

न्यायालय उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून

शिकायत वाद संख्या: 69/2019 (ऑनलाइन)

श्री संजीव कुमार,  
निवासी-सेक्टर 5 बी,  
वी0एच0ई0एल0, रानीपुर, हरिद्वार।

—प्रथम पक्ष/वादी

बनाम

श्री हिमांशु गोयल,  
निदेशक ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0,  
मंत्रा हैप्पी होम्स, ग्राम सलीमपुर महदूद-II,  
अपोजिट सेक्टर-2, सिडकुल,  
राजा बिस्कुट चौक के समीप, हरिद्वार।

—द्वितीय पक्ष/प्रतिवादी

आदेश

दिनांक 30.12.2020

यह शिकायत वाद श्री संजीव कुमार पुत्र श्री मदन लाल बहल ने ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0 नामक कम्पनी के विरुद्ध इस कम्पनी की ग्राम सलीमपुर, महदूद II, परगना रूड़की, तहसील एवं जिला हरिद्वार के खसरा संख्या-1411, 1412, 1413 एवं 1414 में सिडकुल, हरिद्वार के आवासीय जोन में विकसित मंत्रा हैप्पी होम्स, हरिद्वार नामक रियल इस्टेट परियोजना में उनके द्वारा दिनांक 01.03.2016 को निबन्धित केबाले से 2109650 रू0 में क्रय किए गए 1035 वर्ग फीट के प्लॉट संख्या-10 डी0 पर दिनांक 14.03.2019 तक उन्हें कब्जा नहीं देने, उक्त प्लॉट के लिए दिनांक 01.03.2016 से 1.62 रू0 प्रति वर्ग फीट की दर

से मेन्टेनेन्स चार्ज मांगने, उनसे आईडीसी (आन्तरिक विकास शुल्क) लेने के अतिरिक्त अलग से फायर फाइटिंग चार्ज लेने एवं विद्युत कनेक्शन हेतु अधिक चार्ज लेने, अन्य आवंटियों/क्रेताओं की तुलना में उन्हें अधिक मूल्य पर प्लॉट बेचने एवं इस प्रकार उनसे भेदभाव करने इस परियोजना में विक्रय हेतु इकरारनामा की शर्तों के अनुसार जलापूर्ति के लिए ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाने, इस परियोजना के ब्राउचर में वर्णित सुविधाएं प्रदान नहीं करने, इस परियोजना के निर्माण/विकास में उत्तराखण्ड भवन उपविधि के नियमों, परियोजना मानचित्र की स्वीकृति की शर्तों तथा रेस अधिनियम एवं नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिए दायर किया है। श्री संजीव कुमार ने अपने एवं अपनी पत्नी श्रीमती रेणू बहल के संयुक्त नाम से ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा० लि० की मंत्रा हेप्पी होम्स परियोजना, हरिद्वार में दिनांक 17.11.2015 को 1035 वर्ग फीट क्षेत्रफल का प्लॉट संख्या-10 डी० बुक कराया था तथा दोनों पक्षों के मध्य इस प्लॉट के लिए दिनांक 17.11.2015 को विक्रय हेतु इकरारनामा हुआ था। इस प्लॉट का आवंटनादेश (Allotment Letter) ही विक्रय हेतु इकरारनामा था तथा उसके प्रत्येक पृष्ठ पर दोनों पक्षों ने अपने हस्ताक्षर किए थे। आवंटनादेश के शिड्यूल IV के अनुसार इस प्लॉट का मूल्य इस प्रकार था-

क्र०सं०	मद	राशि (रु० में)
1	2	3
1.	बेसिक विक्रय मूल्य (1850 रु० प्रति वर्ग फीट की दर से 1035 वर्ग फीट हेतु)	19,14,750
2.	वाह्य विकास शुल्क (40/प्रति वर्ग फीट की दर से 1035 वर्ग फीट हेतु)	41,400
3.	आन्तरिक विकास शुल्क (40/प्रति वर्ग फीट की दर से 1035 वर्ग फीट हेतु)	41,400
4.	फायर फाइटिंग चार्ज (40/प्रति वर्ग फीट की दर से 1035 वर्ग फीट हेतु)	41,400
5.	पी०एल०सी०	00
6.	संभारण हेतु डिपोजिट (Maintainance Deposit) (20 रु० प्रति वर्ग फीट की दर से 1035 वर्ग फीट हेतु)	20,700



7.	विद्युत मीटर अधिष्ठापन शुल्क	सरकारी मापदण्ड के अनुसार
8.	क्लब मेम्बरशिप शुल्क	50,000
9.	कुल मूल्य (1+2+3+4+6+7)	21,09,650

प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के विरुद्ध इस वाद में निम्नलिखित आरोप लगाए हैं—

1. दिनांक 10.01.2016 को प्रमोटर ने इस प्लॉट के लिए प्रथम पक्ष को फाइनल डिमांड नोटिस भेजा था जिसमें यह लिखा था कि प्लॉट का सारा मूल्य प्राप्त होने के 10 दिन के पश्चात् उन्हें इस प्लॉट पर कब्जा दिया जायेगा। प्रथम पक्ष का कहना है कि उन्होंने दिनांक 17.02.2016 को प्लॉट के मूल्य की अन्तिम किश्त का भुगतान कर दिया था तथा प्लॉट की रजिस्ट्री कम्पनी के निदेशक श्री हिमाशु गोयल ने दिनांक 01.03.2016 को प्रथम पक्ष एवं उनकी पत्नी के नाम से कर दी थी। रजिस्ट्री के पूर्व शिकायतकर्ता ने द्वितीय पक्ष को प्लॉट के मूल्य (21,09,650 रु०) का पूर्ण भुगतान कर दिया था। प्रथम पक्ष का कहना है कि प्लॉट की बुकिंग के समय बिल्डर (ब्रिजन एरो कम्पनी प्रा० लि०) का एक कमरा प्लॉट के आधे हिस्से पर स्थित था तथा सेल डीड कराते समय प्रथम पक्ष ने प्रमोटर से अनुरोध किया था कि वे उक्त कमरे को हटा लें जिससे वे प्लॉट पर महारदीवारी बना सकें तथा प्रमोटर ने उक्त कमरे को शीघ्र ही वहां से हटाने का आश्वासन दिया था। प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ प्लॉट न० 10 डी० पर बने हुए उक्त कमरे के कुछ फोटो की छायाप्रति संलग्न की है जिससे स्पष्ट होता है कि यह एक बहुत बड़ा कमरा था। इन फोटोग्राफों में से एक फोटोग्राफ दिनांक 12.03.2019 का है जिसमें श्री संजीव कुमार भी उपस्थित हैं। वादी के अनुसार प्रमोटर ने उस समय यह आश्वासन दिया था कि उक्त कमरे को शीघ्र ही हटा दिया जायेगा। वादी ने अपने शिकायत आवेदन पत्र लिखा है कि वे पिछले 3 वर्षों में (मार्च 2016 से फरवरी 2019 तक) इस प्लॉट पर अनेक बार गए तथा वहां उपस्थित बिल्डर के कर्मचारियों से उन्होंने उक्त कमरे को हटाने का अनुरोध किया। किन्तु उन्होंने उसे नहीं हटाया तथा उनसे कहा कि वे उक्त प्लॉट पर मकान बनाने का कार्य उनसे ही करवाएं। प्रथम पक्ष ने बिल्डर को प्लॉट से कमरा हटाने के लिए दिनांक 05.02.2019 एवं 26.02.2019 को 2 ईमेल भेजे थे। दिनांक 28.02.2019 को प्रथम पक्ष को मंत्रा हैप्पी होम्स से एक ईमेल प्राप्त हुआ जिसमें लिखा था कि उनके प्लॉट न० 10 डी० से उक्त कमरे को दिनांक 15.03.2019 को हटा दिया जायेगा। दिनांक 14.03.2019 को प्रमोटर ने प्रथम पक्ष को एक ईमेल भेजा जिसमें यह उल्लेख है कि प्लॉट न० 10 डी० से स्ट्रक्चर (कमरा) हटा दिया गया है। द्वितीय पक्ष के इन दोनों ईमेल की छायाप्रतियां प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ संलग्न की हैं। प्रथम पक्ष का कहना है कि द्वितीय पक्ष की उक्त दोनों ईमेलों से यह स्पष्ट होता है

कि बिल्डर ने प्लॉट संख्या-10 डी0 को दिनांक 14.03.2019 को खाली किया था तथा इसके पूर्व वे इस प्लॉट पर बने हुए अपने कमरे का उपयोग कर रहे थे जिसके कारण प्रथम पक्ष उक्त प्लॉट पर अपने मकान का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं कर सके थे। प्रथम पक्ष कहना है कि उन्हें प्लॉट संख्या-10 डी0 पर दिनांक 01.03.2016 को उसकी रजिस्ट्री उनके साथ होने के 03 वर्ष बाद तक भी करवा नहीं देकर प्रमोटर ने भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम की धारा 17(1) का उल्लंघन किया है। प्रथम पक्ष ने दिनांक 12.03.2019 को मंत्रा हैप्पी होम्स के प्रमोटर को एक इमेल भेजकर प्रमोटर से दिनांक 01.03.2016 को उक्त प्लॉट के निबन्धन की तिथि से दिनांक 14.03.2019 तक की अवधि के लिए उक्त प्लॉट के लिए उनके द्वारा दिनांक 01.03.2016 के पूर्व प्रमोटर के यहाँ जमा की गई समस्त राशि (2109650 रु0) पर डिले पेनल्टी के रूप में रेंस अधिनियम एवं नियमावली के अनुसार एस0बी0आई0 की उच्चतम मार्जिनल कारस्टऑफ लेंडिंग रेट से 2 प्रतिशत अधिक वार्षिक ब्याज की मांग की तथा 45 दिन में उसका भुगतान करने का अनुरोध किया। किन्तु द्वितीय पक्ष ने इस इमेल का कोई उत्तर नहीं दिया तथा उन्हें डिले पेनल्टी की कोई राशि नहीं दी जिसके फलस्वरूप प्रथम पक्ष को रेंस में यह वाद दायर करना पड़ा।

2. दिनांक 10.01.2019 को प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष का एक इमेल प्राप्त हुआ जिसमें उन्होंने प्रथम पक्ष से प्लॉट संख्या-10 डी0 की रजिस्ट्री की तिथि (दिनांक 01.03.2016) से 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट + सर्वेस टैक्स/जी0एस0टी0 प्रति माह की दर से संधारण शुल्क मांगा था। इसके उत्तर में प्रथम पक्ष ने दिनांक 04.02.2019 को द्वितीय पक्ष को एक इमेल भेजा जिसमें उन्होंने लिखा था कि दिनांक 01.03.2016 को प्लॉट संख्या-10 डी0 की रजिस्ट्री मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना की पहली रजिस्ट्री थी। उस समय यह परियोजना प्रारम्भिक अवस्था में थी तथा सड़क, विद्युत व्यवस्था, क्लब एवं अन्य सुविधाएं भी वहाँ विकसित नहीं हुई थी। इसलिए वे स्पष्ट करें कि दिनांक 01.03.2016 से 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से उनसे संधारण शुल्क किस बात का मांगा जा रहा है, मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना की वेबसाइट पर इस परियोजना के आवंटियों को दी जाने वाली सुविधाओं का उल्लेख है। अतः वे उसको देखें तथा इस परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र की छायाप्रति भी उन्हें दें। प्रथम पक्ष ने इस इमेल में यह भी लिखा था कि द्वितीय पक्ष/प्रमोटर ने क्लब हाउस, स्विमिंग पूल एवं अन्य सुविधाओं का शुल्क मार्च 2016 में ही उनसे ले लिया था जबकि इन सुविधाओं के निर्माण/विकास का कार्य उसके पश्चात् प्रारम्भ हुआ है अतः वे उक्त राशि पर उन्हें ब्याज का भुगतान करें। इस इमेल में उन्होंने यह भी पूछा कि उनके प्लॉट की रजिस्ट्री का 3 वर्ष हो चुके हैं फिर भी इस परियोजना में अभी तक आर0डब्लू0ए0 का गठन क्यों नहीं हुआ है।



इस इमेल के अन्त में प्रथम पक्ष ने इस परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र की मांग करते हुए परियोजना के लेखे का पूर्ण विवरण द्वितीय पक्ष से मांगा था। इस इमेल को उन्होंने दिनांक 04.02.2020 के पश्चात् दिनांक 26.02.2019 को भी प्रमोटर को भेजा था। इस इमेल का उत्तर प्राप्त नहीं होने के कारण प्रथम पक्ष ने दिनांक 02.04.2019 को एक और इमेल प्रमोटर को भेजा तथा उनसे दिनांक 01.03.2016 को उनके प्लॉट की रजिस्ट्री की तिथि से अब तक के संधारण शुल्क का विवरण एवं उसके आवंटन की प्रक्रिया का विवरण मांगा। उन्होंने इस इमेल में यह भी लिखा था कि यदि इस विवरण को इमेल पर भेजना सम्भव नहीं हो तो वे उनके कार्यालय में भी जाकर परियोजना के लेखे का विवरण देख सकते हैं। किन्तु इसके लिए उन्हें दूरभाष से निर्धारित तिथि एवं समय की सूचना दे दी जाए। किन्तु प्रथम पक्ष की इन दोनों इमेलों का द्वितीय पक्ष ने कोई उत्तर नहीं दिया। प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र में यह भी लिखा है कि दिनांक 10.01.2016 को ब्रेजन एरो प्रा0 लि0 ने उन्हें जो फाइनल डिमांड नोटिस निर्गत किया था उसमें 1000 रु0 प्रति माह की दर से एक वर्ष के संधारण शुल्क के रूप में 12000 रु0 एवं उस पर सेल्स टैक्स के रूप में 1740 रु0 इस प्रकार कुल 13740 रु0 का अग्रिम संधारण शुल्क शामिल था जिसे उन्होंने फरवरी 2016 में जमा कर दिया था। इस फाइनल डिमांड नोटिस में यह उल्लेख था कि उक्त संधारण शुल्क दिनांक 01.04.2017 से देय है। किन्तु अब दिनांक 10.01.2019 के पत्र से प्रमोटर प्लॉट की रजिस्ट्री की तिथि अर्थात् दिनांक 01.03.2016 से उनसे संधारण शुल्क मांग रहा है जो उचित नहीं है। प्रथम पक्ष के श्री सजीव कुमार दिनांक 05.02.2019, 26.02.2019 एवं 02.04.2019 को मंत्रा हैपी होम्स परियोजना के स्थल पर गए एवं अनेक इमेलों से उन्होंने प्रमोटर से इस सम्बन्ध में क्लैरिफिकेशन मांगा। किन्तु प्रमोटर ने संधारण शुल्क का कोई विस्तृत विवरण उन्हें नहीं दिया।

प्रथम पक्ष का कहना है कि द्वितीय पक्ष आवंटियों से गनमाने तरीके से मेन्टेनेन्स चार्ज की वसूली कर रहा है। दिनांक 10.01.2019 के इमेल से द्वितीय पक्ष ने उनसे दिनांक 01.03.2016 के प्रभाव से (जिस दिन उनके प्लॉट की रजिस्ट्री हुई थी) 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से मेन्टेनेन्स चार्ज की मांग की थी। किन्तु उनके द्वारा इसके विरुद्ध पत्र भेजे जाने के पश्चात् दिनांक 06.06.2019 के इमेल से प्रमोटर ने उनसे दिनांक 01.01.2018 से 31.03.2019 तक 1रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से तथा दिनांक 01.04.2019 से 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से मेन्टेनेन्स चार्ज मांगा। इस वाद की सुनवाई के दौरान द्वितीय पक्ष ने यह आश्वासन दिया है कि वे इस परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र मिलने की तिथि अर्थात् 19.06.2020 से उनसे एवं अन्य आवंटियों से मेन्टेनेन्स चार्ज लेंगे। किन्तु प्रथम पक्ष का तर्क है कि उन्हें इस प्लॉट पर दिनांक 14.03.2019 को कब्जा

मिला था तथा 1 वर्ष के अग्रिम मेंटेनेन्स चार्ज के रूप में उनसे 13740 रु० की राशि प्रमोटर ने दिनांक 01.03.2016 के पूर्व ही ले ली थी। अतः उक्त राशि उन्हें ब्याज सहित वापस मिलनी चाहिए।

3. दिनांक 13.03.2019 को प्रथम पक्ष को प्रमोटर का एक और ईमेल प्राप्त हुआ जिसमें उन्होंने लिखा था कि वे इस परियोजना में 4 टावर पूर्ण कर चुके हैं तथा टावर बी० भी शीघ्र पूर्ण हो जायेगा। आर्ध से अधिक प्लॉटों के स्वामियों ने अपने प्लॉटों पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया है तथा वे दिसम्बर 2019 तक इस परियोजना का कार्य समाप्त करके उसे Handover करना चाहते हैं। अतः वे दिसम्बर 2019 तक अपने प्लॉट पर आवास निर्माण का कार्य अवश्य पूर्ण कर लें क्योंकि तब तक परियोजना में 250 परिवार रहने लगेंगे तथा ऐसी परिस्थिति में निर्माण सामग्री स्थल पर ले जाने से आवासियों को असुविधा होगी। इस ईमेल में द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से अपने प्लॉट पर निर्माण कार्य शीघ्र प्रारम्भ करने का अनुरोध करते हुए उसे दिसम्बर 2019 तक पूर्ण करने तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व संधारण शुल्क एवं विद्युत कनेक्शन का शुल्क कार्यालय में जमा कराके अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने का अनुरोध किया था। वादी ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ उन्हें प्रमोटर से दिनांक 15.03.2019 को प्राप्त ईमेल की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें यह उल्लेख है कि प्रथम पक्ष को अपने प्लॉट पर निर्माण हेतु तथा दैनिक प्रयोग के लिए 3 कं०वी०ए० मीटर का अधिष्ठापन करना होगा एवं 2 कं०वी०ए० का पावर बैकअप लेना होगा जिससे विद्युत के Fluctuations से उन्हें कोई असुविधा नहीं हो। इस पत्र में 1 कं०वी०ए० के मीटर का अधिष्ठापन शुल्क 10000 + 18 प्रतिशत जी०एस०टी० = 10180 रु० तथा 1 कं०वी०ए० पावर बैकअप का शुल्क 20000 रु० + 18 प्रतिशत जी०एस०टी० = 20360 रु० बताया गया था। प्रथम पक्ष का कहना है कि उनके प्लॉट के दिनांक 17.11.2015 के आवंटनादेश के पेमेंट शिड्यूल में यह अंकित था कि विद्युत मीटर इन्सटालेशन का चार्ज सरकारी मापदण्ड के अनुसार होगा। किन्तु अब बिल्डर के द्वारा 1 कं०वी०ए० के विद्युत मीटर अधिष्ठापन हेतु उनसे 10000 रु० + 18 प्रतिशत जी०एस०टी० = 10180 रु० की राशि मांगी जा रही है जो बहुत अधिक है।

प्रथम पक्ष के दिनांक 10.12.2019 के आवेदन पत्र में यह उल्लेख है कि उनके Allotment Letter में लिखा है कि बिजली का मीटर सरकारी दर पर लगाया जायेगा। किन्तु जिस मीटर को लगाने के लिए यू०पी०सी०एल० का चार्ज मात्र 3000 रु० है उसके लिए वे आवंटनी से 50000 रु० की वसूली कर रहे हैं। भूमि विकासकर्ताओं द्वारा मांगा जाने वाला मेंटेनेन्स चार्ज एवं विद्युत मीटर चार्ज नहीं देने की स्थिति में आवंटियों को अपने ही प्लॉट पर निर्माण कार्य नहीं करने दिया जा रहा है तथा दिनांक 13.03.2019 के ईमेल से सभी प्लॉट ओनर्स से प्लॉट



पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व मेन्टेनेन्स चार्ज एवं विद्युत कनेक्शन चार्ज का भुगतान करके साइट कार्यालय से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने का अनुरोध किया गया है। प्रमोटर द्वारा आवंटियों को यू0पी0सी0एल0 से बिजली के मीटर नहीं लगाने दिया जा रहा है तथा मनमाने दामों पर अपने प्रीपेड मीटर लगाकर लगभग 7 रु0 प्रति यूनिट की दर से बिजली का बिल वसूला जा रहा है जबकि यू0पी0सी0एल0 का बिजली का दर लगभग 4 रु0 प्रति यूनिट है। प्रथम पक्ष ने प्रमोटर द्वारा इसे आवंटियों के उत्पीड़न का नाम देते हुए उनको कडा दण्ड देने का अनुरोध किया है।

4. प्रथम पक्ष का कहना है कि उन्होंने मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में प्लॉट संख्या-10 डी0 प्रमोटर द्वारा दी गई सूचना के आधार पर तथा परियोजना के ब्राउचर में वर्णित शर्तों को देखकर अक्टूबर 2015 में बुक कराया था। किन्तु प्रमोटर द्वारा उनसे निर्माण कार्य करवाने का दबाव दिया जा रहा है जो अनुचित है।

5. प्लॉट के क्रय के समय प्रमोटर ने यह बताया था एवं आवेदनपत्र में भी अंकित था कि आवंटी को वाह्य विकास शुल्क (FDC) 40 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से, आन्तरिक विकास शुल्क 40 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से, फायर फाइटिंग चार्ज (FFC) 40 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से तथा ब्याज सहित अभिरक्षण शुल्क (IFMS) 20 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से देना होगा। यह सभी चार्ज मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के सभी आवंटियों पर समान रूप से लगाए जाने हैं जिसका कुल क्षेत्रफल 22450 वर्ग मीटर है। प्रथम पक्ष का कहना है कि उन्होंने प्रमोटर को इसी दर से उक्त राशि का भुगतान किया है। किन्तु उन्हें पता चला है कि विल्डर इस परियोजना के सभी क्रेताओं से इन मदों में समान राशि नहीं ले रहा है तथा कुछ क्रेताओं से इन मदों में शून्य राशि ली गई है। द्वितीय पक्ष ने 568.93 प्रति वर्ग मीटर के दो प्लॉट दिनांक 20.11.2018 को मार्केट वैल्यू पर कम्पनी के निदेशक श्री राजेश गुप्ता की पुत्री रीतिका गुप्ता एवं 2 अन्य को तथा दूसरे निदेशक श्री हिमाशू गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल को बेचे हैं। प्रथम पक्ष ने दोनों प्लॉटों के सेल डीड की छायाप्रतियां भी दिनांक 25.10.2019 को न्यायालय में दिए गए आवेदन पत्र के साथ दी हैं। इन दोनों प्लॉटों के विक्रय में प्रमोटर ने क्रेताओं से आई0डी0सी0, ई0डी0सी0, एफ0एफ0सी0, आई0एफ0एम0एरा0 एवं मेन्टेनेन्स एडवांस डिपोजिट की राशि नहीं ली है। प्रथम पक्ष का तर्क है कि यह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों का उल्लंघन है क्योंकि परियोजना के सामान्य शुल्क यथा वाह्य विकास शुल्क (ई0डी0सी0) आन्तरिक विकास शुल्क (आई0डी0सी0), फायर फाइटिंग चार्ज (एफ0एफ0सी0), ब्याज सहित अभिरक्षण शुल्क (आई0एफ0एम0एरा0), 1 वर्ष का अग्रिम संधारण डिपोजिट (Advance Maintainance Deposit) सभी आवंटियों से समान रूप से लिया जाना चाहिए। किन्तु उक्त दोनों प्लॉटों के क्रेताओं से प्रमोटर

ने इनमें से उक्त कोई शुल्क नहीं लिए है जो आवंटियों के मध्य बेदभाव है तथा रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रावधानों के विरुद्ध है।

6. प्रथम पक्ष का यह भी कहना है कि प्रमोटर ने उनसे प्लॉट संख्या-10 डी0 का अन्य आवंटियों की तुलना में अधिक मूल्य लिया है जो मार्केट वैल्यू से भी बहुत अधिक है। प्लॉट संख्या-10 डी0 के दिनांक 01.03.2016 के रजिस्टर्ड सेल डीड की छायाप्रति प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ संलग्न की है जिसे देखने से स्पष्ट होता है कि इस प्लॉट का बाजार मूल्य 7.20 लाख रु0 था किन्तु इसे 2109650 रु0 में उनको बेचा गया है। इस प्रकार बाजार मूल्य की तुलना में लगभग 3 गुने मूल्य पर प्रमोटर ने यह प्लॉट प्रथम पक्ष को बेचा है। प्रथम पक्ष ने कम्पनी के निदेशक श्री राजेश गुप्ता की पुत्री रीतिका गुप्ता, श्री पूर्णचन्द्र गर्ग एवं श्री हेमंत कुमार द्वारा संयुक्त रूप से खरीदे गए 568.93 वर्ग मी0 के पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्यों के लिए कर्षांकित प्लॉट के दिनांक 20.11.2018 के सेल डीड तथा दूसरे निदेशक श्री हिमाशु गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल द्वारा इस कम्पनी से दिनांक 20.11.2018 को क्रय किए गए 568.93 वर्ग मी0 के इसी प्रकार के एक अन्य प्लॉट के सेलडीड की छायाप्रतियां दिनांक 14.11.2019 को दिए गए अपने एक आवेदन पत्र के साथ संलग्न की हैं। इन केबालों को देखने से स्पष्ट होता है कि इनमें से प्रत्येक प्लॉट का बाजार मूल्य 4449033 रु0 था किन्तु उन्हें 4450000 रु0 (7820 रु0 प्रति वर्ग मी0 की दर पर) से क्रेताओं को बेचा गया था।

प्रथम पक्ष ने दिनांक 25.10.2020 को न्यायालय में दिए गए आवेदन पत्र में लिखा है कि द्वितीय पक्ष के कर्मचारी श्री सविन त्यागी ने उन्हें सूचित किया था कि इस परियोजना के प्लॉट संख्या-1 से लेकर प्लॉट संख्या 19 तक एक ही साइज के हैं अर्थात् 96.2 वर्ग मी0 क्षेत्रफल के हैं। प्लॉट संख्या-1 से लेकर 6 तक पार्क फेसिंग हैं जिनके लिए पी0एल0सी चार्ज देना होगा, शेष सभी प्लॉट (प्लॉट 7 से लेकर 19 तक) एक ही साइज के हैं तथा इन सबका रेट एक ही है। प्रथम पक्ष का कहना है कि उन्होंने श्री सविन त्यागी की बात को सही मानते हुए प्लॉट संख्या-10 डी0, जिसका सर्किल रेट 6.80 लाख रु0 था, 2109650 रु0 में दिनांक 17.11.2015 को बुक किया था तथा इस राशि का भुगतान द्वितीय पक्ष को करने के पश्चात् उनके प्लॉट की रजिस्ट्री दिनांक 01.03.2016 को हुई। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 25.10.2020 के आवेदन पत्र में लिखा है कि कम्पनी/द्वितीय पक्ष द्वारा प्लॉट संख्या-12 दिनांक 18.11.2015 को बुक किया गया था तथा उसे दिनांक 10.03.2016 को श्रीमती अर्चना बंसल के पति श्री भारत भूषण बंसल, निवासी-ज्वालापुर, हरिद्वार को 1262700 रु0 में निबन्धित केबाले से बेचा गया था। प्रथम पक्ष का कहना है कि उन्हें बेचा गया प्लॉट संख्या-10 एवं श्रीमती अर्चना बंसल को बेचा गया प्लॉट संख्या-12 बिल्कुल समान क्षेत्रफल (96.2 वर्ग मी0) के



एवं एक ही प्रकार के प्लॉट थे। प्लॉट संख्या-10 दिनांक 17.11.2015 को वादी श्री संजीव कुमार एवं उनकी पत्नी श्रीमती रेनू बहल के नाम से बिक्र हुआ था जबकि प्लॉट संख्या-12 दिनांक 18.11.2015 को श्रीमती अर्चना बंसल पति श्री भारत भूषण बंसल के नाम से बिक्र हुआ था। प्लॉट संख्या-10 की रजिस्ट्री दिनांक 01.03.2016 को हुई थी जबकि प्लॉट संख्या-12 की रजिस्ट्री उसके एक सप्ताह पश्चात् दिनांक 10.03.2016 को हुई थी। किन्तु प्लॉट संख्या-10 के लिए प्रथम पक्ष से 2109650 रु० की राशि ली गयी जबकि प्लॉट संख्या-12 के लिए श्रीमती अर्चना बंसल से 122700 रु० ही लिए गए। इस प्रकार एक ही समय में बिक्र किए गए तथा लगभग एक ही समय में बेचे गए एक ही प्रकार के दो प्लॉटों के मूल्य में 846950 रु० (2109650 रु० - 1262700 रु०) का अन्तर था। इससे सिद्ध होता है कि द्वितीय पक्ष (ब्रेजन एरो प्रा० लि०) ने उन्हें अधिक मूल्य पर प्लॉट संख्या-10 बेचा है तथा उनके साथ भेदभाव करते हुए उनसे नाजायज लाभ कमाया है जो रूस अधिनियम की धारा 12 एवं उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली 2017 के नियम 3(4) एवं फार्म बी० की कण्डिका 10 के विरुद्ध है। फार्म बी० की कण्डिका 10 एवं नियमावली के नियम 3(4) में यह स्पष्ट उल्लेख है कि प्रमोटर/बिल्डर, प्लैट, भवन या प्लॉट का आवंटन करने में किसी आवंटि के साथ भेदभाव या पक्षपात नहीं करेगा। प्रथम पक्ष ने अनुरोध किया है कि प्लॉट संख्या-10 के विक्रय हेतु उनसे ली गई 846950 रु० की अतिरिक्त राशि द्वितीय पक्ष से ब्याज सहित उन्हें वापस दिलवायी जाए।

7. प्रथम पक्ष का यह भी कहना है कि इस परियोजना में दिनांक 17.06.2016 को एच०आर०डी०ए० द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत पब्लिक एवं सोमी पब्लिक कार्य के लिए कर्णांकित किया गया था। दिनांक 14.11.2019 के अपने आवेदन पत्र के साथ प्रथम पक्ष ने एच०आर०डी०ए० (हरिद्वार रूडकी विकास प्राधिकरण) के लोक सूचना पदाधिकारी से प्राप्त इस परियोजना के नक्शे की स्वीकृति से सम्बन्धित संचिका के टिप्पणी भाग की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें इस परियोजना के कुल 21763.36 वर्ग मी० भूखण्ड के एरिया के अनुपात में पब्लिक एवं सोमी पब्लिक (Institutional) कार्य के लिए 1231.116 वर्ग मी० भूमि कर्णांकित किए जाने का तथ्य अंकित है। प्रथम पक्ष का यह भी कहना है कि खसरा न० 1411 एवं 1412 में स्थित इस भूखण्ड का अधिकांश भाग (1137.86 वर्ग मी०) जिस पर पब्लिक एवं सोमी पब्लिक कार्य किया जाना है, इस परियोजना के प्रमोटरों ने अपने रिश्तेदारों को पूर्व में उल्लिखित 568.93 वर्ग मी० के दो प्लॉटों के दो निर्बन्धित कंबालों से दिनांक 20.11.2018 को बेच दिया है। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 14.11.2020 के आवेदन पत्र में लिखा है कि 20 नवम्बर 2018 को इस भूखण्ड का कुल वास्तविक बाजार मूल्य लगभग 4 करोड़

रु0 था जिसे 90 लाख रु0 में उक्त दोनों क्रेताओं (श्रीतिका गुप्ता पूर्णचन्द्र गर्ग एवं श्री हेमंत कुमार तथा श्री अनिल गोयल) को प्रमोटर ने बेच दिया है। इन दोनों सेलडीडों में यह लिखा है कि "सम्पत्ति क्रेता के हक में विक्रय एवं हस्तान्तरित कर दी गयी है एवं कुल मूल्य प्राप्त कर लिया गया है, क्रेता को भूखण्ड पर कब्जा दे दिया गया है। अतः वह अपने लाम के लिए कोई भी कार्य, निर्माण आदि कर सकता है।" प्रथम पक्ष का कहना है कि रेरा अधिनियम की धारा 17 के अनुसार प्रमोटर को परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र मिलने के 3 माह के अन्दर सभी कामन एरिया को एसोसिएशन आफ अल्टीटीस (आर0डब्लू0ए0) को हैंड ओवर कर देना चाहिए। किन्तु द्वितीय पक्ष ने अभी तक इस परियोजना में आर0डब्लू0ए0 का निर्माण नहीं किया है। अतः इन दोनों सेलडीडों को रद्द करके प्रश्नगत भूमि को पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए आर0डब्लू0ए0 को सौंपा जाना चाहिए। प्रथम पक्ष का तर्क है कि उनको आवंटित 96.2 वर्ग मी0 का प्लॉट संख्या-10 डी0 उन्हें भी 7820 रु0 प्रति वर्ग मी0 की दर पर 752290 रु0 में मिलना चाहिए तथा प्रमोटर द्वारा उनसे ली गई अतिरिक्त राशि (2109650-752290 = 1357360 रु0) उन्हें ब्याज सहित वापस मिलनी चाहिए।

8. दिनांक 29.08.2019 के अपने आवेदन पत्र में प्रथम पक्ष ने यह आरोप भी लगाया है कि ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0 ने एव0आर0डी0ए0 के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 से इस परियोजना का ग्रुप हाउसिंग का नक्शा 19976.38 वर्ग मी0 के कवर्ड एरिया के लिए कुल 68 भूखण्ड एवं 270 फ्लैट बनाने के लिए पारित करवाया था। परन्तु कम्पनी द्वारा 270 फ्लैट के स्थान पर 272 फ्लैट बिना अनुमति के एवं बिना स्वीकृति के बना लिए गए जो नियमों का उल्लंघन है। प्रथम पक्ष का यह भी कहना है कि 20000 वर्ग मी0 से अधिक कवर्ड एरिया होने पर इस परियोजना के लिए State Pollution Control Board से Environmental Clearance लेना आवश्यक होता है। अतः Environmental Clearance से बचने के लिए प्रतिवादी कम्पनी ने इस परियोजना में बनाए जाने वाले 272 यूनिट को कम करते हुए 270 फ्लैट का ही नक्शा तैयार करके एव0आर0डी0ए0 से स्वीकृत करवाया जिसका कुल कवर्ड क्षेत्रफल 19976.283 वर्ग मी0 था। किन्तु 2 अतिरिक्त फ्लैटों का निर्माण करने के कारण कुल फ्लैटों की संख्या-272 हो गयी तथा कुल कवर्ड एरिया 20000 वर्ग मी0 से अधिक हो गया। उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड ने अपने पत्रांक 1182 दिनांक 29.09.2016 से इस शर्त पर इस परियोजना की स्थापना हेतु सहमति पत्र निर्गत किया था कि इस परियोजना में कुल कवर्ड एरिया 20000 वर्ग मीटर से कम रखा जायेगा। किन्तु प्रमोटर ने 270 के स्थान पर 272 फ्लैट बनाए हैं जिससे इसका कवर्ड (Buildup) Area 20000 वर्ग मी0 से अधिक हो गया है जो उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं



प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा जारी नियमों एवं निर्देशों का उल्लंघन है। प्रथम पक्ष का कहना है कि प्रतिवादी कम्पनी द्वारा अनधिकृत निर्माण करने के कारण इस परियोजना का कार्यपूति एवं अधिभोग प्रमाण पत्र मिलने में डेढ़ वर्ष से अधिक विलम्ब हुआ है तथा प्रदूषण सम्बन्धी नियमों के उल्लंघन के कारण इसे पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जा सकता है। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र में लिखा है कि प्रमोटर ने वर्ष 2016 में उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड से 272 प्लैटों के लिए 17595.68 वर्ग मी० कवर्ड एरिया हेतु Consent ली थी तथा ग्राउण्ड फ्लोर का कवर्ड एरिया (2380.594 वर्ग मी०) उसमें शामिल नहीं किया था जिसे मिलाने पर कुल कवर्ड एरिया 19976.283 वर्ग मी० हो जाता है। 188.216 वर्ग मी० Covered Area Construction Without Permission है जिसे मिलाने पर परियोजना का कुल कवर्ड एरिया 20164.499 वर्ग मी० हो जाता है। इस प्रकार प्रमोटर ने ग्राउण्ड फ्लोर का कवर्ड एरिया तथा Construction Without Permission Area प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड में दिए गए मानचित्र में नहीं दिखाया है तथा उसे जानबूझकर छिपाया है।

प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2019 के आवेदन पत्र में द्वितीय पक्ष पर यह आरोप लगाया है कि भवन उपविधि के अनुसार इस परियोजना के कुल क्षेत्रफल के न्यूनतम 15 प्रतिशत भूखण्ड पर पार्क बनाना एवं पेड़ लगाना अनिवार्य है तथा इस हेतु स्वीकृत मानचित्र में 3310.189 वर्ग मी० क्षेत्र कर्णांकित किया गया है। किन्तु इस परियोजना के 15 प्रतिशत भूखण्ड में पार्क एवं ग्रीन एरिया नहीं है। इस प्रकार प्रतिवादी कम्पनी ने पर्यावरण के नियमों का उल्लंघन किया है।

9. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2019 के आवेदन पत्र में आरोप लगाया है कि इस परियोजना का नक्शा पारित कराने के लिए प्रमोटर ने दिनांक 19.12.2014 को हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण में यह शपथ पत्र दिया था कि वे मानचित्र में दर्शायी गई कवर्ड पार्किंग एवं वेसमेंट में प्रस्तावित पार्किंग का विक्रय नहीं करेंगे अथवा उसे अन्य उपयोग में नहीं लायेंगे। किन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा कवर्ड पार्किंग का विक्रय 1.50 लाख रू० प्रति पार्किंग की दर से किया जा रहा है तथा उन्होंने 272 प्लैटों के क्रेताओं से पार्किंग का विक्रय करके करोड़ों रुपये अनधिकृत रूप से लिए हैं। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2020 के आवेदन पत्र के साथ इस कम्पनी के निदेशक श्री राजेश गुप्ता के दिनांक 19.12.2014 के शपथ पत्र की छायाप्रति संलग्न की है जिससे यह सिद्ध होता है कि द्वितीय पक्ष ने इस आशय का शपथ पत्र एच०आर०डी०ए० में दिया था।

10. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2019 के आवेदन पत्र में लिखा है कि हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण द्वारा मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का कार्यपूति एवं अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को निर्गत किया गया है तथा मानचित्र

की स्वीकृति से सम्बन्धित पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 के अनुसार कार्यपूति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही भू-विकासकर्ताओं द्वारा इस परियोजना के प्लैटों एवं प्लॉटों का विक्रय एवं अधिभोग किया जा सकता था। किन्तु प्रमोटर ने इस शर्त का उल्लंघन करके दिसम्बर 2017 से प्लैट पर कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के प्लैट बेचे हैं। प्रथम पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 के नक्शे की स्वीकृति से सम्बन्धित पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 एवं अधिभोग प्रमाण पत्र की स्वीकृति से सम्बन्धित पत्रांक 479 दिनांक 19.06.2019 की छायाप्रतियां अपने दिनांक 29.08.2019 के आवेदन पत्र के साथ संलग्न की हैं। वादी ने इस आवेदन पत्र के साथ प्रमोटर द्वारा सभी प्लॉट औरों को दिनांक 17.12.2018 को भेजे गए इमेल की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें यह उल्लेख है कि इस परियोजना के 4 टावर पूर्ण हो चुके हैं तथा लगभग 150 परिवारों ने उनमें स्थित प्लैटों पर कब्जा ले लिया है। इससे सिद्ध होता है कि द्वितीय पक्ष ने इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व भी अपने बहुत से प्लैट बेचे हैं। प्रथम पक्ष ने अपने आवेदन पत्र के साथ 21 ऐसे आवंटियों की सूची संलग्न की है जिन्होंने दिनांक 24.05.2019 से 18.06.2019 के मध्य निबन्धित कंबाले से इस परियोजना में प्लैट खरीदे हैं।

11. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2019 एवं 25.10.2019 के आवेदन पत्रों में लिखा है कि प्लॉट संख्या-10 डी0 के लिए जो आवंटन पत्र द्वितीय पक्ष ने दिनांक 17.11.2015 को निर्गत किया था उसकी Clause P में लिखा है कि "The Company Shall Construct an Under ground as well as an Overhead Water Tank for the entire Complex and the allottees Will be given the water supply from the said water tanks" प्रतिवादी कम्पनी ने परियोजना के आन्तरिक विकास कार्यों का जो एस्टीमेट एवं प्लान एच0आर0डी0ए0 में दिया था उसमें ओवर हेड वाटर टैंक के निर्माण एवं उससे सम्बन्धित कार्य के लिए 6.80 लाख रू0 दर्शाए गए हैं तथा उन्होंने आन्तरिक वाटर टैंक एवं ओवर हेड वाटर टैंक दोनों को बनाने का प्राक्कलन भी एच0आर0डी0ए0 में दिया है। किन्तु उन्होंने ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाया है। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 28.09.2019 के आवेदन पत्र के साथ प्रमोटर द्वारा इस परियोजना में किए जाने वाले आन्तरिक विकास कार्य के प्राक्कलन के अंश की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें वाटर टैंक के निर्माण पर 6.80 लाख रू0 की राशि रखी गयी है। प्रथम पक्ष का यह भी आरोप है कि एच0आर0डी0ए0 ने पूर्णता प्रमाण पत्र देते समय ओवर हेड वाटर टैंक को निर्मित दिखाया है जो गलत है।

12. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 29.08.2019 एवं 10.12.2019 के आवेदन पत्रों में लिखा है कि प्रतिवादी कम्पनी द्वारा एच0आर0डी0ए0 में इस परियोजना की



चहारदीवारी बनाने का जो एस्टीमेट दिया गया था उसके अनुसार उसमें प्लास्टर नहीं करवाया है तथा ग्रिल भी नहीं लगायी है। बाउन्डरी वाल जगह जगह से टूटी हुई है तथा पार्क की चहारदीवारी भी नहीं बनायी गयी है।

13. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 26.06.2019 एवं 29.08.2019 के आवेदन पत्रों में लिखा है कि प्रतिवादी कम्पनी ने उन्हें प्लॉट संख्या-10 डी0 यह कहते हुए अधिक दामों में बेचा था कि उन्हें प्लॉट के साथ निम्न सुविधाएं भी दी जायेंगी-

1. थीम पार्क
2. प्राइम लोकेशन
3. बेंक्वेट हॉल
4. क्लब हाउस
5. स्विमिंग पूल
6. बेडमिन्टन कोर्ट
7. जिम
8. स्नूकर/पूल टेबिल
9. जलापूर्ति
10. पावर बैकअप
11. 24x7 सिक््योरिटी
12. टेबल टेनिस कोर्ट

किन्तु यह सारी सुविधाएं आवंटियों को नहीं दी गयी हैं।

इस परियोजना में 272 प्लॉट एवं 68 प्लॉट हैं तथा प्रतिवादी कम्पनी ने प्रत्येक आवंटी से 50000 ₹0 क्लब मेम्बरशिप की फीस ली है इस प्रकार क्लब मेम्बरशिप फीस के नाम पर वह 1.70 करोड़ ₹0 ले रहा है। दोनों पक्षों के मध्य दिनांक 17.11.2015 को हुए इकरारनामे (Allotment Letter) में यह उल्लेख है कि प्रत्येक आवंटी को क्लब मेम्बरशिप के लिए एक मुश्त में शुल्क देने के अतिरिक्त नियमित रूप से क्लब के उपयोग हेतु शुल्क देना होगा। अनुबन्ध के बिन्दु संख्या एन0 के अनुसार कम्पनी क्लब एवं अन्य मनोरंजन के साधनों को बनाने के पश्चात् किसी बाहरी एजेंसी को स्थानान्तरित कर सकेगी जो इन सुविधाओं का संचालन कम्पनी द्वारा निर्धारित की गई शर्तों के अनुसार करेगी। अनुबन्ध के बिन्दु संख्या-(Svii) के अनुसार छत, टैरिस, ग्राउण्ड फ्लोर, पार्पेट वाल्स, पहुँच पथ, स्विमिंग पूल एवं चेन्जिंग रूम तथा उससे जुड़ी हुई सुविधाएं यथा क्लब, कामन बाथरूम, निर्मित स्थान (Built up Space) कम्पनी की सम्पत्ति होंगे जिनका वह किसी भी उद्देश्य से प्रयोग कर सकेगी। प्रथम पक्ष का कहना है कि प्रतिवादी कम्पनी द्वारा क्लब की सदस्यता हेतु परियोजना के 340 आवंटियों से 50000 ₹0 प्रति यूनिट की दर से 1.70 करोड़ ₹0 लेने के अतिरिक्त क्लब, स्विमिंग पूल एवं

अन्य Common Facilities के लिए प्रत्येक आक्टो से प्रति माह मेंटेनेन्स चार्ज भी लिए जाते हैं तथा क्लब एवं स्विमिंग पूल के लिए आक्टोयों से Regular usage Charge भी लिए जाते हैं। प्रतिवादी कम्पनी ने 50000 रु० की क्लब मेम्बरशिप की फीस प्रथम पक्ष से फरवरी 2016 में ली थी जबकि उसका निर्माण कार्य मार्च 2018 तक भी पूरा नहीं हुआ था। प्रथम पक्ष का कहना है कि परियोजना में सारे विकास कार्य पूर्ण नहीं करने के कारण एच०आर०डी०ए० द्वारा प्रतिवादी कम्पनी की बन्धक रखी गयी 2325970 रु० की FDR जप्त की जाने वाली थी किन्तु यह राशि एच०आर०डी०ए० द्वारा विमुक्त कर दी गयी जो गलत है।

14. प्रथम पक्ष ने दिनांक 14.11.2019 को दिए गए आवेदन पत्र में द्वितीय पक्ष पर आरोप लगाया है कि इस परियोजना के नक्शों की स्वीकृति की शर्तों के अनुसार इस परियोजना में 46 ई०डब्ल्यू०एस० एवं 10 एल०आई०जी० भवन/प्लैट/प्लॉट बनाए जाने थे। किन्तु वर्ष 2019 तक प्रमोटर ने एक भी ई०डब्ल्यू०एस० या एल०आई०जी० प्लैट नहीं बनाया है। ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी० भवनों/प्लैटों के निर्माण के सापेक्ष प्रमोटर द्वारा एच०आर०डी०ए० में 1118000 रु० की राशि Performance guarantee के रूप में बन्धक रखी गयी थी। जब भू-विकासकर्ताओं द्वारा Perform ही नहीं किया गया और एक भी ई०डब्ल्यू०एस० भवन का निर्माण कार्य नहीं किया गया तो Performance guarantee भी जप्त की जानी चाहिए थी। किन्तु यह राशि एच०आर०डी०ए० द्वारा भू-विकासकर्ताओं को दिनांक 02.07.2019 को लौटा दी गयी है। प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 14.11.2019 के आवेदन पत्र के साथ सचिव, हरिद्वार रुडकी विकास प्राधिकरण के पत्रांक 154/14-15 दिनांक 01.04.2017 की छायाप्रति संलग्न की है जिसके द्वारा द्वितीय पक्ष को इस बात के लिए कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था कि ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० आवासों का निर्माण नहीं करने तथा केवल मूल परियोजना में आवासीय भवन निर्मित किए जाने के कारण एच०आर०डी०ए० में रखी गयी उनकी Performance guarantee क्यों नहीं जप्त नहीं कर ली जाए। इस बिन्दु पर प्रतिवादी कम्पनी से दिनांक 10.04.2017 तक कारण पृच्छा मांगी गयी थी। किन्तु फिर भी एच०आर०डी०ए० द्वारा यह गारन्टी की राशि जप्त नहीं की गयी तथा दिनांक 02.07.2019 को द्वितीय पक्ष को लौटा दी गयी। प्रथम पक्ष के अनुसार इस परियोजना में 51 ई०डब्ल्यू०एस० बनाने के लिए प्रतिवादी कम्पनी ने वर्ष 2014 में खसरा न० 934 में 46 लाख रु० में भू-खण्ड लिया था। किन्तु शेल्टर फण्ड में थोड़ी राशि देकर उसने लाखों रु० का लाभ उठाया है। प्रथम पक्ष का तर्क है कि यदि प्रमोटर को ई०डब्ल्यू०एस० या एल०आई०जी० प्लैटों का निर्माण नहीं करना था तो परियोजना प्रारम्भ करने से पूर्व ही अर्थात् वर्ष 2016 में उसे Shelter Fund में पैसे जमा कराने चाहिए थे। किन्तु उसने नहीं किया तथा ई०डब्ल्यू०एस० एवं



एल0आई0जी0 फ्लैटों का निर्माण भी अन्य आवासीय स्टाफ की भौतिक प्रगति के अनुपात में शासनादेश संख्या-506 दिनांक 30.03.2016 के अनुसार नहीं कराया। प्रथम पक्ष का कहना है कि यदि ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण द्वितीय पक्ष द्वारा नहीं कराया जा रहा था तो उनकी Performance guarantee की राशि जफ्त करने के अतिरिक्त उनके अन्य आवासीय फ्लैटों का निर्माण रोक देना चाहिए था। किन्तु एच0आर0डी0ए0 ने अपने दायित्वों का सही ढंग से पालन नहीं किया।

प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 14.11.2019 के आवेदन पत्र के साथ सचिव एच0आर0डी0ए0 के प्रतिवादी कम्पनी को भेजे गए पत्रांक 2290 दिनांक 23.02.2017 की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें परियोजना स्थल के निरीक्षण में पाए गए इन तथ्यों का उल्लेख है कि भवन के खुले एवं अन्य भाग में नियमानुसार पेड़ नहीं लगवाए गए हैं। ई0डब्लू0एस0 भवनों को निर्मित करके भवन उपतिथि 2017 के अनुसार विभाग को स्थानन्तरित नहीं किया गया है तथा परियोजना में निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व सभी विभागों (जल संस्थान गंगा प्रदूषण नियंत्रण इकाई, अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग, पर्यावरण विभाग आदि) के अनापत्ति प्रमाण पत्र एच0आर0डी0ए0 कार्यालय में प्रस्तुत नहीं किए गए हैं। इस पत्र से उपर्युक्त बिन्दुओं पर कम्पनी से दिनांक 02.03.2017 तक उत्तर मांगा गया था तथा उत्तर प्राप्त नहीं होने की स्थिति में नक्शे के स्वीकृति पत्र की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण स्वीकृति निरस्त करने की चेतावनी दी गयी थी। प्रथम पक्ष का कहना है कि उक्त नोटिस के बाद भी इस परियोजना में भवन के क्षेत्रफल एवं अन्य भाग में पेड़ नहीं लगाए गए तथा ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण नहीं किया गया। इस प्रकार द्वितीय पक्ष ने नक्शे की स्वीकृति की अनेक शर्तों का उल्लंघन किया है।

15. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 14.11.2019 के आवेदन पत्र में द्वितीय पक्ष पर यह आरोप भी लगाया है कि मंत्रा हेम्पी होम्स परियोजना से सम्बन्धित अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र जुलाई 2018 में निर्गत किया गया है फिर भी द्वितीय पक्ष द्वारा दिसम्बर 2017 से ही इस परियोजना से सम्बन्धित फ्लैटों पर दखल कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के फ्लैट बेचे जा रहे थे तथा Possession दिया जा रहा था। ऐसी स्थिति में किसी अप्रिय घटना या दुर्घटना की जिम्मेदारी प्रतिवादी कम्पनी की ही होती। प्रथम पक्ष का यह भी कहना है कि प्रतिवादी कम्पनी ने दिनांक 11.01.2018, 12.06.2018 एवं 27.03.2019 को इस परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए एच0आर0डी0ए0 में आवेदन पत्र दिया था। दिनांक 12.06.2018 का आवेदन पत्र एच0आर0डी0ए0 में देते समय भी परियोजना के बी टावर में निर्माण कार्य चल रहा था तथा बी टावर के समीप स्थित अन्य टावरों (ए0सी0डी0 एवं ई0) में प्रमोटर द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना ही Possession दे दिया गया था। ऐसी स्थिति में किसी अप्रिय घटना या

दुर्घटना होने पर केवल आवंटियों की ही हानि होती। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि द्वितीय पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 के नियमों का उल्लंघन किया है क्योंकि एच0आर0डी0ए0 के नक्शे स्वीकृति के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही भवन को प्रयोग में लाया जाए अन्यथा स्वीकृति निरस्त कर दी जायेगी।

16. प्रथम पक्ष ने दिनांक 10.12.2019 के आवेदन पत्र में द्वितीय पक्ष पर यह आरोप भी लगाया है कि रेश अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र मिलने के 3 माह के अन्दर परियोजना में आर0डब्लू0ए0 का गठन करके उसे Common Facilities एवं Maintainance का कार्य सौंपना आवश्यक है। इस परियोजना को दिनांक 19.06.2019 को एच0आर0डी0ए0 से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ था। किन्तु प्रमोटर ने अभी तक इसमें आर0डब्लू0ए0 का गठन नहीं किया है जबकि इस परियोजना के 272 में से 175 से अधिक प्लॉट एवं लगभग सभी 68 प्लॉट बिक चुके हैं।

द्वितीय पक्ष ने अपने दिनांक 10.12.2019 के आवेदन पत्र में लिखा है कि द्वितीय पक्ष (ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0) द्वारा जनवरी 2018 से ही मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में आवंटियों को दखल कब्जा दिया जा रहा है। किन्तु उन्होंने 2 वर्ष में भी आर डब्लू ए का गठन नहीं करवाया है। भू-विकासकर्ताओं द्वारा आर0 डब्लू0ए0 का गठन इसलिए नहीं किया जा रहा है क्योंकि आवंटियों को सूटा जा रहा है तथा उनसे मनमाना संघारण शुल्क वसूला जा रहा है। आवंटियों/प्लॉट ओनर्स द्वारा अनुरोध करने पर भी उन्हें मेन्टेनेन्स चार्ज का विवरण एवं अन्य सम्बन्धित Accounts नहीं दिखाए जा रहे हैं। प्रथम पक्ष ने अनुरोध किया है कि द्वितीय पक्ष को इस परियोजना में शीघ्र आर0डब्लू0ए0 का गठन करने का आदेश दिया जाए तथा उन्हें कड़ा दण्ड दिया जाए।

17. प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 31.01.2020 के आवेदन पत्र में लिखा है कि प्रतिवादी कम्पनी ने मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में उनसे तथा 68 प्लॉटों एवं 272 प्लॉटों के आवंटियों से 40 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से EDC (वाह्य विकास शुल्क), 40 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से IDC (आन्तरिक विकास शुल्क) तथा 40 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से FFC (फायर फाइटिंग चार्ज) लिया है। 68 प्लॉटों का कुल एरिया 7539.480 वर्गमीटर (81154.287 वर्गफीट) है तथा प्रतिवादी कम्पनी ने 68 प्लॉट ओनर्स से इन मदों में कुल 9738514 रु0 लिए हैं जबकि द्वितीय पक्ष द्वारा न्यायालय में दिनांक 20.01.2020 को दिए गए इस परियोजना के विकास कार्यों के प्राक्कलन के अनुसार विकास कार्यों का कुल खर्च 95.94 लाख रु0 है जिसमें फायर फायटिंग हेतु 12.45 लाख रु0 एवं वाह्य विद्युत कार्यों के लिए 21.74 लाख रु0 की राशि शामिल है। प्रथम पक्ष का तर्क है कि 272 प्लॉट ओनर्स से भी



इन तीनों मदों में 120 रू0 प्रतिवर्ग फीट की दर से करोड़ों रू0 लिए गए हैं जबकि कुल खर्च मात्र 95.94 लाख रू0 है। इस प्रकार EDC, IDC एवं FFC पर लगभग 40 रू0 प्रतिवर्ग फीट की दर से व्यय हुआ है। किन्तु प्लॉट ओनरों से इन मदों से 120 रू0 प्रतिवर्ग फीट की दर से राशि ली गई है जो बहुत अधिक है। अतः अतिरिक्त राशि उन्हें एवं अन्य आवंटियों को ब्याज सहित वापस मिलनी चाहिए। प्रथम पक्ष का यह भी आरोप है कि रेरा अधिनियम की धारा 2 (ZB) के अनुसार अग्नि सुरक्षा एवं इसके उपकरणों की व्यवस्था IDC (आन्तरिक विकास कार्य) में ही शामिल है तथा इसके लिए प्रमोटर द्वारा अलग से राशि नहीं ली जा सकती है।

18. प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष पर यह आरोप भी लगाया है कि ब्रेजन एरो प्रा0लि0 कम्पनी के निदेशक श्री कुणाल भल्ला ने दिनांक 12.06.2019 को प्रथम पक्ष के श्री संजीव कुमार से 18.54 मिनट तक दूरभाष पर बात की तथा उन पर यह वाद वापस लेने के लिए दबाव डाला।

प्रथम पक्ष ने इस वाद में दिनांक 13.06.2019 को अपनी कारण पृच्छा, दिनांक 26.06.2019, 20.09.2019 एवं 20.01.2020 को क्रमशः प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा तथा दिनांक 31.01.2020 एवं 16.03.2020 को न्यायालय द्वारा मांगी गयी अन्य सूचनाएं एवं कागजात दिए हैं। इन आवेदन पत्रों में सन्निहित मुख्य बातें निम्नलिखित हैं तथा इनमें प्रथम पक्ष के विभिन्न आवेदन पत्रों/आरोपों का उत्तर सन्निहित है:-

1. प्रथम आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष का कहना है कि श्री संजीव कुमार एवं उनकी पत्नी श्रीमती रेनु बहल के साथ प्लॉट न0 10 टाइप डी का आवंटन पत्र दिनांक 17.11.2015 को निर्गत किया गया था तथा उनके द्वारा प्लॉट के मूल्य की समस्त राशि जमा करने के पश्चात् दिनांक 01.03.2016 को द्वितीय पक्ष द्वारा उनके साथ उसका सेलडीड किया गया था। द्वितीय पक्ष ने अपनी दिनांक 13.06.2020 की कारण पृच्छा के साथ दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र एवं दिनांक 01.03.2016 के सेलडीड की छायाप्रति संलग्न की है। द्वितीय पक्ष का कहना है कि प्रथम पक्ष को दिनांक 01.03.2016 को ही उनके प्लॉट पर उसका सेलडीड करने के तुरन्त पश्चात् दखल कब्जा दे दिया गया था। उस सेलडीड में लिखा है कि "कुल मूल्य राशि प्राप्त कर ली है। कब्जा मौके पर उक्त सम्पत्ति पर क्रेतागण का करा दिया है। वह उसमें अपने लाभ के लिए कोई भी कार्य करे, निर्माण कार्य करे, नक्शा आदि पास कराए, विक्रय आदि करे और लाभ उठाए। अब प्रतिज्ञा करता है और लिख देता है कि आज से विक्रेता व उसके उत्तराधिकारियों का उक्त विक्रीत सम्पत्ति के साथ किसी प्रकार का सम्बन्ध या वास्तव नहीं रहा और ना ही भविष्य में होगा।" सेलडीड की इस भाषा से स्पष्ट है कि प्रश्नगत प्लॉट का विक्रय एवं विलेख का कब्जा

पूर्ण रूप से आवंटी (वादी) को दिनांक 01.03.2016 को करा दिया गया था। मू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 दिनांक 01.05.2017 से पूरे देश एवं उत्तराखण्ड राज्य में लागू हुआ है। चूंकि वादी के प्लॉट का रोलडोड इसके पूर्व दिनांक 01.03.2016 को हो गया था, यह वाद इस अधिनियम के अन्तर्गत मान्य नहीं है। यह मूखण्ड पूर्ण रूप से अतिक्रमण रहित है तथा वादी का यह कथन कि इस प्लॉट के आधे से अधिक भाग पर अतिक्रमण है पूर्णतः असत्य एवं आधारहीन है। वादी द्वारा इस प्लॉट पर किसी प्रकार के अतिक्रमण की सूचना का आदान-प्रदान या पत्राचार दिनांक 01.03.2016 के पश्चात् जनवरी 2019 तक प्रतिवादी कम्पनी से नहीं किया गया था। उक्त मू-खण्ड पर प्रथम पक्ष को भौतिक कब्जा देते समय एक कोने में एक जर्जर झोपड़ी (लेबर रूम) थी जो हाथ के एक धक्के से धाराशायी होने लायक थी। प्रतिवादी कम्पनी उसे हटाने को तैयार थी। किन्तु वादी ने अनुरोध किया कि उक्त झोपड़ी उनके लिए उपयोगी हो सकती है इसलिए उसे गथावत रहने दिया जाए और यदि उक्त झोपड़ी को गिराना होगा तो वे स्वयं ही उसे गिरा दें अथवा आवश्यकता पड़ने पर इसकी सूचना प्रतिवादी कम्पनी को देंगे। द्वितीय पक्ष का तर्क है कि वादी द्वारा उस मू-खण्ड में उस झोपड़ी को अनाधिकृत निर्माण इसलिए कहा जा रहा है क्योंकि वे अपने ऊपर बकाए दायित्वों का भुगतान नहीं करना चाहते हैं, इसलिए अनावश्यक बहाने कर रहे हैं। चूंकि वादी स्वयं एक पढ़े लिखे एवं कानून के जानकार व्यक्ति हैं, उक्त भूमि पर अतिक्रमण होने की दशा में वादी द्वारा प्लॉट पर शान्तिपूर्वक कब्जा लेने का बयान विक्रय विलेख (Sale Deed) में दर्ज कराना सम्भव नहीं था। द्वितीय पक्ष का कहना है कि वादी द्वारा जानबूझकर प्रतिवादी को ब्लैकमेल करने की नीयत से उक्त मू-खण्ड पर स्वयं निर्माण कराया गया है क्योंकि प्रतिवादी (ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0लि0) द्वारा जब वादी से मेन्टेनेन्स चार्ज की मांग की जाने लगी एवं उनसे वर्ष 2019 के अन्त तक मू-खण्ड पर आवास निर्माण करने का अनुरोध किया गया तो इन सभी उत्तरदायित्वों से बचने के लिए वादी द्वारा प्रतिवादी कम्पनी पर यह आरोप लगाया गया कि उक्त प्लॉट पर स्थित कमरे का निर्माण प्रतिवादी कम्पनी द्वारा किया गया है एवं रोल डीड करते समय कम्पनी ने उक्त कमरे को शीघ्र हटाने का आश्वासन दिया था। दिनांक 05 फरवरी एवं 26 फरवरी 2019 को वादी ने इमेल से द्वितीय पक्ष को 2 पत्र भेजकर उक्त झोपड़ी को हटाने का अनुरोध किया था जिसके उत्तर में दिनांक 28.08.2020 को कम्पनी ने इमेल से वादी को सूचित किया था कि उक्त झोपड़ी को दिनांक 15.03.2019 तक हटा दिया जायेगा। तत्पश्चात् द्वितीय पक्ष द्वारा दिनांक 14.03.2020 को इमेल से प्लॉट से उक्त झोपड़ी को



हटाने की सूचना वादी को दे दी गयी क्योंकि वादी के कथनानुसार वे अतिशीघ्र अपने भू-खण्ड पर भवन का निर्माण करना चाहते थे। द्वितीय पक्ष का कहना है कि वादी अपने स्वयं के किए गए कार्य की आड़ में प्रतिवादी कम्पनी से राशि वसूल करना चाहता है क्योंकि दिनांक 14.03.2019 को झोपड़ी हटाए जाने के पश्चात् भी वादी ने उक्त भू-खण्ड पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं किया है।

उपर्युक्त आधारों पर द्वितीय पक्ष ने यह सिद्ध करने का प्रयास किया है कि प्रथम पक्ष को प्लॉट संख्या-10 डी0 पर मार्च 2016 में ही दखल कब्जा दे दिया था एवं प्रतिवादी कम्पनी ने इसमें कोई देरी नहीं की है। अतः प्रतिवादी कम्पनी किसी प्रकार का हर्जाना एवं ब्याज देने के लिए उत्तरदायी नहीं है अपितु वादी द्वारा प्रतिवादी कम्पनी को मेन्टेनेन्स एवं अन्य चार्जों का भुगतान नियमानुसार करने के लिए निर्देश दिया जाना चाहिए।

2. इस परियोजना के संधारण शुल्क के सम्बन्ध अपनी दिनांक 13.06.2019 एवं 26.06.2019 की कारण पृच्छा में द्वितीय पक्ष ने कहा है कि पहले उन्होंने दिनांक 10.01.2016 को प्रथम पक्ष को इमेल भेजकर दिनांक 01.03.2016 से अर्थात् प्लॉट की रजिस्ट्री की तिथि के प्रभाव से 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह के दर से संधारण शुल्क का भुगतान करने का अनुरोध किया था। किन्तु वादी द्वारा इससे उत्पन्न होने वाले समस्याओं को ध्यान में रखते हुए एवं उनके पत्राचार के पश्चात् दिनांक 08.06.2019 को इमेल से उन्हें सूचित किया गया कि उनसे दिनांक 01.01.2018 से 31.03.2019 तक 1 रुपया प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से एवं दिनांक 01.04.2019 से 1.62 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से मेन्टेनेन्स चार्ज लिया जाएगा। किन्तु प्रथम पक्ष की मशा न तो अपने प्लॉट पर आवास का शीघ्र निर्माण करने की है और न ही एन0ओ0सी0 लेने की है। दिनांक 20.01.2020 को हुई इस वाद की सुनवाई के दौरान द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता ने यह आश्वासन दिया था कि वे प्रथम पक्ष से जून 2019 से अर्थात् इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र मिलने की तिथि से संधारण शुल्क लेंगे।

3. तीसरे आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष ने अपनी दिनांक 28.06.2019 को प्रथम अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि रेश अधिनियम की धारा 19(6) के अधीन प्रत्येक आवंटी जिसने धारा (13) के अधीन किसी प्लैट या प्लॉट के लिए विक्रय हेतु इकरारनामा किया है वह उक्त इकरारनामे के अनुसार उक्त प्लैट/प्लॉट से सम्बन्धित रजिस्ट्रेशन चार्ज, नगरपालिका कर, जल एवं विद्युत अनुसंधान प्रभार, संधारण शुल्क, भूमि सम्बन्धी प्रभार (लगान आदि) एवं अन्य चार्जों (यदि कोई हों तो) का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है तथा इसी

धारा के अधीन दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र के आलोक में प्रथम पक्ष से संधारण शुल्क, विद्युत शुल्क एवं अन्य सभी चार्जों की मांग की गयी है। दिनांक 17.11.2015 के प्लॉट संख्या-10 डी0 के आवंटन पत्र में स्पष्ट उल्लेख है कि आवंटनी को प्लॉट पर कब्जा लेते समय एक वर्ष का संधारण शुल्क एक मुश्त में देना होगा तथा उसे कम्पनी अथवा उसके द्वारा मन्तवनीत एजेंसी के साथ एक मेन्टेनेन्स एग्रीमेंट भी करना होगा। इसमें यह भी उल्लेख है कि संधारण शुल्क कितना होगा इसकी सूचना आवंटनी को बाद में दी जायेगी। द्वितीय पक्ष का तर्क है कि आवंटन पत्र की उक्त शर्त एवं रेरा अधिनियम की धारा 19(6) के तहत ही प्रथम पक्ष से संधारण शुल्क विद्युत, मीटर शुल्क एवं अन्य शुल्कों की मांग की गयी है।

4. द्वितीय पक्ष ने अपनी बहस में इस आरोप का खण्डन किया है कि प्रतिवादी कम्पनी ने वादी/प्रथम पक्ष पर इस बात के लिए दबाव डाला था कि वे अपने प्लॉट पर आवास का निर्माण उनके माध्यम से ही करवाएं।
5. पांचवें आरोप के सम्बन्ध में प्रतिवादी कम्पनी ने दिनांक 20.09.2020 को दिए गए अपने लिखित तर्कों में कहा है कि यह कहना गलत है कि उन्होंने इस परियोजना का विकास शुल्क (इं0डी0सी0आई0डी0सी0, एफ0एफ0सी0, आई0एफ0एम0एस0) सभी आवंटियों से समान रूप से नहीं लिया है। यह सभी चार्ज सभी आवंटियों/क्रैताओं से समान रूप से लिए गए हैं तथा इस आरोप को सिद्ध करने के लिए प्रथम पक्ष ने कोई दस्तावेज या लिखित साक्ष्य प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किया है। द्वितीय पक्ष द्वारा निदेशक श्री राजेश गुप्ता की पुत्री रीतिका गुप्ता, श्री पूर्णवन्दर गर्ग एवं श्री हेमन्त कुमार तथा दूसरे निदेशक श्री हिमांशु गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल के साथ जिन प्लॉटों का सेलडीड किया गया है उनमें भी यह उल्लेख है कि 20 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से विक्रेता कम्पनी के पास अग्रिम संधारण शुल्क जमा है जिस पर कम्पनी कोई ब्याज नहीं देगी तथा इस राशि का उपयोग क्रैता द्वारा मेन्टेनेन्स चार्ज का भुगतान नहीं करने पर प्लॉट के संधारण हेतु कम्पनी करेगी। इसमें यह भी उल्लेख है कि प्लॉट की मेन्टेनेन्स में होने वाले व्यय का वहन क्रैता द्वारा किया जाएगा।
6. प्रतिवादी (द्वितीय पक्ष) ने अपने दिनांक 20.09.2020 को दिए गए लिखित तर्कों में इस आरोप का उत्तर दिया है कि उन्होंने एक ही समय में (1 मार्च 2016 एवं 10 मार्च 2016) एक ही प्रकार के 2 प्लॉट (प्लॉट संख्या-10 डी0 एवं 19 डी0), जिनका मूल्य समान होना चाहिए था, आवंटनी एवं एक अन्य क्रैता (श्रीमती अर्चना बंसल पत्नी श्री भारत भूषण बंसल) को अलग-अलग मूल्य पर (वादी को 2109850 रु0 में एवं श्रीमती अर्चना बंसल को 1262700 रु0 में) देव



हैं तथा वादी से 846950 रु० की अधिक राशि लेकर उनके साथ भेदभाव (Discrimination) किया है। प्रतिवादी ने अपने लिखित तर्कों में कहा है कि चल या अचल सम्पत्ति अथवा किसी वस्तु का मूल्य Sale of Goods Act, 1930 की धारा 2 के अन्तर्गत निर्धारित होता है जो इकरारनामे से निर्धारित हो सकता है अथवा दोनों पक्षों द्वारा परस्पर सहमति से निर्धारित किया जा सकता है अथवा दोनों पक्षों के मध्य Course of Dealing से भी तय हो सकता है। इस सिद्धान्त की व्याख्या माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सिविल अपील संख्या-3781/2003 Hyderabad Engineering Industries VS State of Andhra Pradesh में दिनांक 04.03.2011 को दिए गए अपने निर्णय में की है। इस सिद्धान्त के आलोक में दोनों पक्षों (विक्रेता एवं क्रेता) ने प्लॉट संख्या 10 डी० का मूल्य 2109650 रु० निर्धारित किया था तथा प्लॉट संख्या-19 डी० का मूल्य 1262700 रु० निर्धारित किया था, जो पूर्णतः उचित है।

7. प्रथम पक्ष द्वारा लगाए गए इस आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष ने मूत्रा हेप्टी होम्स परियोजना में एच०आर०डी०ए०, हरिद्वार द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुरूप पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए कर्णांकित 568.93 वर्ग मीटर के 2 प्लॉटों को (जिनका कुल क्षेत्रफल 1137.86 वर्ग मीटर है) अपने रिश्तेदारों (प्लॉट संख्या-50, निदेशक की पुत्री शैतिका गुप्ता एवं 2 अन्य को एवं एक अन्य समतुल्य प्लॉट, दूसरे निदेशक श्री हिमांशु गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल को) दिनांक 20.11.2018 को बाजार मूल्य (44.50 लाख रु० प्रति प्लॉट) पर बेच दिया है, द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तीसरी अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि सरकारी आदेशों एवं नियमावली के अनुसार उक्त भूमि से सम्बन्धित ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो प्रमोटर/द्वितीय पक्ष को उस पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य करने अथवा उसे नहीं बेचने के लिए बाध्य करे। यदि भविष्य में इन दोनों प्लॉटों की बेची गयी भूमि पर द्वितीय पक्ष अथवा उसके क्रेताओं द्वारा कोई निर्माण कार्य कराया जाएगा तो वह निर्माण केवल जन उपयोगिता (स्कूल, अस्पताल आदि की स्थापना) हेतु ही किया जायेगा।

8. द्वितीय पक्ष ने इस परियोजना में उत्तराखण्ड राज्य पर्यावरण एवं प्रदूषण संरक्षण परिषद से बिना Environmental Clearance लिए हुए 270 के स्थान पर 272 प्लॉटों का निर्माण करने, वर्ष 2016 में 20000 वर्ग मीटर से कम Coverd Area पर उक्त परिषद से स्थापना हेतु सहमति (Consent to Establish or CTE) प्राप्त करने के पश्चात् 20164.499 कवर्ड एरिया का निर्माण करने तथा इस परियोजना के कुल क्षेत्रफल के 15 प्रतिशत भूखण्ड पर नियमानुसार पार्क नहीं बनाने एवं पेड़ नहीं लगाने के सम्बन्ध में अपनी दिनांक

20.09.2019 को दी गयी द्वितीय अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि इस परियोजना में उन्होंने जिन 2 अतिरिक्त पलैटों का निर्माण किया है उनके लिए एच0आर0डी0ए0 में शमन शुल्क जमा कराके उन्होंने दिनांक 19.06.2019 को इस परियोजना का कार्यपूर्ति एवं अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है। यह प्रमाण पत्र उत्तराखण्ड राज्य पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण परिषद (Consolidated Consent & Authorization-CCA) के पत्रांक 397 दिनांक 28.06.2019 से निर्गत प्रमाण पत्र के आलोक में दिया गया है जिसमें 272 यूनिटों की अनुमति दी गयी है। दिनांक 17.06.2016 को एच0आर0डी0ए0 द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार इस परियोजना में पार्क बनाने एवं पेड़ लगाने के लिए मात्र 3264.504 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की आवश्यकता थी। किन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा इस हेतु कुल 3310.189 वर्ग मीटर का क्षेत्र निर्धारित किया गया है जो स्वीकृत मानचित्र में भी अधिक है। दिनांक 20.01.2020 को दी गयी द्वितीय पक्ष की तीसरी अनुपूरक कारण पृच्छा के अनुसार इस परियोजना में Incidental Green Area के कार्य पूर्ण रूप से किए गए हैं। प्रारम्भ में (जून 2016 में) एच0आर0डी0ए0 से मात्र 270 पलैटों का निर्माण करने की अनुमति ली गई थी जिनका Built Up Area 20000 वर्ग मीटर से कम था। अतः उस समय प्रमोटर को उत्तराखण्ड प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से एन0ओ0सी0 लेने की आवश्यकता नहीं थी। किन्तु चूंकि उन्होंने 270 के स्थान पर 272 पलैट बना लिए, उन्होंने पी0सी0बी0 से नियमानुसार दिनांक 28.06.2016 को एन0ओ0सी0 प्राप्त कर ली है। द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस प्रकार उन्होंने नियम के विरुद्ध कोई कार्य नहीं किया है।

9. प्रथम पक्ष के इस आरोप के सम्बन्ध में कि द्वितीय पक्ष द्वारा दिनांक 09.12.2014 को एच0आर0डी0ए0 में यह शपथ पत्र देने के बाद भी कि वे इस परियोजना में कवर्ड पार्किंग एवं बेसमेंट का विक्रय नहीं करेंगे अथवा उसे किसी अन्य उपयोग में नहीं लायेंगे, कवर्ड पार्किंग का विक्रय आवंटियों को 1.50 लाख रू0 प्रति पार्किंग की दर से किया जा रहा है, द्वितीय पक्ष ने अपनी दिनांक 20.09.2019 की द्वितीय अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि उन्होंने उक्त शपथ पत्र दिसम्बर 2014 में दिया था जिसके आधार पर इस परियोजना का प्रथम नक्शा एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 2994 दिनांक 02.01.2015 से स्वीकृत हुआ था। किन्तु इस परियोजना का निर्माण एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 से अनुमोदित नक्शे के आधार पर कराया गया है तथा उक्त पत्र में इस शर्त का उल्लेख नहीं है। दिनांक 09.12.2014 का प्रश्नगत शपथ पत्र दिनांक 17.06.2016 को नया नक्शा पारित होने के पश्चात् निष्प्रभावी हो गया है। अतः यह आरोप निराधार है।

निष्कर्ष



10. प्रथम पक्ष के इस आरोप के उत्तर में कि द्वितीय पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 द्वारा मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का कार्यपूति/अधिगम प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को निर्गत किए जाने के पूर्व ही दिसम्बर 2017 से फ्लैटों पर कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के फ्लैट बेचे हैं तथा दिसम्बर 2018 तक लगभग 150 आवंटियों को उन्हें आवंटित फ्लैटों एवं प्लॉटों पर कब्जा दे दिया था, द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.09.2019 को दी गयी अपनी द्वितीय कारण पृच्छा में लिखा है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा 3 के अनुसार अपनी परियोजना का पंजीकरण कराने के पश्चात् प्रमोटर उसके फ्लैटों/प्लॉटों की बिक्री एवं विज्ञापन कर सकता है। दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा में द्वितीय पक्ष ने लिखा है कि परियोजना के बी0 टावर की छोड़कर अन्य टावरों यथा ए0, सी0, डी0 एवं ई0 का निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् आवंटियों की सुविधा को ध्यान में रखते हुए उनको आवंटित फ्लैटों में मात्र Interior Design हेतु Fit Out Possession दिया गया था। दिनांक 17.12.2018 को प्रमोटर द्वारा सभी प्लॉटों के आवंटियों को भेजे गए इमेल में यह स्पष्ट किया गया है कि चूंकि दिसम्बर 2019 तक परियोजना में 250 आवंटि रहने लगे, परियोजना के प्लॉटों पर दिसम्बर 2019 के पश्चात् निर्माण कार्य करना कठिन होगा क्योंकि उस समय वहां भवन निर्माण सामग्री ले जाने से आवासियों को खतरा हो सकता है।

11. प्रथम पक्ष के इस आरोप के सम्बन्ध में कि प्रतिवादी कम्पनी ने इस परियोजना में ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाया है जबकि एच0आर0डी0ए0 में समाहित किए गए इस परियोजना के विकास कार्यों के प्राक्कलन में ओवर हेड वाटर टैंक के लिए 6.86 लाख रु0 की राशि दर्शायी गयी थी, द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.09.2019 को दी गयी अपनी दूसरी अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि उन्होंने सभी टावरों के लिए ओवर हेड वाटर टैंक का निर्माण किया है। उन्होंने परियोजना के टावरों ए0, बी0, सी0 एवं डी0 पर बनाए गए ओवर हेड वाटर टैंक के चित्रों की छायाप्रति भी अपनी उक्त कारण पृच्छा के साथ संलग्न की है। प्रथम पक्ष ने उक्त प्राक्कलन की छायाप्रति अपने दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र के साथ संलग्न की है। दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा में द्वितीय पक्ष ने लिखा है कि प्रथम पक्ष को निर्गत किए गए दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र की धारा 5.14 (E) एवं (F) के अनुसार प्रमोटर को Common Area के विकास की सिजाइन, साइज एवं कलर आदि में परिवर्तन करने का अधिकार है तथा वे इसमें अतिरिक्त निर्माण कार्य भी कर सकते हैं। Clause E के अनुसार परियोजना के विकास के दौरान अथवा परियोजना की समाप्ति अथवा प्लॉट/फ्लैट पर आवंटि को

दखल कब्जा देने के पश्चात् भी एच0आर0डी0ए0/स्थानीय प्राधिकार के नियमों के अधीन कम्पनी को प्लान में परिवर्तन करने का अधिकार है तथा वह इसमें अतिरिक्त निर्माण कार्य भी कर सकती है। इन्हीं प्रावधानों के अधीन द्वितीय पक्ष ने दिनांक 10.06.2016 को इस परियोजना के विकास कार्य का पुनरीक्षित प्राक्कलन एच0आर0डी0ए0 में दिया था जिसमें ओवर हेड वाटर टैंक का निर्माण कार्य शामिल नहीं था। द्वितीय पक्ष ने संशोधित प्राक्कलन की छायाप्रति अपने दिनांक 20.01.2020 की तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा के साथ संलग्न की है, जो कुल 95.94 लाख रु0 का है तथा इसमें मात्र 2 अण्डरग्राउण्ड वाटर टैंक शामिल हैं जिनकी प्राक्कलित राशि 5.59 लाख रु0 दर्शायी गयी है। द्वितीय पक्ष के कथनानुसार उन्होंने पुनरीक्षित प्राक्कलन के अनुसार परियोजना में सारे विकास कार्य पूर्ण किए हैं, तभी उन्हें एच0आर0डी0ए0 ने कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण पत्र दिया है।

12. एवं 13- द्वितीय पक्ष ने इस परियोजना की चहारदीवारी का प्लारटर नहीं कराने, उसमें गिल नहीं लगाने, पार्क की चहारदीवारी नहीं बनाने तथा ब्राउचर में वर्णित विभिन्न सुविधाओं का निर्माण नहीं करने के सम्बन्ध में कोई स्पष्ट उत्तर नहीं दिया है। उन्होंने केवल यही कहा है कि उन्होंने इस परियोजना में सारे विकास कार्य नियमानुसार पूर्ण किए हैं तथा इसी आधार पर उन्हें एच0आर0डी0ए0 ने अपने पत्रांक 479 दिनांक 19.06.2019 से इस परियोजना का कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया है।

14. इस परियोजना में ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 फ्लैटों का निर्माण नहीं करने से सम्बन्धित प्रथम पक्ष के आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि उन्होंने परियोजना में कुल 152 एल0एम0आई0जी0 (Lower Middle Income Group) फ्लैटों का निर्माण करवाया है। उन्होंने लिखा है कि एल0आई0जी0 एवं एम0आई0जी0 फ्लैटों के निर्माण के एवज में उनके द्वारा एच0आर0डी0ए0 में दिनांक 19.01.2018 एवं 10.05.2019 को कुल मिलाकर 4672450 रु0 की Shelter Fund की राशि जमा की गयी है तथा यह राशि उक्त दो तिथियों को एच0आर0डी0ए0 के निर्देशानुसार आधी-आधी जमा की गयी है। उन्होंने उक्त कारण पृच्छा के साथ दो रसीदों की छायाप्रतियां संलग्न की हैं जिनसे स्पष्ट होता है कि शेल्टर फण्ड के रूप में प्रमोटर ने दिनांक 19.01.2018 को 2336225 रु0 एवं 10.05.2019 को भी इतनी ही राशि जमा की है। इससे ई0डब्लू0एस0 फ्लैटों का निर्माण नहीं करने की द्वितीय पक्ष को बाध्यता समाप्त हो जाती है। अपनी दिनांक 20.01.2020 की तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा में द्वितीय पक्ष ने यह भी लिखा है



कि उन्होंने इस परियोजना में Incidental Green Area का कार्य भी पूर्ण किया है।

15. प्रथम पक्ष के इस आरोप कि मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का अग्निशमन विभाग का एनओसी जुलाई 2018 में निर्गत होने के पूर्व ही इस परियोजना में दिसम्बर 2017 के बाद से अनेक आवंटियों को उनके प्लेटों पर दखल कब्जा दिया गया है द्वितीय पक्ष ने कोई पृथक अथवा विशिष्ट उत्तर नहीं दिया है।

16. परियोजना में आरओडब्लूओ के गठन के सम्बन्ध में न्यायालय द्वारा दिनांक 10.12.2019 को हुई इस वाद की सुनवाई के क्रम में न्यायालय के पत्रांक 1612 दिनांक 12.12.2019 से द्वितीय पक्ष को आदेश दिया गया था कि वे इस परियोजना के 272 प्लेटों एवं 68 प्लॉटों में से आधे से अधिक आवंटित होने के कारण अधिनियम की धारा 11(4) (e) के प्राक्कानों के तहत आरओडब्लूओ का गठन करके उसे इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र स्वीकृत नक्शा एवं अन्य कागजात दे दें तथा कॉमन एरिया से सम्बन्धित सेलडीड आरओडब्लूओ के पक्ष में करके परियोजना के संचारण का उत्तरादायित्व आरओडब्लूओ को दिनांक 31.01.2020 तक सौंप दें। द्वितीय पक्ष ने आरओडब्लूओ के गठन हेतु दिनांक 25.01.2020 एवं 01.02.2020 को आवंटियों की बैठक करके उनकी कार्यवाही की छायाप्रति भेजी है जिससे यह पता चलता है कि दिनांक 31.03.2020 के पश्चात् आरओडब्लूओ के पद धारकों (अध्यक्ष, सचिव की उपाध्यक्ष आदि) के लिए विधिवत चुनाव होगा। किन्तु इसके गठन की सूचना अप्राप्त है।

17. द्वितीय पक्ष ने इस आरोप का कोई पृथक या विशिष्ट उत्तर नहीं दिया है कि उन्होंने इस परियोजना में विकास कार्यों का कुल 95.94 लाख रु० का प्राक्कलन होते हुए भी सभी 68 प्लॉटों एवं 272 प्लेटों के आवंटियों से आईडीसी (आन्तरिक विकास शुल्क), ईडीसी (वाह्य विकास शुल्क) एवं एफओडीसी (फायर फाइटिंग चार्ज) के लिए 120 प्रति वर्ग फीट की दर से राशि क्यों ली है। उन्होंने अपनी बहस में केवल यही कहा है कि इस परियोजना के विकास कार्यों पर उन्होंने एवओडीओ में समाहित प्राक्कलन (95.94 लाख रु०) से अधिक राशि व्यय की है तथा सभी कार्य पूर्ण किए हैं।

18. इस शिकायत वाद को वापस लेने के लिए ब्रेजन एरो प्रा० लि० कम्पनी के निदेशक श्री कुणाल भल्ला द्वारा प्रथम पक्ष पर दूरभाष से दबाव डालने के आरोप को द्वितीय पक्ष ने दिनांक 26.06.2019 को दी गई अपनी प्रथम कारण पृथक में असत्य बताया है। द्वितीय पक्ष का कहना है कि श्री संजीव कुमार एवं श्री कुणाल

भल्ला के मध्य दूरभाष पर हुई वार्ता सद्भाव पूर्ण रही है तथा उन्होंने प्रथम पक्ष की परेशानियों को समझने के लिए उनको फोन किया था। इसी वार्ता के पश्चात् प्रमोटर द्वारा यह निर्णय लिया गया था कि प्रथम पक्ष से सधारण शुल्क दिनांक 01.03.2018 से 31.03.2019 तक 1.62 रु० प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से नहीं अपितु 1 रु० प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से तथा दिनांक 01.04.2019 से 1.62 रु० प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से लिया जायेगा।

इस वाद में प्रथम पक्ष के श्री सजीव कुमार द्वारा दिए गए सभी आवेदन पत्रों एवं उनके द्वारा द्वितीय पक्ष पर लगाए गए विभिन्न आरोपों पर (शिकायत वाद के मूल आवेदन पत्र एवं दिनांक 26.06.2020 के आवेदन पत्र को छोड़कर) उपाध्यक्ष, एच०आर०डी०ए०, हरिद्वार से जांच प्रतिवेदन मांगा गया था। अनेक स्मारों के पश्चात् सचिव, एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 2567 दिनांक 31.01.2020 से यह जांच प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है। इस प्रतिवेदन में निम्न बातों का उल्लेख है:-

1. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना प्रारम्भ में वर्ष 2014-2015 में भूखण्ड विभाजन एवं ग्रुप हाउसिंग की मिश्रित परियोजना के रूप में रवीकृत की गयी थी जिसे दिनांक 17.06.2016 को संशोधित किया गया था। संशोधित परियोजना के अनुसार उसके विकास कार्यों में 2 बोस्वैल सहित अण्डरग्राउण्ड वाटर टैंक प्रस्तावित थे तथा स्थल पर 3 बोस्वैल सहित अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक एवं सभी ग्रुप हाउसिंग ब्लकों की छत पर ओवर हेड वाटर टैंक निर्मित है। स्थल पर सड़क, बिजली (ट्रान्सफार्मर, इलेक्ट्रिक मेनल, डी०जी०सेट 165 के०वी०ए०, विद्युत पावर कनेक्शन 750 के०वी०ए० सहित, विद्युत व्यवस्था एवं प्रकाश व्यवस्था आदि), सामुदायिक सुविधाएं (यथा रिवमिंग पूल, ओपन एयर थियेटर, क्लब हाउस आदि), अग्निशमन सुरक्षा हेतु (फायर वाटर टैंक, फायर हाइड्रैन्ट एवं उपकरण आदि), पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण हेतु (एस०टी०पी०, डी०जी० सेट हेतु चिमनी, सीवर लाइन आदि), स्थल विकास हेतु (पाथवे, ड्रेनेज पार्क, बाउन्ड्री वाल, गेट, वाशरूम, वर्षा जल भण्डारण, प्लान्टेशन आदि) हरित क्षेत्र, सीसी टी०वी० कमरे लिफ्ट आदि की व्यवस्था विद्यमान है जिसके आधार पर इस परियोजना को दिनांक 19.06.2019 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जा चुका है।

2. परियोजना में पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य हेतु 5 प्रतिशत अर्थात् 1088.17 वर्ग मी० भूमि आवश्यक थी जिसके सामक्ष 5.856 प्रतिशत अर्थात् 1231.12 वर्ग मीटर भूमि का प्राक्धान कार्य पूर्णता पर दर्शाया गया है। उक्त क्षेत्र स्थल पर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के अनुसार विद्यमान है। परियोजना की भूमि के शेष भाग हेतु कोई बाध्यता निर्धारित नहीं है।



3. परियोजना में पार्क/ग्रीन एरिया 15 प्रतिशत अर्थात् 3310.19 वर्ग मीटर के सापेक्ष 15.52 प्रतिशत अर्थात् 3377 वर्ग मीटर का प्रावधान किया गया है। स्थल पर वृक्ष/प्लान्टेशन विद्यमान है जिन्हें पूर्ण विकसित होने में समय लगेगा।
4. किजली मीटर आदि स्थापित किए जाने के सम्बन्ध में कोई निर्धारित प्रक्रिया या बाध्यता नहीं है।
5. अग्निशमन पदाधिकारी द्वारा इस परियोजना को दिनांक 04.07.2018 को सुझाव सहित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है।
6. दिनांक 17.06.2016 को स्वीकृत परियोजना के संशोधित मानचित्र के अनुसार पार्किंग खुले स्थान में एवं स्टिपल्ड में प्रावधानित है। स्थल पर स्वीकृति के अनुसार पार्किंग स्थल का उपभोग किया जा रहा है। स्वीकृति पत्र में पार्किंग का विक्रय किए जाने से सम्बन्धित किसी शर्त का उल्लेख नहीं है। केवल पार्किंग स्थल का किसी अन्य उपयोग हेतु विक्रय नहीं किए जाने का उल्लेख है। स्वीकृति पत्र में अथवा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में बेसमेन्ट पार्किंग का उल्लेख नहीं है।
7. उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण परिषद द्वारा अपनी अनापत्ति में डी0जी0 सेट की क्षमता के अनुसार निकलने वाले धुएं हेतु चिमनी की ऊंचाई, जो निर्मित भवनों की ऊंचाई से अधिक रखी जानी है, का निर्धारण किया गया है न कि 3 डी0जी0 सेट स्थापित किए जाने की बाध्यता है। प्रदूषण विभाग की अनापत्ति के अनुसार द्वितीय पक्ष द्वारा अधिकतम क्षमता के सापेक्ष 3 डी0जी0 सेट स्थापित किए जाने की अनुमति प्राप्त की गई है तथा स्थल पर 165 के0वी0ए0 का एक डी0जी0 सेट कार्यरत है।

सचिव, एच0आर0डी0ए0 के प्रतिवेदन में यह भी उल्लेख है कि परियोजना में सम्प्रति 60 प्रतिशत आवंटी रह रहे हैं तथा अभी आर0डब्लू0ए0 का गठन नहीं हुआ है।

एच0आर0डी0ए0 के प्रतिवेदन के साथ श्री संजीव कुमार एवं 5 अन्य आवासियों द्वारा हस्ताक्षरित एक बयान संलग्न है जिस पर श्री एस0 के0 चौहान, सहायक अभियन्ता, एच0आर0डी0ए0 एवं श्री गोविंद, कनीय अभियन्ता एच0आर0डी0ए0 के भी हस्ताक्षर हैं। इस बयान में यह उल्लेख है कि ग्रुप हाउसिंग की छतों पर जो पानी की टंकियां बनायी गयी हैं वे भूखण्डों पर निर्मित किए जाने वाले भवनों के लिए पर्याप्त नहीं हैं। किन्तु प्रमोटर ने ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाया है जिसे बनाना आवश्यक है। आवंटियों ने पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए प्रस्तावित भूखण्ड हस्तान्तरण पर प्रतिबन्ध नहीं लगाते हुए पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्यों के लिए उक्त भूखण्ड के

उपयोग पर बल दिया है। इस बयान में परियोजना का अधिभाग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व आवंटियों की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए उन्हें प्लैटों पर कब्जा देना उचित बताया गया है। ई0डब्लू0एस0 भवन के निर्माण के स्थान पर शेल्टर फण्ड एच0आर0डी0ए0 में जमा किए जाने का उल्लेख है तथा परियोजना का कवर्ड क्षेत्रफल 20000 वर्ग मीटर से कम बताते हुए स्थल पर एस0टी0पी0 को कार्यरत बताया गया है। बयान में स्थल पर ग्रीन एरिया मानचित्र के अनुसार विद्यमान बताया गया है तथा इन पार्कों के संचारण कार्य को आर0डब्लू0ए0 के हस्तान्तरण के समय उनकी जांच किए जाने का उल्लेख है। पार्किंग को भी नियमानुसार उपलब्ध बताया गया है। एच0आर0डी0ए0 के प्रतिवेदन के साथ आर0डब्लू0ए0 के गठन हेतु आयोजित दिनांक 25.01.2020 की प्लैट ऑनर्स/आवंटियों की बैठक की कार्यवाही की छायाप्रति संलग्न है जिस पर 28 आवंटियों के हस्ताक्षर हैं।

### विश्लेषण एवं निष्कर्ष

इस वाद में प्रथम पक्ष ने दिनांक 13.10.2020 को तथा द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.09.2020 को अपने लिखित तर्क दिए हैं। आरोपों का विन्दुवार विश्लेषण इस प्रकार है—

1. द्वितीय पक्ष/ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0/ प्रमोटर ने प्रथम पक्ष/श्री संजीव कुमार एवं श्रीमती रेनू बहल के साथ अपनी रियल इस्टेट परियोजना मंत्रा हैप्पी होम्स के 96.02 वर्ग मीटर के प्लॉट संख्या-10 डी0 का 2109650 रू0 में दिनांक 01.03.2016 को सेलडीड किया था तथा इस प्लॉट का आवंटनादेश दिनांक 17.11.2015 को निर्गत किया गया था। इस आवंटन पत्र पर दोनों पक्षों के हस्ताक्षर हैं तथा इसमें उक्त प्लॉट के आवंटन की शर्त विस्तार से वर्णित हैं। दोनों पक्षों के मध्य दिनांक 01.03.2016 को हुए सेलडीड में यह उल्लेख होते हुए भी कि प्लॉट पर प्रथम पक्ष (क्रेता) को दखल कब्जा दे दिया गया है, प्रथम पक्ष के श्री संजीव कुमार को इस पर वास्तविक दखल कब्जा नहीं दिया गया था। दोनों पक्षों के मध्य जनवरी-मार्च 2016 में इमेल से हुए पत्राचार से स्पष्ट है कि इस प्लॉट पर बनी हुई झोपड़ी में प्रतिवादी कम्पनी के मजदूर रहते थे तथा प्लॉट के सेलडीड के समय कम्पनी (प्रमोटर) ने प्रथम पक्ष को आश्वासन दिया था कि वे शीघ्र ही उक्त झोपड़ी को हटा लेगे। किन्तु द्वितीय पक्ष द्वारा लम्बे समय तक उक्त प्लॉट से झोपड़ी नहीं हटाई गई। दिनांक 28.02.2020 को द्वितीय पक्ष ने इमेल से प्रथम पक्ष को आश्वासन दिया था कि उक्त झोपड़ी/कमरे के दिनांक 15.03.2020 तक हटा दिया जायेगा। दिनांक 14.03.2019 को प्रथम पक्ष को इमेल से यह सूचना प्राप्त हुई कि उनके प्लॉट से द्वितीय पक्ष



ने झोपड़ी हटा दी है। यह इमेल मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में कार्यरत ब्रेजन एरो लि0 कम्पनी के कर्मी श्री दीपक कगठियाल ने भेजा था जिसकी छायाप्रति प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ संलग्न की है। इसके पूर्व श्री दीपक कगठियाल ने दिनांक 28.02.2020 को श्री संजीव कुमार को इमेल भेजकर सूचित किया था कि उनके प्लॉट न0 -10 में से दिनांक 15.03.2019 तक कमरा (स्ट्रक्चर) हटा दिया जायेगा। इस इमेल की छायाप्रति भी प्रथम पक्ष के शिकायत आवेदन पत्र के साथ संलग्न है। द्वितीय पक्ष ने इस बिन्दु पर जो कारण पृच्छा दी है उसमें उन्होंने कहीं नहीं लिखा है या कहा है कि यह दोनों इमेल प्रतिवादी कम्पनी द्वारा प्रथम पक्ष को नहीं भेजे गए थे। यद्यपि इस प्लॉट के दिनांक 01.03.2016 के सेलडीड में यह उल्लेख है कि मीके पर क्रेतागण को कब्जा करा दिया गया है, इस कब्जे को प्रभावी दखल कब्जा नहीं माना जा सकता क्योंकि प्रतिवादी कम्पनी का एक कमरा उक्त प्लॉट पर स्थित था जिसमें उसके मजदूर रहते थे। उक्त कमरे के प्लॉट पर बना होने के कारण दिनांक 01.03.2016 के सेलडीड के 3 वर्ष बाद तक अर्थात् दिनांक 14.03.2019 तक भी प्रथम पक्ष उक्त प्लॉट पर अपना मकान नहीं बना सके थे। दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र में यह उल्लेख है कि यदि आवंटी को कम्पनी से प्लॉट पर दखल कब्जा लेने का ऑफर मिलने के पश्चात् भी वह 60 दिन के अन्दर प्लॉट पर कब्जा नहीं लेता है तो उसे विलम्ब की अवधि के लिए प्लॉट के सुपर एरिया पर 50 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से कम्पनी के होल्डिंग चार्ज (माव एण्ड वार्ड चार्ज) देना होगा। प्रथम पक्ष ने दिनांक 01.03.2016 से दिनांक 14.03.2019 तक की अवधि के लिए प्लॉट पर कब्जा नहीं मिलने के कारण इसी दर से उन्हें प्रतिवादी कम्पनी से मुआवजा दिलवाने का अनुरोध किया है। रस अधिनियम की धारा 18 में प्लॉट या प्लैट पर विलम्ब से कब्जा मिलने पर नियमावली में निर्धारित डिले पेनल्टी आवंटी को देने का प्रावधान है। उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली 2017 के नियम 15 के अनुसार प्रमोटर द्वारा आवंटी को देय राशि पर या आवंटी द्वारा प्रमोटर को देय राशि पर SBI की Highest Marginal cost of lending rate (जो सम्प्रति 7.30 प्रतिशत है) से 2 प्रतिशत अधिक ब्याज देय है। चूंकि दिनांक 01.03.2016 को प्लॉट संख्या-10 डी0 का सेलडीड होने के पश्चात् आवंटी को प्लॉट पर उस समय दखल कब्जा नहीं मिला तथा दिनांक 14.03.2019 के पश्चात् दखल कब्जा मिला (जब द्वितीय पक्ष ने उक्त प्लॉट से अपने कमरे को हटा दिया), द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे प्रथम पक्ष को उक्त प्लॉट के मूल्य के लिए प्रतिवादी कम्पनी को दी गयी 2109650 रु0 की राशि पर दिनांक 01.03.2016 से 14.03.2019 तक के लिए 9.30 प्रतिशत वार्षिक ब्याज, जो SBI की वर्तमान Highest Marginal cost of lending rate अर्थात् 7.30 प्रतिशत से 2 प्रतिशत अधिक है, यह आदेश पारित होने के 45 दिन के अन्दर देंगे।

अध्यक्ष

2. प्लॉट संख्या-10 डी0 के दिनांक 17.11.2015 के आवंटनादेश के आलोक में प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के यहां ब्याज रहित अभिरक्षण शुल्क के रूप में 20 रू0 प्रति वर्ग फीट की दर से प्लॉट के कुल क्षेत्रफल 1035 वर्ग फीट के लिए कुल 20700 रू0 की राशि दिनांक 01.03.2016 के पूर्व जमा की थी। उसके अतिरिक्त उन्होंने 1000 रू0 प्रति माह की दर से 12 माह हेतु 12000 रू0 का अग्रिम संधारण शुल्क भी जमा किया था। वस्तुतः प्रथम पक्ष को प्लॉट संख्या-10 डी0 पर दिनांक 14.03.2019 को दखल कब्जा मिला है। दिनांक 20.01.2020 को हुई इस वाद की सुनवाई के दौरान द्वितीय पक्ष के अधिवक्ता ने न्यायालय में यह आश्वासन दिया था कि वे इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र मिलने की तिथि अर्थात् दिनांक 19.06.2019 से प्रथम पक्ष से संधारण शुल्क लेंगे। अतः द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे प्रथम पक्ष से दिनांक 19.06.2019 से 1 रू0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से संधारण शुल्क लेंगे, दिनांक 01.03.2016 के पूर्व उनसे लिए गए 13740 रू0 के 12 माह के अग्रिम संधारण शुल्क की डिपोजिट राशि का उक्त शुल्क में समायोजन करेंगे तथा उक्त राशि के समायोजन के पश्चात् उनसे इसी दर से संधारण शुल्क लिया करेंगे। इस परियोजना में आर0डब्लू0ए0 का गठन का आदेश प्रमोटर को दिया जा चुका है। अतः आर0डब्लू0ए0 का गठन होते ही उसकी बैठक करके संधारण शुल्क के सम्बन्ध में आर0डब्लू0ए0 द्वारा अन्तिम निर्णय लिया जायेगा जो प्रथम पक्ष पर भी लागू होगा। किन्तु आर0डब्लू0ए0 द्वारा इस सम्बन्ध में निर्णय लिए जाने तक प्रथम पक्ष से 1 रू0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से ही दिनांक 19.06.2019 के प्रभाव से संधारण शुल्क लिया जायेगा।

3. दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र में बिजली के मीटर का इंस्टालेशन चार्ज सरकारी दर से लिए जाने का उल्लेख है। किन्तु दिनांक 15.03.2019 को इमेल से भेजे गए पत्र से द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से 3 कं0वी0ए0 का बिजली मीटर एवं 3 कं0वी0ए0 पावर बैकअप लेने का अनुरोध किया है तथा इस हेतु उनसे 10180 रू0 (जी0एस0टी0 सहित) प्रति कं0वी0ए0 की दर से विद्युत मीटर एवं 20360 रू0 प्रति कं0वी0ए0 की दर से 3 कं0वी0ए0 के पावर बैकअप हेतु इस प्रकार कुल 30540 रू0 + 40720 रू0 = 71260 रू0 की मांग की है जो आवंटन पत्र की शर्तों के विरुद्ध है। अतः द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे प्रथम पक्ष को अपने प्लॉट पर आवास निर्माण हेतु तथा आवास निर्माण के पश्चात् उसमें आवास हेतु विद्युत विभाग, (UPCL) से विद्युत कनेक्शन एवं मीटर लेने दें तथा उन्हें अपना जनरेटर या इनवर्टर लगाने दें। यदि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से विद्युत मीटर एवं पावर बैकअप आदि के लिए कोई राशि ली हो तो वे उक्त राशि उन्हें यह आदेश पारित होने के 45 दिन के अन्दर वापस कर देंगे।

4. जहां तक द्वितीय पक्ष/ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0लि0 के माध्यम से प्लॉट संख्या-10 डी0 पर मकान का निर्माण करने का सम्बन्ध है, प्रथम पक्ष इसके लिए बाध्य नहीं है तथा वे अपनी इच्छानुसार उक्त प्लॉट पर अपने पसन्द के



किसी भी टैकेदार से अथवा स्वयं अपने मकान/आवास का निर्माण करवा/ कर सकते हैं। यदि द्वितीय पक्ष श्री संजीव कुमार पर इसके लिए भविष्य में दबाव डालते हैं तो वे इसी वाद में पुनः इस सम्बन्ध में आवेदन पत्र देने के लिए स्वतन्त्र है।

5. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के 2 प्लॉटों के क्रेताओं से, जो ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा० लि० के निदेशक के रिश्तेदार हैं, उक्त प्लॉटों के सधारण हेतु आन्तरिक विकास शुल्क (आई०डी०सी०), वाह्य विकास शुल्क (ई०डी०सी०), फायर फाइटिंग चार्ज (एफ०एफ०सी०) एवं ब्याज सहित अभिरक्षण शुल्क (आई०एफ०एम०एस०) नहीं लेने का आरोप है। यह इसलिए प्रमाणित नहीं होता है क्योंकि इन दोनों सेलडीडों में, जिनकी प्रतियां/प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र के साथ सलमन की हैं, यह स्पष्ट उल्लेख है कि मेंटेनेंस हेतु नियमानुसार विक्रेता (कम्पनी) द्वारा अथवा क्रेता द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा किए गए खर्च का भुगतान क्रेता द्वारा किया जायेगा तथा उसकी मेंटेनेंस कम्पनी स्वयं करेगी अथवा किसी अन्य व्यक्ति/एजेन्सी के माध्यम से करायेगी। कम्पनी के पास 20 रु० प्रति वर्ग फीट की दर से क्रेता का ब्याज सहित अभिरक्षण शुल्क (आई०एफ०एम०सी०) जमा है जिस पर किसी प्रकार का ब्याज कम्पनी द्वारा नहीं दिया जायेगा। यह राशि कम्पनी के पास सदैव रहेगी जिससे कम्पनी क्रेता द्वारा मेंटेनेंस आदि का भुगतान नहीं करने पर उक्त राशि उपयोग कर सके क्योंकि पूरी सोसाइटी में सड़क, बिजली, सीवर एवं गार्ड/चीकीदार आदि के कार्य का उत्तरदायित्व कम्पनी का होगा।

6. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के प्लॉट संख्या-10 डी० एवं प्लॉट संख्या-12 डी० विल्कुल एक ही साइज (96.2 वर्ग मीटर) के एवं एक ही प्रकार के होते हुए भी तथा लगभग एक ही समय में इनकी बुकिंग एवं सेलडीड होते हुए भी प्रथम पक्ष से प्लॉट संख्या-10 डी० के लिए 2109850 रु० एवं प्लॉट संख्या-12 डी० के लिए क्रेता श्रीमती अर्चना बंसल प्रति श्री भारत भूषण बंसल से मात्र 1262700 रु० लेने के बिन्दु पर द्वितीय पक्ष ने अपने स्पष्टीकरण में लिखा है कि Sale of Goods Act 1930 की धारा 2 के अनुसार किसी (बल/अबल) सम्पत्ति का मूल्य इकरारनामे, दोनों पक्षों के मध्य परस्पर सहमति अथवा दोनों पक्षों के मध्य Course of Dealing से तय हो सकता है। उन्होंने इस सम्बन्ध में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या-3781/2003 में दिनांक 04.03.2011 को दिए गए निर्णय को उद्धृत किया है तथा उक्त निर्णय की प्रति भी उपलब्ध करायी है। प्रथम पक्ष ने अपने शिकायत आवेदन पत्र के साथ अपने प्लॉट संख्या-10-डी० के दिनांक 17.11.2015 के आवेदन पत्र एवं दिनांक 01.03.2016 के सेलडीड की छायाप्रतियां दी हैं तथा दिनांक 25.10.2020 के अपने आवेदन पत्र के साथ श्रीमती अर्चना बंसल को बेचे गए प्लॉट संख्या-12 डी० के दिनांक 10.03.2016 के सेलडीड की छायाप्रति भी दी है। यद्यपि प्रथम पक्ष ने श्रीमती अर्चना बंसल को बेचे गए प्लॉट संख्या-12 डी० के आवेदन पत्र की छायाप्रति नहीं



दी है सेलडीड में "विवरण प्राप्त मूल्य राशि" के अवलोकन से स्पष्ट है कि इस प्लॉट के लिए क्रेता ने सर्वप्रथम दिनांक 18.11.2015 को 2.50 लाख रु० एवं 28.11.2015 को 1.43 लाख रु० द्वितीय पक्ष को दिए थे। इसलिए यह स्पष्ट है कि इस प्लॉट का आवंटनादेश दिनांक 18.11.2015 अथवा उसके कुछ दिन पश्चात् (सम्भवतः दिनांक 28.11.2015 के पूर्व) निर्गत हुआ होगा। वादी के प्लॉट संख्या-10 डी० की रजिस्ट्री दिनांक 01.03.2016 को एवं श्रीमती अर्चना बंसल के प्लॉट संख्या-12 की रजिस्ट्री दिनांक 10.03.2016 को हुई थी। दोनों ही सेलडीडों में प्लॉट का बाजार मूल्य 7.20 लाख रु० अंकित है। किन्तु वादी से प्लॉट संख्या-10 डी० के लिए 2109650 रु० की राशि ली गई है जबकि श्रीमती अर्चना बंसल से प्लॉट संख्या-12 डी० के लिए मात्र 1262700 रु० की राशि ली गई है। उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली 2017 के नियम 3(4) में यह उल्लेख है कि प्रमोटर किसी प्लॉट या फ्लैट के आवंटन में किसी आवंटी के साथ पक्षपात/भेदभाव नहीं करेगा। नियमावली के फार्म बी० में उत्तराखण्ड राज्य भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण में अपनी रियल इस्टेट परियोजना को निबन्धित कराते समय प्रमोटर को एक घोषणा पत्र देना पड़ता है जिसकी कण्डिका 10 इस प्रकार है:-

**"That I/Promoter Shall not Discriminate against any allottee at the time of allotment of any Plot, Flat or Building as the case may be"** ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा० लि० की मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना उत्तराखण्ड रेरा में निबन्धित है तथा इस कम्पनी ने इस परियोजना के निबन्धन के समय यह घोषणा पत्र भी दिया था। यद्यपि यह दोनों सेलडीड मार्च 2016 के हैं जबकि उत्तराखण्ड रेरा में इस परियोजना का निबन्धन वर्ष 2017 में हुआ था एवं इस राज्य में रेरा अधिनियम दिनांक 01.05.2017 से लागू हुआ था, प्राकृतिक न्याय एवं सामान्य कानून के सिद्धान्तों के आधार पर भी एक ही समय में बेचे गए एक ही प्रकार के दो प्लॉटों के क्रेताओं के मध्य इस प्रकार का भेदभाव करना अनुचित है। Sale of Goods Act 1930 में मूल्य निर्धारित करने के जो सिद्धान्त दिए गए हैं, उनमें एक इकरारनामा है किन्तु इन दोनों ही मामलों में क्रेता एवं विक्रेता के मध्य कोई इकरारनामा नहीं हुआ है तथा दोनों ही सेलडीडों के प्रारम्भ में इसे स्पष्ट किया गया है। बाजार मूल्य 7.20 लाख रु० होते हुए भी दोनों क्रेताओं के प्लॉट इससे अधिक मूल्य पर बेचे गये हैं। इसे इस आधार पर स्वीकार किया जा सकता है कि प्रश्नगत भूमि की प्लॉटिंग एवं विकास करने में एवं उसे नियमित परियोजना का रूप देने में काफी राशि प्रमोटर द्वारा व्यय होती है इसलिए प्लॉट का मूल्य बाजार मूल्य से अधिक है। किन्तु एक आवंटी से एक ही प्रकार के प्लॉट के लिए 1262700 रु० लेना तथा दूसरे आवंटी से बिल्डर द्वारा उसी प्रकार के प्लॉट के लिए 2109650 रु० की राशि लेना किसी भी प्रकार से अनुमान्य नहीं हो सकता है। द्वितीय पक्ष ने अपने पक्ष में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या-3981/2003 में दिनांक 04.03.



2011 को दिए गए निर्णय को उद्घृत किया है। किन्तु यह निर्णय इन्टर स्टेट ट्रेड एण्ड कॉमर्स से सम्बन्धित है तथा इससे उनके तर्क को कोई बल नहीं मिलता है। अतः यह आदेश दिया जाता है कि द्वितीय पक्ष प्लॉट संख्या-10 डी0 के विक्रय के लिए प्रथम पक्ष से ली गयी 846950 रू0 (2109650-1262700 रू0) की अतिरिक्त राशि यह आदेश पारित होने के 45 दिन के अन्दर उनको वापस करेंगे।

7. सातवें आरोप के अनुसार मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना, हरिद्वार के दिनांक 17.06.2016 के एच0आर0डी0ए0 द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार इस परियोजना के कुल क्षेत्रफल 22405 वर्ग मी0 का 5 प्रतिशत अंश पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए आवंटित किया जाना था एवं इस नक्शे में इसके लिए 1331.16 वर्ग मीटर भूमि कर्णांकित थी। किन्तु प्रमोटर कम्पनी ने इस भूमि में से 568.36 वर्ग मीटर के 2 प्लॉटों को अपनी कम्पनी के दो निदेशकों के रिश्तेदारों (पहला प्लॉट निदेशक श्री राजेश गुप्ता की बेटी शीतिका गुप्ता, श्री पूर्णचन्द्र जैन एवं हेमन्त कुमार को तथा दूसरा प्लॉट दूसरे निदेशक श्री हिमांशु गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल को) को दिनांक 20.11.2018 को सस्ते दर पर (अर्थात् 44.50 लाख रू0 प्रति प्लॉट की दर से), बाजार मूल्य पर ही बेच दिया जो नियम के विरुद्ध है। प्रथम पक्ष द्वारा उन दोनों प्लॉटों के सेलडीड दिए गए हैं जिनमें क्रेता द्वारा इन दोनों प्लॉटों का अपनी इच्छानुसार किसी भी उद्देश्य से उपभोग करने के अधिकार का उल्लेख है। इस सम्बन्ध में प्रथम पक्ष की पहली आपत्ति यह है कि यह भूमि कॉमन एरिया का अंश है। अतः इसे आर0डब्लू0ए0 का गठन शीघ्र करके उसे सौंपना चाहिए जिससे सार्वजनिक कार्यों के लिए इन प्लॉटों का उपयोग हो। दूसरी आपत्ति यह है कि इन प्लॉटों का वास्तविक मूल्य लगभग 4 करोड़ रू0 है। किन्तु इन्हें मात्र बाजार मूल्य (89 लाख रू0) में बेच दिया गया है। तथा इस प्रकार प्रमोटर कम्पनी के निदेशकों के रिश्तेदारों को 3 करोड़ रू0 का अनुचित आर्थिक लाभ पहुंचाया गया है।

द्वितीय पक्ष ने इस आरोप के उत्तर में यह स्पष्ट किया है कि स्वीकृत नक्शे एवं नक्शे के स्वीकृति पत्र के अनुसार पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए कर्णांकित भूमि का किसी विशिष्ट कार्य में उपयोग करने की व्यवस्था नहीं है तथा प्रमोटर ने दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तीसरी अनुपूरक कारण पृच्छा में यह आश्वासन दिया है कि भविष्य में भूमि विकासकर्ताओं (ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0), आर0डब्लू0ए0 अथवा भूस्वामी (क्रेता) द्वारा इन प्लॉटों पर केवल जन उपयोगिता यथा स्कूल एवं अस्पताल के लिए ही निर्माण कार्य कराया जायेगा। जहां तक इन प्लॉटों को प्रमोटर कम्पनी के निदेशकों के रिश्तेदारों को कम मूल्य पर बेचने का आरोप है, द्वितीय पक्ष ने स्पष्ट किया है कि पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्यों के लिए आवंटित इस भूमि की प्रकृति एवं स्थान प्रथम पक्ष को आवंटित प्लॉट संख्या-10 डी0 से भिन्न है। इसलिए इन दोनों प्लॉटों को प्रथम पक्ष को बेचे गए प्लॉट संख्या-10 डी0 से कम मूल्य पर बेचा गया है तथा इसे आवंटियों



के मध्य भेदभाव नहीं माना जा सकता है। द्वितीय पक्ष का यह तर्क सही प्रतीत होता है क्योंकि सार्वजनिक प्रयोग के लिए आवंटित भूमि किसी की व्यक्तिगत सम्पत्ति नहीं है तथा उसकी प्रकृति आवासीय प्लॉट वाली भूमि से पृथक् होती है। इसलिए सार्वजनिक प्रयोजन (पब्लिक एवं सेमी पब्लिक) हेतु आवंटित भूमि को आवासीय प्लॉट वाली भूमि से कम मूल्य पर बेचा जा सकता है तथा आवंटि से उक्त भूमि की तुलना में आवासीय प्लॉट के लिए प्रमोटर द्वारा अधिक मूल्य लिया जाना आवंटियों के मध्य भेदभाव नहीं माना जा सकता है। द्वितीय पक्ष/प्रमोटर ने पब्लिक एवं सेमी पब्लिक प्रयोग हेतु कर्णाकित भूमि (1231.16 वर्ग मी0) के अधिकांश भाग (1137.86 वर्ग मी0) को बेचकर नक्शे की स्वीकृति की शर्तों का उल्लंघन किया है तथा इसके लिए एच0आर0डी0ए0, हरिद्वार को प्रमोटर कम्पनी के विरुद्ध उत्तराखण्ड भवन उप विधि के नियमों के अधीन आवश्यक कार्यवाही करनी चाहिए। अतः उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0, हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण को आदेश दिया जाता है कि वे मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 से स्वीकृत नक्शे की शर्तों के विरुद्ध पब्लिक एवं सेमी पब्लिक प्रयोजन हेतु कर्णाकित 1231.116 वर्ग मी0 भूमि में से 1137.86 वर्ग मी0 भूमि को प्रमोटर कम्पनी के दो निदेशकों के रिश्तेदारों को दिनांक 20.11.2018 को 2 सेलडीड द्वारा बेचने के लिए ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0 (प्रमोटर कम्पनी) के विरुद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करें। प्रमोटर कम्पनी/द्वितीय पक्ष को यह भी आदेश दिया जाता है कि वह उक्त भूमि के 568.93 वर्ग मी0 के दोनों प्लॉटों के क्रेताओं (प्रथम प्लॉट के संयुक्त क्रेता कुमारी रीतिका गुप्ता पुत्री श्री राजेश गुप्ता, श्री पूर्णचन्द्र गर्ग पुत्र श्री मालीराम एवं श्री हेमन्त कुमार पुत्र श्री राजकुमार तथा दूसरे प्लॉट के क्रेता श्री अनिल गोयल पुत्र श्री शिवनारायण गोयल) से इस आशय का नोटरी एफीडेविट प्राप्त करके मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना की आर0डब्लू0ए0 का गठन होने के 15 दिन के अन्दर आर0डब्लू0ए0 को एवं उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0 को समर्पित करेंगे कि वे दिनांक 20.11.2018 को प्रमोटर कम्पनी से क्रय किए गए पब्लिक एवं सेमी पब्लिक प्रयोजन हेतु कर्णाकित अपने 568.93 वर्ग मी0 के प्लॉट का उपयोग भविष्य में इस परियोजना के आर0डब्लू0ए0 की सहमति से केवल सार्वजनिक उपयोग के लिए (जिनमें स्कूल एवं अस्पताल की स्थापना/निर्माण शामिल है) ही करेंगे। द्वितीय पक्ष यह आदेश पारित होने के 45 दिन के अन्दर इन दोनों प्लॉटों के क्रेताओं के साथ स्वयं अलग-अलग 100 रु0 के नान जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर इस आशय के इकरारनामे भी करेंगे जिनमें यह उल्लेख होगा कि दोनों क्रेता (जो इन प्लॉटों के स्वामी हैं) अपने अपने प्लॉटों का उपयोग मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के आर0डब्लू0ए0 की सहमति से इस परियोजना के आवासियों के हित के लिए सार्वजनिक प्रयोजन/जनहित के कार्यों (जिनमें स्कूल एवं अस्पताल की स्थापना/निर्माण भी शामिल है) के लिए ही करेंगे। वे इन इकरारनामों की स्वअभिप्रमाणित छायाप्रति उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0 को इस



आदेश की तिथि से 45 दिन के अन्दर समर्पित करेंगे तथा इसकी एक स्वअभिप्रमाणित छायाप्रति आर0डब्लू0ए0, मंत्रा हैप्प होम्स परियोजना को आर0डब्लू0ए0 के गठन के 15 दिन के अन्दर देंगे।

8. उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के पर्यावरण सम्बन्धी नियमों एवं बोर्ड के पत्रांक 1182 दिनांक 29.09.2016 से निर्गत Consent to Establish (स्थापनार्थ सहमति) तथा पत्रांक 397 दिनांक 28.06.2019 से निर्गत CCA (Consolidated Consent to Operate and Authorisation) में सन्निहित शर्तों का उल्लंघन करने से सम्बन्धित आशय इसलिए सत्य प्रतीत होता है क्योंकि बोर्ड के पत्रांक 1182 दिनांक 29.09.2016 में यह स्पष्ट उल्लेख था कि मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का बिल्ट अप एरिया 20000 वर्ग मी0 से कम रख जाए तथा परियोजना परिसर के चारों ओर कम से कम 3 कतारों वाली हरित पट्टिका विकसित की जाए, इस हेतु सघन एवं छायादार वृक्षों का बचन किया जाए और हरित पट्टिका के लिए निर्धारित भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जाए। एच0आर0डी0ए0 के नक्शों की स्वीकृति के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 में इस परियोजना का कुल कवर्ड क्षेत्रफल (बिल्ट अप एरिया) 19976.283 वर्ग मी0 निर्धारित किया गया था तथा इस पत्र की कण्डिका 21 के अनुसार भवन के कुल क्षेत्र एवं अग्र भाग में नियमानुसार पेड़ लगाना अनिवार्य था। किन्तु द्वितीय पक्ष ने इस परियोजना का कुल कवर्ड क्षेत्रफल  $19976.283 + 188.216 = 20164.499$  वर्ग मी0 कर दिया है जैसा कि प्रथम पक्ष के दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र के साथ सलमन सूचना के अधिकार अधिनियम 2005 में उनके द्वारा प्राप्त एच0आर0डी0ए0 की इस परियोजना से सम्बन्धित सचिका में उभलवा दिनांक 01.06.2019 की कार्यालय टिप्पणी से स्पष्ट होता है। 188.216 वर्ग मी0 का कवर्ड एरिया Sanction Without Permission (SWP) है जिसकी कम्पाउन्डिंग हेतु प्रमोटर कम्पनी ने एच0आर0डी0ए0 में 68620 रु0 की राशि जमा कराके एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 479 दिनांक 19.06.2019 से इस परियोजना का कार्यपूति एवं अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत कराया है। प्रथम पक्ष ने अधिशासी अभियन्ता एच0आर0डी0ए0 को दिए गए प्रमोटर कम्पनी के निदेशक श्री राजेश गुप्ता के आवेदन पत्र की छायाप्रति सलमन की है जिसमें यह उल्लेख है कि परियोजना में 20000 वर्ग मी0 से कम कवर्ड क्षेत्रफल होने पर प्रदूषण नियंत्रण परिषद के अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं होती है इसलिए वे मानचित्र में 20000 वर्ग मी0 से कम कवर्ड क्षेत्रफल दिखाते हुए 272 यूनिटों के बदले मात्र 270 यूनिट की ही प्रस्तावना उनके समक्ष प्रस्तुत कर रहे हैं। एच0आर0डी0ए0 से द्वितीय पक्ष ने दिनांक 17.06.2016 को नक्शा स्वीकृत कराया था तथा उत्तराखण्ड पर्यावरण एवं प्रदूषण नियंत्रण परिषद के पत्रांक 1182 दिनांक 29.09.2016 से Consent to Establish प्राप्त किया है। किन्तु प्रदूषण परिषद के इस पत्र में 272 यूनिट इस शर्त पर स्वीकृत किए गए हैं कि परियोजना का बिल्ट अप एरिया 20000 वर्ग मी0 से कम रखा जायेगा। किन्तु द्वितीय पक्ष ने इस शर्त का उल्लंघन

करके कवर्ड एरिया को 20000 वर्ग मी० से अधिक करा लिया। द्वितीय पक्ष का यह कहना है कि उन्होंने Pollution Control Board से नियमानुसार बोर्ड के पत्रांक 397 दिनांक 28.06.2019 से सी०सी०ए० प्राप्त कर लिया है। यह कथन इसलिए गलत सिद्ध हो जाता है कि पी०सी०बी० के उक्त पत्र की कण्डिका 5 में यह स्पष्ट किया गया है कि यह CCA (Consolidated Consent to Operate and Authorisation) केवल 17595.68 वर्ग मी० वाले गुप हाउसिंग प्रोजेक्ट/कवर्ड एरिया के लिए ही वैध है। प्रथम पक्ष का यह आरोप सही है कि द्वितीय पक्ष ने एच०आर०डी०ए० से 20164.499 वर्ग मी० कवर्ड एरिया पर (188.2016 वर्ग मी० की SWP पर कम्पाउण्डिंग शुल्क जमा कराते हुए) दिनांक 19.06.2019 को कार्यपूर्ति एवं अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। किन्तु उसके पश्चात् पी०सी०बी० में इस परियोजना का कवर्ड एरिया कम अर्थात् 17595.68 वर्ग मी० दिखाकर दिनांक 28.06.2019 को उनसे भी (CCA) प्राप्त कर लिया है। सी०सी०ए० से सम्बन्धित पी०सी०बी० के पत्रांक 397 दिनांक 28.06.2019 के अनुसार यह सी०सी०ए० दिनांक 31.03.2020 तक के लिए ही वैध है।

द्वितीय पक्ष पर्यावरण के नियमों का उल्लंघन करने के लिए इसलिए भी दोषी हैं कि उन्होंने दिनांक 31.03.2020 के पश्चात् सी०सी०ए० की अवधि को नहीं बढ़वाया है तथा गलत तथ्य प्रस्तुत करके उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण परिषद से दिनांक 28.06.2019 को सी०सी०ए० प्राप्त कर लिया है। द्वितीय पक्ष ने परियोजना के चारों ओर 3 कतारों वाली हरित पट्टिका विकसित नहीं की है। यद्यपि एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 2567 दिनांक 31.12.2020 से प्राप्त प्रतिवेदन के अनुसार इस परियोजना में ग्रीन एरिया/पार्क 15 प्रतिशत अर्थात् 3310.19 वर्ग मी० के सापेक्ष 15.52 अर्थात् 3377 वर्ग मी० का प्रावधान किया गया है तथा मौके पर वृक्ष/प्लान्टेशन विद्यमान हैं। द्वितीय पक्ष के ऊपर बिना Environment Clearance लिए हुए 20000 रू० वर्ग मी० से अधिक बिल्ट अप एरिया बनाने का आरोप प्रमाणित होता है जिसके लिए उत्तराखण्ड पर्यावरण संरक्षण एवं नियंत्रण परिषद को प्रमोटर के विरुद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करनी चाहिए।

9. द्वितीय पक्ष का यह तर्क सत्य प्रतीत होता है कि उन्होंने दिनांक 09.12.2014 को एच०आर०डी०ए० में इस आशय का शपथ पत्र दिया था कि वे इस परियोजना में कवर्ड पार्किंग एवं बेसमेंट का विक्रय नहीं करेंगे। किन्तु उक्त शपथ पत्र के आधार पर इस परियोजना का प्रथम नक्शा एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 2994 दिनांक 02.01.2015 से स्वीकृत हुआ था। मंत्रा हैप्पी होम्स का नया नक्शा एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 में स्वीकृत हुआ है जिसमें कवर्ड एरिया एवं बेसमेंट का विक्रय नहीं करने की शर्तों का उल्लेख नहीं है। नए स्वीकृति पत्र की कण्डिका 29 में यह उल्लेख है कि पार्क एवं पार्किंग का स्थान एच०आर०डी०ए० की स्वीकृति के बिना नहीं बदला जायेगा। इसलिए दिनांक 09.12.2014 का शपथ पत्र नए



नक्शे पर लागू नहीं होता है। कवर्ड पार्किंग का विकल्प द्वितीय पक्ष इस परियोजना के आवंटियों से पैसा लेकर कर सकते हैं। अतः यह आरोप प्रमाणित नहीं होता है।

10. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का कार्यपूर्ति एवं अधिभाग प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को एच0आर0डी0ए0 से मिलने के पूर्व ही इस परियोजना के 150 से अधिक आवंटियों को उनके फ्लैटों पर दखल कब्जा देने के आरोप के सम्बन्ध में प्रमोटर ने अपनी कारण पृच्छा में स्पष्ट किया है कि फ्लैटों में मात्र इटीरियर का कार्य कराने के लिए उन्हें Fit Out Possession दिया गया था। इस परियोजना के बी0 टावर को छोड़कर शेष चार टावर ए0सी0डी0 एवं ई0 शीघ्र ही पूर्ण हो गए थे इसलिए उक्त टावरों के फ्लैटों में ही आवंटियों को दखल कब्जा दिया गया था। यह सत्य है कि 21 आवंटियों के साथ द्वितीय पक्ष ने दिनांक 29.05.2019 से 18.06.2019 के मध्य फ्लैटों के सेलडीड किए हैं तथा कानूनी दृष्टि से यह उचित नहीं है। किन्तु व्यवहारिक दृष्टिकोण अपनाते पर यह इसलिए सम्यक है क्योंकि बहुत से आवंटी हरिद्वार के बाहर के रहने वाले हैं तथा अपने फ्लैटों में इटीरियर का कार्य कराने के पश्चात् उनका फ्लैट की रजिस्ट्री कराने के लिए बाहर से हरिद्वार द्वारा शीघ्र जाना सम्भव नहीं होता। इनमें से कुछ आवंटी ऐसे भी होते हैं जो फ्लैट के क्रय हेतु लिए गए गृह ऋण की ई0एम0आई0 का प्रतिमाह बैंक को भुगतान करते हैं तथा इस भुगतान में सहूलियत पाने के लिए उन्हें अपना फ्लैट किराए पर देना होता है और किराए के लिए इकरारनामा करते समय फ्लैट की ओनरशिप के साक्ष्य की आवश्यकता पड़ती है। इसलिए यह आरोप सही होते हुए भी इसके लिए द्वितीय पक्ष के विरुद्ध कोई कार्यवाही करना उचित नहीं है तथा एच0आर0डी0ए0 ने अपने पत्रांक 2567 दिनांक 31.01.2020 से भेजे गए अपने प्रतिवेदन में भी परियोजना का अधिभाग प्रमाण पत्र देने के पूर्व आवंटियों की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए उन्हें फ्लैटों पर कब्जा देना उचित बताया है।

11. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में जलापूर्ति के लिए ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाने के आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष ने अपनी दिनांक 20/09/2019 की द्वितीय अनुपूरक कारण पृच्छा में यह लिखा है कि उन्होंने परियोजना के सभी टावरों (ए0बी0सी0ए0डी0) में ओवर हेड वाटर टैंक का निर्माण किया है। साथ उन्होंने उक्त टावरों की छत पर बनाए गए टैंकों के चित्रों की छायाप्रति उक्त कारण पृच्छा के साथ संलग्न की है। प्रथम पक्ष का कहना है कि टावर सी0डी0ए0 एवं बी0 की छतों के ऊपर बने हुए वाटर टैंकों के जो चित्र द्वितीय पक्ष ने अपनी कारण पृच्छा के साथ दिए हैं, वस्तुतः वे ओवर हेड वाटर टैंक नहीं हैं क्योंकि प्रमोटर कम्पनी ने एच0आर0डी0ए0 में ओवर हेड वाटर टैंक का जो प्राक्कलन दिया था उसमें अर्थ वर्क अर्थात् मिट्टी की खुदाई करने तथा पाइप एवं कंबिन्स आदि के लिए फाउन्डेशन बनाने का उल्लेख है तथा यह कार्य फ्लैटों की छतों पर लगे हुए टैंकों में सम्भव नहीं है। इस प्राक्कलन की छायाप्रति प्रथम पक्ष ने अपने दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र के साथ संलग्न की है तथा इससे प्रमाणित होता है कि प्रमोटर कम्पनी ने इस परियोजना में ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाया है। प्रथम पक्ष

ने अपने दिनांक 10.12.2019 के आवेदन पत्र के साथ एच0आर0डी0ए0 में इस परियोजना से सम्बन्धित सविका के उद्घरणों की सूचना अधिकार अधिनियम 2005 के अन्तर्गत प्राप्त की गई छायाप्रति संलग्न की है जिससे ज्ञात होता है कि दिनांक 01.06.2019 को इस परियोजना के नक्शे के शमन का प्रस्ताव देते समय अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक के अतिरिक्त ओवर हेड वाटर टैंक को भी पूर्ण दिखाया गया है। द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.01.2020 को दी गयी अपनी तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा में यह कहा है कि उन्होंने एच0आर0डी0ए0 में दिनांक 10.06.2016 को इस परियोजना के विकास कार्यों का संशोधित प्राक्कलन दिया था जिसमें केवल अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक शामिल है, किन्तु ओवर हेड वाटर टैंक शामिल नहीं है। इस प्राक्कलन की छायाप्रति द्वितीय पक्ष ने दिनांक 20.01.2020 की कारण पृच्छा की छायाप्रति के साथ संलग्न की है। सचिव, एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 2467 दिनांक 31.01.2020 से प्राप्त प्रतिवेदन में इस परियोजना में ओवर हेड वाटर टैंक को भी निर्मित बताया है। किन्तु उन्होंने अपने प्रतिवेदन के साथ परियोजना के 8 आवंटियों/क्रेताओं का इस आशय का एक बयान संलग्न किया है कि द्वितीय पक्ष ने ओवर हेड वाटर टैंक नहीं बनाया है तथा ग्रुप हाउसिंग की छतों पर बनायी गई पानी की टंकियां, प्लाट ओनरों को जलापूर्ति हेतु पर्याप्त नहीं है। प्रथम पक्ष का कहना है कि प्रतिवादी कम्पनी ने दिनांक 17.11.2015 को प्लाट संख्या-10 डी0 का जो आवंटनादेश निर्गत किया था, उसमें स्पष्ट लिखा था कि इस परियोजना में जलापूर्ति हेतु ओवर हेड वाटर टैंक बनाया जायेगा। इसके उत्तर में द्वितीय पक्ष का कहना है कि प्रथम पक्ष के प्लाट के उक्त आवंटन पत्र की धारा 5, 14 (E) एवं (F) के अनुसार प्रमोटर को Common Area के विकास की डिजाइन, कलर, साइज आदि में परिवर्तन करने का अधिकार है तथा इसी के तहत उन्होंने एच0आर0डी0ए0 में विकास कार्यों का 95.94 लाख रू0 का पुनरीक्षित प्राक्कलन दिनांक 10.06.2016 को दिया था जिसमें ओवर हेड वाटर टैंक का निर्माण शामिल नहीं है। यद्यपि दिनांक 17.11.2015 के आवंटन पत्र में द्वितीय पक्ष को इस परियोजना के प्लान में परिवर्तन करने का अधिकार दिया गया है, रेश अधिनियम की धारा 14(2) के आलोक में उसके लिए उन्हें विकास कार्यों के प्राक्कलन में परिवर्तन करने के पूर्व परियोजना के 2/3 आवंटियों की सहमति प्राप्त करना आवश्यक था। किन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया है जिसके लिए वे दोषी हैं। द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में 272 प्लैटों एवं 68 प्लाटों के आवंटियों/क्रेताओं के लिए जलापूर्ति की समुचित व्यवस्था करने हेतु एच0आर0डी0ए0 से अनुमति प्राप्त करके एक ओवर हेड वाटर टैंक का निर्माण यह आदेश पारित होने के 6 माह के अन्दर करेंगे।

12. द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष के इस आरोप का कोई स्पष्ट उत्तर नहीं दिया है कि उन्होंने मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना की वहारदीवारी ठीक से क्यों नहीं बनायी है। इसलिए प्रथम पक्ष का यह आरोप प्रमाणित होता है कि उन्होंने



परियोजना की चहारदीवारी में प्लास्टर नहीं करवाया है, यह विभिन्न स्थानों से टूटी हुई है, इसमें ग़िल भी नहीं लगवायी गयी है तथा पार्क की चहारदीवारी का निर्माण नहीं किया गया है। द्वितीय पक्ष ने अपनी दिनांक 20.12.2020 को तृतीय अनुपूरक कारण पृच्छा के साथ उनके द्वारा दिनांक 10.06.2016 को एच0आर0डी0ए0 में समर्पित विकास कार्यों के संशोधित प्राक्कलन की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें चहारदीवारी के लिए 4.82 लाख रू0 का तथा पार्क की चहारदीवारी के लिए 98000 रू0 का प्रावधान है। अतः द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे यह आदेश पारित होने के दो माह के अन्दर इस परियोजना की चहारदीवारी का पूर्ण रूप से एवं समुचित रूप से निर्माण करेंगे तथा पार्क की चहारदीवारी का भी निर्माण करेंगे। एच0आर0डी0ए0 के दिनांक 31.01.2020 के प्रतिवेदन में भी चहारदीवारी की वर्तमान स्थिति एवं पार्क की चहारदीवारी के निर्माण के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं है।

13. प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष के ऊपर मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के ब्राउचर में वर्णित 12 सुविधाओं की व्यवस्था परियोजना में नहीं करने का आरोप लगाया है जिनमें क्लब हाउस स्विमिंग पूल, बैकवेट हाल, पावर बैकअप 24X7 सिक््योरिटी, जिम एवं बेडमिन्टन कोर्ट जैसी महत्वपूर्ण सुविधाएं भी शामिल हैं। इसके उत्तर में द्वितीय पक्ष ने केवल इतना ही कहा है कि उन्होंने इस परियोजना में सारे विकास कार्य नियमानुसार पूर्ण किए हैं तथा इसी आधार पर उन्हें हरिद्वार रूडकी विकास प्राधिकरण (एच0आर0डी0ए0) ने दिनांक 19.06.2019 को कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण पत्र दिया है। सचिव, एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 2567 दिनांक 31.01.2020 से प्राप्त प्रतिवेदन में यह स्पष्ट किया गया है कि परियोजना में सामुदायिक सुविधाएं यथा स्विमिंग पूल, ओपन एरिया थिएटर, क्लब हाउस एवं सी0सी0टी0वी0 कैमरे आदि की व्यवस्था विद्यमान हैं। द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे इस परियोजना में उपलब्ध कॉमन एरिया की भूमि को ध्यान में रखते हुए बैकवेट हाल एवं जिम की व्यवस्था यह आदेश पारित होने के 6 माह के अन्दर करेंगे तथा आर0डब्लू0ए0 को इस परियोजना के संधारण का कार्य सौंपने तक परियोजना में 24X7 सुरक्षा व्यवस्था सुनिश्चित करेंगे।

14. यह सत्य है कि मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के एच0आर0डी0ए0 से दिनांक 17.06.2016 को स्वीकृत नक्शे में 46 ई0डब्लू0एस0 एवं 10 एल0आई0जी0 भवन बनाने का प्रावधान था एवं इस हेतु एच0आर0डी0ए0 में प्रमोटर द्वारा 1118000 रू0 की राशि Performance Guarantee के रूप में बन्धक रखी गयी थी, किन्तु बाद में द्वितीय पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 में 4672450 रू0 की Shelter Fund की राशि जमा करा दी थी तथा उक्त Performance Guarantee की राशि वापस ले ली थी। इसलिए द्वितीय पक्ष के विरुद्ध ई0डब्लू0एस भवन नहीं बनाने का आरोप प्रमाणित नहीं होता है। प्रथम पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 के पत्रांक 2290 दिनांक 23.02.2017 से प्रतिवादी कम्पनी को निर्गत नोटिस की छायाप्रति अपने दिनांक 14.11.2019



के आवेदन पत्र के साथ दी है जिसमें यह उल्लेख है कि उसने इस परियोजना में निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व सभी विभागों (जल संस्थान, गंगा प्रदूषण नियंत्रण इकाई, अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग, पर्यावरण विभाग आदि) के अनापत्ति प्रमाण पत्र एच0आर0डी0ए0 के कार्यालय में जमा नहीं किए हैं। उक्त पत्र में यह भी उल्लेख है कि प्रमोटर कम्पनी द्वारा अवस्थापना सम्बन्धी कार्य फरवरी 2017 तक प्रारम्भ नहीं किए गए थे। उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0 यह सुनिश्चित करेंगे कि प्रतिवादी कम्पनी द्वारा सभी विभागों के अनापत्ति प्रमाण पत्र एच0आर0डी0ए0 में दे दिए गए हैं तथा उसके द्वारा सभी अवस्थापना सम्बन्धी कार्य पूर्ण कर लिए गए हैं। उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0 इस सम्बन्ध में अपना प्रतिवेदन यह आदेश पारित होने के 2 माह के अन्दर उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण को देंगे।

15. द्वितीय पक्ष के विरुद्ध यह आरोप स्पष्ट रूप से प्रमाणित होता है कि उन्होंने इस परियोजना का अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र जुलाई 2018 में प्राप्त होने के पूर्व ही बड़ी संख्या में आवंटियों को फ्लैटों पर दखल कब्जा दे दिया था। ऐसा करके द्वितीय पक्ष ने उत्तराखण्ड भवन उपविधि के नियमों का उल्लंघन किया है। इसके लिए उपाध्यक्ष, एच0आर0डी0ए0 यह आदेश पारित होने के 2 माह के अन्दर प्रतिवादी कम्पनी (ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0) के विरुद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करेंगे।

16. भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा 19 के अनुसार अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के 30 दिन के अन्दर प्रमोटर को परियोजना के कॉमन एरिया से सम्बन्धित सेलडीड आर0डब्लू0ए0 के पक्ष में करके उसे परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र, स्वीकृत नक्शा एवं अन्य कागजात तथा आई0एफ0एम0एस0 आदि की शेष राशि दे देनी चाहिए। परियोजना में 50 प्रतिशत से अधिक यूनिट आवंटित होने पर आर0डब्लू0ए0 के गठन का प्रावधान है। इस परियोजना का कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को प्राप्त हो चुका है। किन्तु द्वितीय पक्ष ने दिसम्बर 2019 तक भी आर0डब्लू0ए0 के गठन के लिए कोई कार्यवाही नहीं की थी। न्यायालय के पत्रांक 1612 दिनांक 12.12.2019 से दिए गए आदेश के आलोक में द्वितीय पक्ष ने आर0डब्लू0ए0 के गठन हेतु परियोजना के आवंटियों की 2 बैठकों दिनांक 25.10.2020 एवं 01.02.2020 को आयोजित की थी। दूसरी बैठक में दिनांक 23.02.2020 को तीसरी बैठक करने का निर्णय लिया गया था। किन्तु अभी तक इस परियोजना में आर0डब्लू0ए0 के गठन की सूचना अप्राप्त है। द्वितीय पक्ष को आदेश दिया जाता है कि वे यह आदेश पारित होने के 2 माह के अन्दर मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में आर0डब्लू0ए0 का विधिवत गठन करके एवं उसके साथ कॉमन एरिया का सेल डीड करके उसे परियोजना सम्बन्धी सारे दस्तावेज, IFMS की शेष राशि एवं परियोजना के संधारण का कार्य सौंप दें। आर0डब्लू0ए0 द्वारा भविष्य में परियोजना के संधारण में होने वाले व्यय को ध्यान में रखते हुए संधारण शुल्क के दर का निर्धारण किया जायेगा।



17. जहां तक ई0डी0सी0, आई0डी0सी0 एवं एफ0एफ0सी0 के लिए इन मदों में हुए खर्च से बहुत अधिक राशि लेने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष को इसलिए दोषी नहीं माना जा सकता कि विकास कार्यों के लिए कितनी राशि ली जायेगी इसका कोई मानक नियमों में निर्धारित नहीं है। किन्तु प्रथम पक्ष का यह तर्क सत्य है कि यह राशि वास्तविक व्यय से बहुत अधिक नहीं होनी चाहिए। समान्यतः यह राशि वास्तविक राशि खर्च के दुगने से अधिक नहीं होनी चाहिए। चूंकि रेरा अधिनियम की धारा 2(Zb) के अनुसार आन्तरिक विकास कार्यों (Internal Development Works अथवा Internal Development Charge-IDC) में अग्निशमन सुरक्षा की व्यवस्था, आन्तरिक सड़क, फुटपाथ, जलापूर्ति, सीवर, नाली, पार्क, वृक्षारोपण, स्ट्रीट लाइटिंग, सामुदायिक भवन, एस0टी0पी0, सोलिड वेस्ट मैनेजमेंट, जल संरक्षण, विद्युत व्यवस्था तथा शिक्षा, स्वास्थ्य एवं अन्य सार्वजनिक सुविधाओं से सम्बन्धित सामाजिक आधारभूत ढांचा अथवा परियोजना में आवंटियों के हित के लिए कोई अन्य कार्य भी शामिल हैं, सभी रियल इस्टेट परियोजनाओं के बिल्डरों/प्रमोटर्स को आवंटियों से आन्तरिक विकास शुल्क मद/शीर्ष के अन्तर्गत ही इन सभी कार्यों के लिए राशि लेनी चाहिए।

यह शिकायतवाद श्री संजीव कुमार ने दायर किया है जबकि मंत्री हैप्पी होम्स परियोजना के प्लॉट संख्या-10 डी0 की संयुक्त आवंटी उनकी पत्नी श्रीमती रेनु बहल भी हैं। दिनांक 06.12.2019 का एक इमेल श्रीमती रेनु बहल से प्राप्त हुआ है जिसमें उन्होंने लिखा है कि इस वाद में, जो तथ्य उनके पति श्री संजीव कुमार ने प्रस्तुत किए हैं वे उनकी सहमति से किए गए हैं तथा वे इस वाद में श्री संजीव कुमार द्वारा की गयी समस्त कार्यवाही का समर्थन करती हैं।

प्रथम पक्ष के श्री संजीव कुमार ने इस वाद में अनेक महत्वपूर्ण बिन्दु उठाए हैं जिनसे यह स्पष्ट होता है कि किसी रियल इस्टेट परियोजना का नक्शा स्वीकृत करने के पश्चात् सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/विकास प्राधिकरण द्वारा उस परियोजना के कार्यान्वयन का अनुश्रवण किया जाना आवश्यक है जिससे नक्शे/परियोजना की स्वीकृति की सभी शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित हो सके। राज्य सरकार के स्तर से भी इस आशय का आदेश निर्गत होना आवश्यक है। वर्तमान में राज्य में आवासीय भवनों का निर्माण होने के अतिरिक्त बड़ी संख्या में रियल इस्टेट परियोजनाएं स्वीकृत एवं संचालित हैं तथा इनमें से लगभग 90 प्रतिशत परियोजनाएं देहरादून, हरिद्वार एवं ऊधमसिंह नगर जिलों में निर्माणाधीन हैं। अतः इस राज्य के सभी जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों को सुदृढ़ किया जाना चाहिए जिससे वे आवासीय भवनों के निर्माण के साथ-साथ रियल इस्टेट परियोजनाओं के निर्माण का भी अनुश्रवण कर सकें तथा उत्तराखण्ड भवन उपविधि के नियमों और भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 के प्रावधानों का अनुपालन प्रभावकारी ढंग से करा सकें।

इस आदेश की प्रति उपाध्यक्ष, हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार के अतिरिक्त उत्तराखण्ड के सभी जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्षों, आयुक्त गढ़वाल एवं कुमाऊँ मण्डलों (जो अपने-अपने प्रमण्डल में स्थित जिलों के जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों के अध्यक्ष हैं), सचिव, आवास विभाग उत्तराखण्ड, देहरादून, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून तथा सचिव, आवास एवं शहरी मामले मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली को भी आवश्यक कार्यवाही हेतु भेजी जाए।

(विष्णु कुमार)

लेखापित एवं संशोधित किया

(विष्णु कुमार)

अध्यक्ष,

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून।