 वर्षों के पश्चात् उपरोक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो कि पोषणीय न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। इस कंडिका में किये गये शेष कथन के संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 स्पष्ट करता है कि आवेदिका द्वारा पश्चात्वर्ती सोच के तहत उपरोक्त आवेदन प्रस्तुत किया गया है और आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य क्या इकरारनामा हुआ है, उसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक-01 को नहीं है। कंडिका-4(6) में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। कंडिका-4(7) एवं 4(8) में किये गये कथन के संबंध में अनावेदक क्रमांक-01 स्पष्ट करता है कि अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा न तो आवेदिका से कोई राशि प्राप्त की गई है और न ही ऐसा कोई कार्य किया गया

है, जो अनुचित व्यापार की श्रेणी में आता हो। कंडिका-4(11) में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को कोई भी राशि का भुगतान नहीं किया गया है। संपूर्ण विवाद आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य का है। अनावेदक क्रमांक-01 को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-4(12), 4(13), 4(14) एवं 4(15) में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध अनावश्यक कथन किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा कोई भी सेवा में कमी तथा अनुचित व्यापार नहीं किया गया है। आवेदिका की ओर से प्रस्तुत आवेदन बुरी तरह से समयबाधित होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-4(16), 4(17), 4(18), 4(19), 4(20), 4(21), 4(22), 4(23), 4(24), 4(25) एवं 4(26) में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा ऐसा कोई भी कार्य नहीं किया गया है, जो अनुचित व्यापार की श्रेणी में आता हो। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा 13 वर्षों के पश्चात्वर्ती सोच के तहत अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध झूठे आधारों पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि पोषणीय नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-5 में चाही गई राहत पाने का आवेदिका अनावेदक क्रमांक-01 से अधिकारी नहीं है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-02 को किया गया है और आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है। आवेदिका का आवेदन समयबाधित है। माननीय अपीलीय अधिकरण के द्वारा अपने आदेश में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण के द्वारा विलंब सहित अन्य आपत्तियों का भी निराकरण विधि अनुसार किया जावे। आवेदिका द्वारा जो आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, वह समयबाधित एवं त्रुटिपूर्ण है। तथा प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्रकार से आवेदिका की ओर से प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जावे। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा लगातार प्रकरण में अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

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 क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** “रॉयल पॉम एस्टेट” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है। दिनांक 11.07.2021 को उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में सेक्टर बी स्थित प्लॉट नंबर-30 क्षेत्रफल 1501 वर्गफीट प्रतिफल 5,40,360/- रुपये में अनावेदक क्रमांक-02 से रजिस्टर्ड विक्रय विलेख करते हुए आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-02 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का डेवलपर है। अनावेदक क्रमांक-01 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का भूमि स्वामी है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य दिनांक 05.04.2010 को निष्पादित मेमोरेंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग के अनुसार अनावेदक क्रमांक-01 डीमंड प्रमोटर है, जिनके द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा विकसित कर विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने हेतु अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 को अधिकृत किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि प्रमोटर डेवलपर द्वारा प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया गया है। जिससे अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अस्वीकार किया गया है एवं अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है, चूंकि अधिनियम के अधीन उभय पक्ष में विवाद की स्थिति है।

प्रकरण में दिनांक 13.11.2024 को प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट को ऑनगोईंग प्रोजेक्ट माना गया है एवं कालसीमा के भीतर माना गया था, जिसे माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा कालसीमा पर पुर्नविचार करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया। किंतु ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के संदर्भ में कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया। अतः प्राधिकरण का निष्कर्ष अंतिम है। अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-308/2024 में कालसीमा के प्रश्न को पुर्ननिश्चित करने का निर्देश दिया गया है, कालसीमा पर उभय पक्ष को सुना गया। साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। चूंकि अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-02 के दिनांक 05.04.2010 को निष्पादित मेमोरेंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग निष्पादित हुआ है, जिसमें

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 को अपने भूमि स्वामी स्वत्व की भूमि पर कॉलोनी विकास कर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की गई है, जिसके परिपेक्ष्य में आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को प्रतिफल भुगतान करते हुए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है। किंतु आवेदिका के अनुसार अभी तक भू-संपदा प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं हुआ है। सक्षम प्राधिकारी ग्राम निवेश द्वारा अभिन्यास स्वीकृत किया गया है और उक्त प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीकरण भी नहीं करवाया गया है, जबकि यह पंजीयन योग्य भू-संपदा प्रोजेक्ट है। कॉलोनी विकास का प्रलोभन देकर भूखंड विक्रय करने एवं अद्यतन विकास नहीं करने के कारण प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. एम.ए. नंबर-173/2023 श्रीमती निधि साव विरुद्ध ग्रीनअर्थ इंफ्रावेयर लि. में पारित निर्णय दिनांक 16.04.2026 के शीर्ष नोट में "Article 137 of Limitation act will not be applicable to a complaint u/S 31 (1) of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 file before the Real Estate Regulatory Authority (RERA)." अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदकगण को बुनियादी सुविधाओं जैसे कि उचित तारकोल की सड़कें, सीमावर्ती बिजली, पानी, नालियाँ, स्ट्रीट लाईट, जॉगर्स पार्क, फलों का बगीचा, बच्चों का पार्क, शिक्षा सुविधाएँ, वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध कराने और परियोजना क्षेत्र तथा प्रवेश द्वार का रखरखाव करने का निर्देश दिया जाये, साथ ही ब्रोशर में दिये गये आश्वासनों के अनुसार परियोजना का विकास किया जाये।

अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक 02 के मध्य निष्पादित दिनांक 05.04.2010 मेमोरंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग के अवलोकन से स्पष्ट है, कि उक्त प्रोजेक्ट में वास्तविक डेवलपर अनावेदक क्रमांक-02 है। आवेदिका द्वारा प्रतिफल का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-02 को ही किया गया है, अतः अनावेदक क्रमांक-02 का उत्तर दायित्व है, कि कॉलोनी विकास से संबंधित समस्त विकास कार्य उनके द्वारा किये जाए।

आवेदिका द्वारा यह अनुतोष की भी याचना की गई है कि अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित भुगतान की गई रुपये 5,40,360/- की राशि वापस करने और रुपये 10 लाख का मुआवजा देने का निर्देश दिया जाये। चूँकि यह रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट नहीं है एवं रजिस्टर्ड

विक्रय विलेख दिनांक 11.07.2011 का है, अतः रेरा के वर्तमान प्रावधान के अधीन विलंब के लिए ब्याज दिलाया जाना संभव नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक क्रमांक 02 प्रश्नगत भू-संपदा रॉयल पॉम एस्टेट का सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी विकास अनुज्ञा एवं अभिन्यास के अनुसार तथा ब्रोशर में उल्लेख किए गए वचनों के अनुरूप विकास कार्य 60 दिवस के भीतर पूर्ण करें।
 2. रजिस्ट्रार, रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 के विरुद्ध अधिनियम की धारा-03 एवं 04 का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-59 के अधीन पृथक-पृथक प्रकरण स्वप्रेरणा से दर्ज करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष