



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02715

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

1. श्री ऋषि कुमार शर्मा, पिता—श्री दिनेश शर्मा,
 2. श्री प्रदीप कुमार शर्मा, पिता— दिनेश शर्मा
 3. श्रीमती आकांक्षा शर्मा, पति—श्री मुकेश कुमार शर्मा,
निवासी—ग्राम—मोहारा, शिव मंदिर के पास,
वार्ड नं.—47, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)
- आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा—(i) श्री अनिल कुमार सुराना,
(ii) श्री निर्मल चोपड़ा, पिता—श्री अभय चोपड़ा,
(iii) श्री धरमचंद भंसाळी, पिता—श्री मोहनलाल भंसाळी,
(iv) श्री प्रेमचंद बोथरा,
(v) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग,
(vi) श्री राजेश चत्रथ,
(vii) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया,
(viii) श्री अनिल कुमार एण्ड संस.द्वारा—श्री अनिल कुमार सुराना,
निवासी—मकान नं.—321, वार्ड क्र.—32,
जवाहर चौक, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—(ii)(iii)(iv)(v)(vi)(vii)
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—(i) एवं (viii)।

(प्रोजेक्ट—“समृद्ध कॉमर्शियल सेंटर”, मोहारा, जिला—राजनांदगांव)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230420001105

आदेश

(दिनांक—09 / 05 / 2025)

आवेदकगण श्री ऋषि कुमार शर्मा, पिता—श्री दिनेश शर्मा, श्री प्रदीप कुमार शर्मा, पिता—दिनेश शर्मा, श्रीमती आकांक्षा शर्मा, पति—श्री मुकेश कुमार शर्मा, निवासी—ग्राम—मोहारा, शिव मंदिर के पास, वार्ड नं.—47, जिला—राजनांदगांव

(छ.ग.) 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। आवेदकगण का कथन है कि प्रोजेक्ट समृद्धि कार्मशियल सेंटर जिसका अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक है, में आवेदकगण द्वारा वाणिज्यिक प्लॉट क्रमांक-59, 60 एवं 61, क्षेत्रफल 1861 वर्गफीट लागत 8,47,000/- रुपये का भुगतान कर दिनांक 29.01.2021 को विक्रय विलेख निष्पादित कर क्रय किया गया है, अनावेदक पक्ष द्वारा परियोजना पूर्ण होने का कथन करते हुए धोखाधड़ी की गई है, जबकि प्रोजेक्ट अपूर्ण है। वर्ष 2020 से प्रोजेक्ट में कोई भी विकास कार्य नहीं किया गया है, पोर्टल में 18 प्रतिशत कार्य प्रदर्शित हो रहा है, अनावेदकगण द्वारा विगत 4 वर्षों से प्रोजेक्ट पर किसी भी प्रकार का विकास कार्य नहीं किया जा रहा है और न ही कोई मूलभूत सुविधा जैसे- सड़क, पानी, बिजली, नाली एवं अन्य प्रकार की कोई सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है, जिसके कारण आवेदकगण प्लॉट पर कोई निर्माण नहीं कर पा रहे हैं। आवेदकगण द्वारा यह भी कथन किया गया है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा ब्रोशर में दर्शित (i) 60ft. And 50ft. roads, (ii) 3 parking zone, (iii) Beautiful Garden, (iv) Electrification, (v) Drain system, (vi) Adequate Water Supply, (viii) 40,000 ltr. Underground Water Tank, (ix) Road Divider With Plantation in main road. का कार्य प्रारंभ भी नहीं किया गया है। अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-11(3) का उल्लंघन करते हुए आबंटितियों को आबंटन पत्र एवं निर्माण कार्यों के विनिर्दिष्ट सूचना नहीं दी गई है तथा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन करते हुए बिना विक्रय अनुबंध किए लागत राशि का 10 प्रतिशत से अधिक राशि प्रतिफल के रूप में प्राप्त की गई है, जो कि अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदक पक्ष को अभिन्यास में स्वीकृत एवं ब्रोशर में प्रदर्शित समस्त सुख सुविधाएँ उपलब्ध कराने का निदेश दिया जाए, आवेदकगण को अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादन होने से परियोजना पूर्ण होकर हस्तांतरित होने तक ब्याज का भुगतान किया जाए, मानसिक संताप हेतु 1,00,000/-रुपये की क्षतिपूर्ति प्राधिकरण द्वारा दिलवाई 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-01 एवं 08 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई

शिकायत में दिये गये सभी दावों को अप्रमाणित, काल्पनिक और तथ्यों के विपरीत होने से इंकार किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत आधारहीन और झूठी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है, प्रोजेक्ट पंजीयन की समाप्ति तिथि 30.12.2025 है, जिससे स्पष्ट है कि प्रस्तुत शिकायत अपरिपक्व हैं एवं विकास कार्य को पूर्ण किए जाने हेतु अनावेदक क्रमांक-01 एवं 08 के पास पर्याप्त समय है, Prematured शिकायत होने के कारण प्रारंभिक आपत्ति है, कि प्रकरण निरस्ती योग्य है। अनावेदक क्रमांक-01 एवं 08 द्वारा प्रस्तुत जवाब में कथन किया गया है, कि आवेदकगण द्वारा शिकायत को समय से पूर्व, गलत और मिलीभगत से होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। पिछले 04 वर्षों से परियोजना पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और न ही कोई मूलभूत सुविधा जैसे-सड़क, पानी, बिजली, जल निकासी और कोई अन्य सुविधा प्रदान की जा रही है, जिससे आवेदकगण सभी मानसिक परेशानी से गुजर रहे हैं। अनावेदक क्रमांक-01 एवं 08 का कथन है कि वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदकगण द्वारा समय से पूर्व प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि विचाराधीन परियोजना एक चालू परियोजना है। इसके अतिरिक्त यह उल्लेख करना उचित है कि संबंधित परियोजना की समाप्ति तिथि 30.12.2025 के पश्चात् आवेदकगण के पास अनावेदकगण के विरुद्ध कार्यवाही करने का कारण होगा। परन्तु आवेदकगण द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया है और अनावेदकगण को अनाश्यक रूप से परेशान करने के गुप्त उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है।

अनावेदक क्रमांक-01 एवं 08 द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है, कि आवेदकगण द्वारा रिक्त प्लॉट क्रय किया गया है और अभी सक्षम प्राधिकारी से निर्माण कार्य हेतु भवन अनुज्ञा प्राप्त नहीं की गई है, जिससे यह प्रदर्शित होता है, कि आवेदकगण का अभी निर्माण कार्य का उद्देश्य नहीं रहा है और चूँकि रिक्त भूखंड का आधिपत्य आवेदकगण के पास है, अतः ब्याज अथवा आधिपत्य संबंधी परिवेदना का कोई अर्थ नहीं है। अनावेदक क्रमांक-01 एवं 08 द्वारा आवेदकगण से प्राप्त नोटिस को अन्य अनावेदक क्रमांक 02 से 07 को प्रेषित किया गया, किंतु उनके द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया न ही प्रोजेक्ट पूर्ण करने में कोई रुचि ली जा रही है, चरणबद्ध रूप से विकास कार्य किए जा रहे हैं, प्रोजेक्ट ऑनगोईंग है एवं प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि अभी शेष है।

चूँकि आवेदकगण रिक्त भूखंड के आधिपत्य पर हैं अतः विलंब का प्रश्न नहीं उठता है, भवन अनुज्ञा प्राप्त नहीं की गई है, अतः भवन निर्माण में विलंब का प्रश्न नहीं उठता है, 30 दिसंबर, 2025 तक प्रोजेक्ट की अवधि शेष है, अतः प्रस्तुत शिकायत अपरिपक्व है, अस्तु निरस्ती योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-02, 03, 04, 05, 06, 07 द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क में यह लेख किया है कि पार्टनरशिप फर्म प्राईम डेवलपर्स में पार्टनरशिप डीड दिनांक 18.09.2017 को निष्पादित किया गया है, जिसमें अनावेदक पक्ष समस्त भागीदार है, उक्त फर्म में श्री अनुपम उपाध्याय द्वारा धोखाधड़ी से फर्म को स्वयं के द्वारा परिचालित प्रदर्शित कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को परिचालित किया गया। वर्तमान में प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं हो रहा है, श्री अनुपम उपाध्याय न तो फर्म का भागीदार है, न ही उसे कोई विकास कार्य करने के लिए अधिकृत किया गया है, धोखाधड़ी करने के लिए श्री अनुपम उपाध्याय के विरुद्ध प्राधिकरण को कार्यवाही करना चाहिए। फर्म प्राईम डेवलपर्स प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य करने हेतु तैयार है।

पूर्व में प्रोजेक्ट के अधिकृत व्यक्ति श्री अनुपम उपाध्याय ही थे तथा त्रैमासिक अद्यतन तथा अन्य अनुपालन भी श्री अनुपम उपाध्याय द्वारा किये गये थे। परन्तु माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 08.08.2022 द्वारा श्री अनुपम उपाध्याय को हटा दिया गया और वर्तमान अनावेदकगण को जिम्मेदारी दी गई थी। परियोजना के संबंध में अनुपालन माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अद्यतन किया गया है। वर्तमान अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन किया गया है और माननीय प्राधिकरण के निर्देशों का पालन करने के लिये बाध्य है। श्री निर्मल चोपड़ा, श्री धरमचंद भंसाली, श्री प्रेमचंद बोथरा, श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, श्री राजेश चत्रथ, और श्री सतविंदर सिंह भाटिया द्वारा परियोजना को विकसित करने के लिये सर्वोत्तम प्रयास कर रहे हैं और परियोजना के विकास के लिये समय सीमा में प्रतिबद्ध है। तीनों पक्ष के विद्वान अभिभाषक का तर्क श्रवण किया गया।

4. तीनों 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 आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदकगण 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 सभी पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि समृद्ध कार्मशियल सेंटर, मोहारा वार्ड क्रमांक-27, राजनांदगांव एक प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक- PCGRERA230420001105 है। अनावेदकगण द्वारा फर्म मेसर्स प्राईम

डेवलपर्स उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक हैं, आवेदकगण उक्त भू-संपदा परियोजना में दिनांक 29.01.2021 को भूखंड क्रमांक-59, 60 एवं 61, क्षेत्रफल 1861 वर्गफीट रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा लागत 8,47,000/- रुपये में क्रय करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है, आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि संप्रवर्तक द्वारा विगत 04 वर्षों से प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किया जा रहा है, अतः विकास कार्य करने हेतु संप्रवर्तक को निदेश दिया जाए। यद्यपि अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है, विकास कार्य नहीं करवाया जा रहा है एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि प्रोजेक्ट की अवधि दिनांक 30.12.2025 तक है। अतः आवेदन विचारण योग्य नहीं है। चूँकि उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है, विकास कार्य के संबंध में विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं प्राधिकरण को निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि यह प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसकी पूर्ण किये जाने की समयावधि दिनांक 30.12.2025 है, प्रस्तुत परिवाद में आवेदकगण द्वारा शिकायत की गई है, कि संप्रवर्तक द्वारा कोई विकास कार्य विगत 04 वर्षों से नहीं करवाया जा रहा है। सुविधाएँ उपलब्ध नहीं होने के कारण आवेदकगण अपना निर्माण क्रयशुदा भूखंड पर नहीं कर पा रहा है, यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, इसलिये प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन पत्र समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा तर्क के दौरान यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक फर्म से उनके द्वारा कोई लिखित अनुबंध नहीं किया गया है, लिखित अनुबंध के अभाव में चूँकि परियोजना की पूर्णता अवधि दिनांक 30.12.2025 है, यह निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाकर अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। किंतु अधिनियम की धारा-13 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना-(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में

होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है, संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी। “

संप्रवर्तक द्वारा आवेदकगण से विहित प्रारूप में अनुबंध नहीं किया गया है, स्पष्ट है, कि संप्रवर्तक अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-13 (1) एवं (2) का उल्लंघन किया गया है।

अधिनियम की धारा-11(3)(ख) के अधीन “परियोजना के, जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे जल, स्वच्छता और विद्युत आदि संबंधी उपबंध भी है, पूरा होने की प्रक्रमवार समय-अनुसूची उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी है।”

अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदकगण को विकास कार्य का शेड्यूल उपलब्ध नहीं करवाया गया है, जो कि अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है। अतः अनावेदक पक्ष का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि चूँकि प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि दिनांक 30.12.2025 है, अतः आवेदन पत्र Prematured है व अनुतोष प्रदान करने योग्य नहीं है। आवेदकगण द्वारा यह शिकायत की गई है, कि चार वर्षों से अनावेदक पक्ष द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है, जिसके खंडन में अनावेदक पक्ष द्वारा कोई कथन या प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि उनके द्वारा समुचित एवं पर्याप्त विकास कार्य किया जा चुका है, मात्र यह कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि 30.12.2025 है। चूँकि अधिनियम की धारा-11(3)(ख)के अधीन मूलभूत सुविधा पूरा होने का प्रक्रम वार अनुसूची उपलब्ध कराने का दायित्व अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक के ऊपर अधिनियम द्वारा अध्यारोपित किया गया है और अनावेदक पक्ष द्वारा विकास कार्य संबंधी कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है, अतः प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आवेदन पत्र को Prematured मानना उचित नहीं है।

अनावेदक पक्ष का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि संप्रवर्तक फर्म के भागीदारों में विवाद के चलते विकास कार्य प्रभावित हो रहा है, संप्रवर्तक फर्म के भागीदारों के मध्य विवाद का निराकरण प्राधिकरण के विचारण की विषय-वस्तु नहीं है। विक्रय विलेख में विकास कार्य किया गया है का उल्लेख है, विक्रय विलेख दिनांक 29.01.2021 जिसमें प्रश्नगत भू-संपदा अनावेदक पक्ष द्वारा

रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से आवेदकगण को विक्रय किया गया है, कि टीप कंडिका-02 में यह उल्लेख है कि "हम विक्रेता फर्म द्वारा फर्म के नाम, स्वामित्व व आधिपत्य में ग्राम मोहारा में "समृद्ध कार्मशियल सेंटर" के नाम से पूर्ण विकसित आवासीय कॉलोनी का निर्माण किया गया है, जो कि शासन के सभी शासकीय विभागों से अनुज्ञप्ति एवं अनुशंसा प्राप्त की हुई है एवं जो कि हमारे कॉलोनाईजर्स रजिस्ट्रीकरण क्र.प्र.-103 कॉलोनी अनुमति क्रं.-36/2019-20/30.01.2020 के अंतर्गत उपरोक्त विक्रयशुदा प्लॉट जिसका संपूर्ण विवरण ऊपर दिया गया है, का विकास किया गया है, जो कि हर प्रकार के बैंक ऋण रहन बय-बक्शीश आदि से मुक्त है"। उपर्युक्त लेख से स्पष्ट है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा स्वच्छ हाथों से भू-संपदा का विक्रय नहीं किया गया है, विक्रय विलेख में विकास कार्य किया गया है का उल्लेख है, जवाब में दिनांक 30.12.2025 तक समयावधि होने के कारण विकास कार्य पूर्ण किया जाना कथन किया गया है, विक्रय विलेख के उक्त उद्धरण से स्पष्ट है, कि विकास कार्य नहीं करने के कारण अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-11(3)(ख) का उल्लंघन किया गया है, जिसके कारण अनावेदक पक्ष अधिनियम की धारा-18(1)(ख) के अधीन विलंब के प्रत्येक मास के लिये ब्याज संदाय करने का दायीं होगा।

चूँकि रिक्त भूखंड का विक्रय विलेख निष्पादित हो चुका है, अतएव रिक्त भूखंड का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के संबंध में आवेदकगण का तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। अस्तु विलंब के लिए ब्याज भुगतान करने की पात्रता आवेदकगण नहीं रखते हैं।

आवेदकगण द्वारा 1,00,000/- रुपये क्षतिपूर्ति के लिए आवेदन किया गया है। आवेदकगण द्वारा इस संबंध में प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष अधिनियम की धारा-71 में आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए। वस्तुतः ऐसा कोई तथ्य आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे आवेदकगण को क्षति होना प्रथम दृष्टया प्रदर्शित होता हों।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक क्रमांक-04 द्वारा समस्त भागीदार दिनांक 30.12.2025 तक समस्त आंतरिक विकास कार्य यथा आंतरिक सड़क, जल आपूर्ति, प्रकाश व्यवस्था, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लॉट, विद्युत आपूर्ति एवं आहता निर्माण पूर्ण करें।
 2. दिनांक 30.12.2025 तक आंतरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं करने की स्थिति में प्रतिमाह 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 7,835/- रुपये आवेदकगण को प्रदान करें। जब तक कि

सक्षम प्राधिकारी से विकास कार्य पूर्ण किये जाने संबंधी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त नहीं कर लिया जाता है।

3. अनावेदक क्रमांक-01 संप्रवर्तक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन करने के कारण रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि अनावेदक संप्रवर्तक पक्ष के विरुद्ध स्वप्रेरणा से प्रकरण दर्ज करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष