



**HIGH COURT OF JUDICATURE FOR RAJASTHAN
BENCH AT JAIPUR**

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2345/2024

Mr. Shyam Goyal Son Of Late Shri Harnarain Goyal,
-----Appellant

Versus

Argus Flat Owners Association
-----Respondent

For Appellant(s)	: Mr. Saransh Saini, Adv.
For Respondent(s)	: Mr. Anant Kasliwal, Sr. Adv. Assisted by Mr. Shashank Kasliwal, Adv. Mr. Raghav Krishnatri, Adv. Mr. Diwakar Khaldwa, Adv. Ms. Charu Pareek, Adv. for R-1
	Mr. S S Hora, Adv. Assisted by Mr. Prerit Goyal, Adv. Ms. Unneti Vijay, Adv. Mr. Kartik Agarwal, Adv. R-2

HON'BLE MR. JUSTICE UMA SHANKER VYAS

Judgment / Order

23/07/2024

राजस्थान रियल एस्टेट अपीलीय प्राधिकरण, जयपुर (जिसे आगे "अपीलीय प्राधिकरण" कहा जाएगा) द्वारा यह अपील संख्या 76/22 में पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 03.05.24 के माध्यम से राजस्थान रियल एस्टेट रेगुलेटरी प्राधिकरण (जिसे आगे "प्राधिकरण" कहा जाएगा) के आक्षेपित आदेश दिनांक 30.05.22 की पुष्टि की गयी है, जिससे व्यथित होकर वर्तमान अपील व अपील के साथ स्थगन याचिका प्रस्तुत की गयी है।

इस मामले में अंतरिम स्थगन पर उपस्थित सभी पक्षों को सुना गया।

सुसंगत तथ्य यह है कि अपीलार्थी भूखंड स्वामी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या-2 विकासकर्ता के साथ अपने भूखंड पर कुल 62 आवासीय फ्लेट तथा तीन व्यावसायिक युनिट तैयार कर विक्रय किये जाने आदि के संबंध में एक पंजीकृत अनुबंध दिनांक 03.07.14 को निष्पादित किया गया, इस प्रोजेक्ट का नाम "आर्गस" रखा गया। अनुबंध के अनुसार यह योजना/प्रोजेक्ट दिनांक 30.06.19 तक तथा अधिकतम ग्रेस पीरियड में दिनांक 30.12.19 तक पूर्ण होनी थी, लेकिन यह योजना आज तक पूर्ण नहीं हो पायी है।

कालान्तर में दी रीयल एस्टेट (रेगूलेशन एवं डेवलपमेंट) अधिनियम, 2016 (जिसे आगे "अधिनियम 2016" कहा जाएगा) के प्रभाव में आने के बाद यह योजना प्राधिकरण में पंजीकृत हुई तथा पंजीकरण के बाद प्राधिकरण व इस योजना में फ्लेट आवंटियों की अनुमति के बिना दिनांक 14.09.20 को एक पूरक अनुबंध भूस्वामी व विकासकर्ता द्वारा निष्पादित किया गया तथा भूस्वामी द्वारा बकाया निर्माण कार्य पूर्ण करने का उत्तरदायित्व लिया, परंतु उनके द्वारा भी निर्माण कार्य आज तक पूर्ण नहीं करवाया गया है।

बहुसंख्यक आवंटी द्वारा एक एसोसिएशन का गठन कर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत व बकाया निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु योजना प्रस्तुत की गयी, जिस पर दिनांक 30.05.22 के आदेश के माध्यम से विकासकर्ता अर्थात प्रत्यर्थी संख्या-2 को 150 दिन में बकाया निर्माण कार्य पूर्ण करने का निर्देश कुछ शर्तों के अधीन

दिया गया। इस आदेश को अपीलीय अधिकरण के समक्ष चुनौती दी गयी, लेकिन प्राधिकरण के आदेश की पुष्टि करते हुए वर्तमान अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत की गयी अपील खारिज की गयी, जिससे व्यथित होकर इस न्यायालय में वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई है।

स्थगन आदेश के बिन्दु पर विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या-1 का निवेदन है कि वस्तुतः यह द्वितीय अपील है, विधि के सारवान प्रश्न अभी तक न्यायालय द्वारा विरचित कर अपील ग्रहण नहीं की गयी है, अतः ऐसी स्थिति में न्यायिक दृष्टांत **(2016) 11 एस सी सी 235 राघवेन्द्र स्वामी मुत्त बनाम उत्तारादी मुत्त** में प्रतिपादित व्यवस्था के अनुसार अंतरिम आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। उनका यह भी निवेदन है कि पूर्व में भूस्वामी द्वारा बकाया निर्माण कार्य करने हेतु उत्तरदायित्व लिया, लेकिन वह असफल रहा, भूस्वामी निर्माण कार्य में दक्ष व योग्य नहीं है और संपूर्ण परिस्थितियों को विचार में लेने के उपरांत अंततः आवंटियों की एसोसिएशन के निवेदन पर विकासकर्ता को बकाया निर्माण कार्य पूर्ण करने का आदेश दिया गया, जो विधिसम्मत है, यदि कोई अंतरिम आदेश दिया गया तो निर्माण कार्य जो कि वर्ष 2014 से लंबित है और अधिक विलंबित होगा और फ्लेट स्वामियों/आवंटियों के अधिकार विपरीत रूप से प्रभावित होंगे।

प्रत्यर्थी संख्या-2 विकासकर्ता की ओर से बकाया निर्माण कार्य आदेश की पालना में पूर्ण करने हेतु सहमति प्रकट करते हुए स्थगन आदेश का विरोध किया।

विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का निवेदन है कि यदि अंतरिम आदेश नहीं दिया गया तो उन्हें सारवान क्षति होगी, उसके अधिकारों का हनन होगा।

वर्तमान मामले में विवाद मूल रूप से भूस्वामी तथा विकासकर्ता के बीच है, उस विवाद को निर्णीत करने का क्षेत्राधिकार विद्वान प्राधिकरण अथवा अधिकरण को नहीं होना उनके द्वारा माना गया है। आवंटीगण के हितों को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जानी है, उन्हीं के निवेदन पर बकाया निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता को आदेशित किया गया है।

योजना को पूर्ण करने हेतु अधिकतम एक वर्ष की अवधि बढ़ायी जा सकती है, लेकिन दो वर्ष पश्चात भी यह कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, मूल अनुबंध दिनांक 03.07.14 का है लगभग पिछले 06 वर्षों से फ्लेट आवंटी/खरीद्दार अनावश्यक रूप से विवाद में फंसे हुए हैं और वे अपने अधिकारों से वंचित हो रहे हैं। भूस्वामी व विकासकर्ता के बीच कोई विवाद है तो सक्षम मंच पर निराकरण हेतु उपचार प्राप्त किया जा सकता है। यदि अभी भी निर्माण कार्य को इस न्यायालय द्वारा स्थगित रखा जाता है तो यह योजना जो कि पहले ही काफी विलंबित हो चुकी है और अधिक विलंबित होगी और खरीद्दारों के अधिकार विपरीत रूप से प्रभावित होंगे। विधि के सारवान प्रश्न अभी तक न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित नहीं किये गये हैं।

संपूर्ण परिस्थितियों को देखते हुए इस मामले में कोई अंतरिम आदेश पारित किया जाना उचित नहीं है।

बहस के दौरान दोनों पक्षों द्वारा यह निवेदन किया कि उनके द्वारा कार्यालय में सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये गये गये थे, लेकिन पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है।

कार्यालय को निर्देश दिये जाते हैं कि जो भी दस्तावेज पेश किये गये हैं वे पत्रावली में संलग्न किये जावें।

प्रकरण आठ सप्ताह बाद न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध किया जावे।

(UMA SHANKER VYAS),J