

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH AT NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 06 OF 2026**

IN THE MATTER OF:

Sanjeev Kumar,

Resident & Plot Buyer, Haridwar, Uttarakhand.

..... Applicant

Versus.

Uttarakhand Pollution Control Board & Ors.

..... Respondents

INDEX

S. No.	Particulars	Page No.
1.	Counter to the OA no. 6 of 2026 filed on behalf of Respondent no. 3 along with supporting affidavit.	1-36
2.	Annexure R-1 Copy of the order dated 30.12.2020 passed by the Ld. Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority (UK RERA) in Complaint Case No. 69 of 2019.	37-78
3.	Annexure R-2 Copy of the order dated 18.11.2024 passed by the Ld. Uttarakhand Real Estate Appellate Tribunal (UK REAT), remanding the matter for fresh hearing before Ld. UK RERA.	79-82
4.	Annexure R- 3 Copy of the Memorandum of Understanding (MOU) dated 30.08.2024 executed between the members of the Residents Welfare Association (RWA) and the	83-98

S. No.	Particulars	Page No.
	Answering Respondent, regarding handover and maintenance of common facilities and service	
5.	Annexure R- 4 Copy of Letter No. UKPCB/HO/CON/B-164/2026/03 dated 08.05.2026 issued by Respondent No. 1, imposing environmental compensation of Rs. 38,70,000/- upon the Answering Respondent.	99-100
6.	Annexure R-5 Copy of the proof of payment of Rs. 38,70,000/- deposited with Respondent No. 1 on 13.05.2026, along with letter dated 20.05.2026 intimating Respondent No. 1 about the deposit of the environmental compensation.	101-103
7.	Vakalatnama Alongwith Board Resolution	104-105

THROUGH

Chauhan

DIWAN ADVOCATES

Counsel for Respondent No. 3

B-2, Defence Colony,

New Delhi – 110024

Ph: +91-8076293778

Email: service@diwanadvocates.com

Place: New Delhi

Date: 17.07.2026

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH AT NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 06 OF 2026**

IN THE MATTER OF:

Sanjeev Kumar,
Resident & Plot Buyer, Haridwar, Uttarakhand. Applicant
Versus
Uttarakhand Pollution Control Board & Ors.
..... Respondents

**REPLY ON BEHALF OF THE RESPONDENT NO. 3 TO THE
ORIGINAL APPLICATION NO. 06 OF 2026**

Preliminary Objections and Submissions

1. At the very outset, it is most respectfully submitted that the present Application is *ex facie* misconceived, not maintainable in law and liable to be dismissed at the threshold for want of jurisdiction, inasmuch as the present proceedings do not raise any “*substantial question relating to environment*” within the meaning and scope of Section 14, 15 and 18 of the National Green Tribunal Act, 2010 (**‘NGT Act, 2010’**). The Applicant, under the garb of alleging environmental violations, has in fact sought adjudication of disputes which are predominantly civil, contractual, developmental and regulatory in nature and which fall squarely within the exclusive statutory domain of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (**‘RER Act, 2016’**) and the authorities constituted thereunder.

2. The answering respondent respectfully submits that a bare perusal of the averments made in the present Application would demonstrate that the principal grievances sought to be agitated by the Applicant pertaining to, *inter alia*, (i) alleged delay in handing over possession, (ii) alleged deviations from sanctioned plans, (iii) constitution and functioning of the Residents Welfare Association ('RWA'), (iv) levy of maintenance charges, (v) alleged misuse/sale of common areas, (vi) builder-buyer obligations, (vii) revised map sanctions, (viii) alleged misrepresentation in advertisements and other contractual and commercial disputes arising out of the development and management of the project in question, are wholly outside the limited statutory jurisdiction vested with this Hon'ble Tribunal under Section 14 r/w Schedule I of the NGT Act, 2016 and therefore, must be outrightly rejected by this Hon'ble Tribunal.
3. Without prejudice to the above, it is respectfully submitted that the allegations raised in the present Application, including but not limited to allegations concerning possession, project amenities, maintenance charges, constitution of RWA, common facilities, deviations from sanctioned plans and alleged deceptive conduct on the part of the Answering Respondent, albeit frivolous and thus holding no water, have already been raised by the Applicant before the Competent Authority under RER Act, 2016 in Complaint Case No. 69 of 2019 which culminated into a final order dated 30.12.2020 passed by the Ld. Uttarakhand Real Estate Authority ('UK RERA') and the same have also been a

subject matter of challenge before the Ld. Uttarakhand Real Estate Appellate Tribunal ('UK REAT'). Consequently, the present Original Application amounts to a gross abuse of the process of law and is nothing but an attempt to re-litigate and re-agitate issues already pending consideration before a competent statutory forum and therefore, such conduct of the Applicant, whereby he is slyly trying to re-agitate the same issues which have also been dealt at with by the Ld. UK RERA & Ld. UK REAT, amounts to forum shopping and abuse of the process of this Hon'ble Tribunal and must be outrightly rejected by this Hon'ble Tribunal.

4. It is most respectfully submitted that the issues agitated before the Ld. UK RERA and the ones raised before this Hon'ble Tribunal emanate out of the same set of alleged grievances which are guised in a different robe to camouflage them as alleged environmental issues. A bare perusal of what transpired in the proceedings before the UKRERA would demonstrate that the allegations as encompassed herein were already adjudicated upon by the Ld. UK RERA and consequent thereto, upon cross Appeals being preferred against the order dated 30.12.2020 as passed by Ld. UK RERA, the matter is still pending and sub-judice before Ld. UK RERA, since in terms of order dated 18.11.2024, the Ld. UK REAT has been pleased to remand that the matter for fresh hearing. Without prejudice to this, the Answering respondent would demonstrate in a point wise manner as to how the allegations levelled herein have already been adjudicated.

A copy of the order passed by the Ld. UK RERA on 30.12.2020 is annexed herewith as **Annexure -1**.

A copy of the order passed by the Ld. UK REAT on 18.11.2024 is annexed herewith as **Annexure-2**.

5. Firstly, the issue relating to revised sanction plans, increasing the total area and construction seeking HRDA approval by seeking frequent re sanctions was raised before the Ld. UKRERA wherein the Hon'ble Authority has been pleased to return a finding, thereby the said issue stands adjudicated beforehand and is not competent to be raised before this Hon'ble Tribunal. It is also submitted that such issues lie within the statutory competence of the Ld. UK RERA and not before this Hon'ble Tribunal, as enunciated by the authorities referred to hereinunder.
6. In the aforesaid premise, it is submitted that in the case of *Raj Singh Gehlot and others vs Amitabh Sen* reported as 2026 INSC 77 , the Hon'ble Supreme Court has been pleased to distinguish the areas of statutory competence between that of this Hon'ble Tribunal:

104... "We are of the firm opinion that, as the matter relating to alleged illegality in the change of land use was already under scanner in the writ petition filed before the High Court in the year 2015, the NGT was not justified in interfering with the issues concerning violation of building plans in relation to the construction of commercial premises. We also feel that the aforesaid issues are beyond the scope and purview of the proceedings before the NGT under Section 14 of the NGT Act" (emphasis supplied)

7. Secondly the issues relating to other grievances including misuse of public and semi-public area and conducting sale of public area at an undervalued price has already been adjudicated upon by Ld. UK RERA and a specific finding has been returned in that context. It is further submitted that the said issue, after being adjudicated by the Ld. UK RERA, was placed in appeal before the Appellate Authority i.e., Ld. UK REAT. The Hon'ble UK REAT has remanded the matter back to the Ld. UK RERA for fresh adjudication, and the matter is currently pending sub-judice. Thus, the issues proposed to be raised before this Hon'ble Tribunal are currently pending afresh adjudication before the Ld. UK RERA and thereby ineligible to be raised here as the same would tantamount to duplicity of proceedings.
8. Further, it is a trite law that this Hon'ble Tribunal cannot assume the role of an appellate or supervisory authority over matters which fall within the statutory ambit of other specialized forums created by the legislature, in particular, the matters which fall under the exclusive jurisdiction and domain of the Ld. UK RERA & Ld. UK REAT. The disputes sought to be projected in the present proceedings substantially relate to enforcement of obligations arising under builder-buyer arrangements, sanctioned development plans, allottee rights and project administration, all of which are matters requiring adjudication by authorities constituted under the RER Act and not by this Hon'ble Tribunal exercising limited environmental jurisdiction.

9. That in view of the aforesaid facts and circumstances, the present Application, insofar as it seeks adjudication of issues falling within the domain of RERA and other civil/statutory authorities, deserves to be rejected in limine for being wholly misconceived, not maintainable and beyond the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal.
10. That the instant Original Application is further liable to be dismissed on account of deliberate concealment and suppression of material facts by the Applicant. It is submitted that the Applicant has approached this Hon'ble Tribunal without disclosing the complete factual matrix and has selectively narrated facts in a manner so as to create a misleading and exaggerated environmental narrative against the Answering Respondent.
11. That the Applicant has intentionally suppressed from this Hon'ble Tribunal the fact that substantially similar issues forming subject matter of the present proceedings were already raised before the Competent Authority constituted under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 by way of Complaint Case No 69 of 2019. The said complaint pertained to allegations concerning possession, maintenance charges, project amenities, deviations from sanctioned plans, constitution of the Residents Welfare Association and other allied grievances arising out of the project. It is submitted that the said proceedings culminated into a final order dated 30.12.2020 and the matter presently stands remanded back to the Ld. UKRERA by orders

of the LD. UKREAT. The Applicant, despite being fully aware of the pendency of such proceedings, has failed to place the complete and correct status thereof before this Hon'ble Tribunal. A bare perusal of the Application under Reply would demonstrate that the Applicant has deliberately concealed the proceedings, instituted by him only under the aegis of the RER Act 2016, in order to mislead this Hon'ble Tribunal. It is, therefore, respectfully submitted that the on account of willful and purposeful concealment of the material facts by the Applicant, the present Application under Reply is liable to be dismissed on this ground alone, with exemplary cost.

12. That the Applicant has further concealed the fact that the Residents Welfare Association pertaining to the project already stands duly constituted and registered in accordance with law on 28.11.2023 and that the Answering Respondent has already undertaken substantial steps towards transfer and handover of maintenance and allied responsibilities to the said RWA. The Applicant has intentionally withheld from this Hon'ble Tribunal the execution of the Memorandum of Understanding dated 30.08.2024 entered into between the answering Respondent and the RWA with respect to handover and maintenance of common facilities and services within the project. The said MOU was executed between the parties as stated above and came into force on 15th September 2024. Thereby all the responsibilities relating to operation of the STP and other alleged non-compliances stood irrevocably transferred to the helm of the RWA.

Copy of the MOU dated 30.08.2024, as executed between the members of the RWA and the Answering Respondent is annexed herewith as **Annexure-3**.

13. It is further submitted that under the statutory obligations required to be fulfilled by a builder under the RER Act, require constituting an association of allottees or resident welfare association to be constituted and the objective behind forming an association of allottees is to effectively transfer the operation of the residential project and ancillary activities relating to maintenance of the said project to the Association of Allotees.
14. It is respectfully submitted that the Answering Respondent has, at all material times during its management and control of the subject project, acted as a law-abiding and compliant entity and has duly adhered to all applicable statutory provisions, regulatory requirements and directions issued by the competent authorities. This is a matter well within the knowledge of the Applicant. However, the Applicant has deliberately withheld these material facts from this Hon'ble Tribunal with the sole intention of creating an unwarranted prejudice against the Answering Respondent. It is respectfully submitted that the sequence of events narrated hereinabove unmistakably demonstrates that the present application is nothing but a continuation of the Applicant's sustained and mala fide campaign against the Answering Respondent, which has been ongoing since the years 2018–2019. The present proceedings have not been instituted for any bona fide purpose but are merely another attempt to harass

the Answering Respondent by suppressing material facts and presenting a distorted factual narrative before this Hon'ble Tribunal.

15. It is further respectfully submitted that during the period when the Answering Respondent was the developer/promoter responsible for the management and administration of the subject project/society, the Occupancy Certificate/Completion Certificate came to be issued by the competent authority, namely, the Haridwar Roorkee Development Authority (HRDA)/Respondent No. 2, only after the competent authority had satisfied itself that all statutory requirements, regulatory compliances and mandatory conditions precedent for the grant of such certificate had been duly fulfilled. The very issuance of the Occupancy Certificate/Completion Certificate is, therefore, a clear and contemporaneous acknowledgment by the statutory authority of the Answering Respondent's compliance with the applicable legal framework.
16. It is further submitted that whenever any notice, communication or correspondence was issued by Respondent No. 1, UKPCB, the Answering Respondent duly responded to each and every such communication within the prescribed time and in accordance with law. The contemporaneous record itself speaks for and substantiates the Answering Respondent's consistent compliance, cooperation and transparency with the regulatory authorities. There has never been any instance where the Answering Respondent ignored or failed to respond to any

statutory communication during the period when the project remained under its control.

17. That the Applicant has further concealed the fact that the Competent Planning Authority, Haridwar-Roorkee Development Authority, had duly considered the relevant aspects pertaining to the project and granted approvals, revised sanctions and compounding permissions in accordance with applicable rules and regulations. The Applicant, while making sweeping allegations of illegality, fraud and collusion, has intentionally failed to disclose the existence of such approvals and statutory actions undertaken by the competent authority.
18. That the present Original Application is thus liable to be dismissed on the ground of suppression and concealment of material facts alone, as the Applicant has not approached this Hon'ble Tribunal with clean hands and has deliberately sought to convert contractual, regulatory and civil disputes into an environmental dispute through selective pleadings and suppression of material developments.
19. It is further submitted that the present Application is filed by an individual who has not demonstrated any direct injury to his own environmental interests arising from the alleged violations. He has not demonstrated how the alleged non-functional STP, the alleged absence of green belt, or the alleged groundwater extraction has specifically caused injury to him or his property. The settled law under the NGT Act, 2010, requires that the Applicant demonstrate a 'substantial question relating to the

environment' and that he has been 'aggrieved'. A mere litigant with personal disputes cannot invoke this Tribunal's jurisdiction on the basis of borrowed environmental grievances. At this juncture, it is also pertinent to mention herein that the Applicant is a speculative investor of the said project, which houses 272 families inasmuch as that despite getting the conveyance executed in his favor in respect of the plot, which he has purchased from the Answering Respondent, he has not built or developed any residential dwelling thereupon.

20. In *Auroville Foundation vs. Navarose Kesar Modi*, reported as 2025 40 SCC 150. It was conclusively held that

"From the above it is explicitly clear that every question or dispute raised by an applicant before the Tribunal pertaining to the environment cannot be treated as a substantial question. It has to be a substantial question relating to the environment as contemplated in Section 2(i) (m). One such substantial question must arise out of the implementation of the enactment specified in Schedule 1. First off though the strict law of evidence may not be applicable to the cases filed before the Tribunal, the applicant has to raise the substantial question in his application specifically alleging the violation of a particular enactment specified in Schedule 1 only.

21. It is respectfully submitted that a bare perusal of paragraph 37 of the application, read in conjunction with the submissions made herein by the Answering Respondent, would clearly reveal the true objective behind the institution of the present proceedings. The Applicant's own pleadings demonstrate that his principal grievance is not with any alleged environmental

violation but with his purported removal from the office of the Vice President of the RWA, allegedly on account of his having raised certain environmental issues. It is respectfully submitted that the aforesaid averments are of considerable significance as they go to the very root of the matter and expose the Applicant's credibility, bona fides and locus in maintaining the present proceedings before this Hon'ble Tribunal. The Applicant has, by his own pleadings, disclosed that the genesis of the present dispute lies in his internal differences with the RWA rather than in any genuine environmental concern warranting the intervention of this Hon'ble Tribunal. A plain reading of the said paragraph would further demonstrate that the present application has been instituted as a means to exert pressure upon and prejudice both the existing RWA and the Answering Respondent. It appears that, having failed to secure or retain the confidence of the allottees/homebuyers/residents of the project and having allegedly lost his position in the RWA, the Applicant has chosen to invoke the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal as a collateral mechanism to further his personal agenda and settle his internal disputes. The environmental issues sought to be projected are, therefore, merely a facade to advance an otherwise personal and collateral grievance.

22. It is respectfully submitted that this aspect goes to the very root of the maintainability and bona fides of the present application and clearly establishes that the proceedings have been initiated for an oblique purpose rather than for the protection or

enforcement of any genuine environmental right. The present application, therefore, deserves to be dismissed with exemplary costs.

23. That in addition to, but not in derogation of, the submissions as have been made herein above, it is submitted that the present Application relates to events commencing from 2015-2017. It is further submitted that Section 14(3) of the National Green Tribunal Act, 2010 mandates that an application shall be made within a period of six months from the date on which the cause of action first arose. Accordingly, any allegation arising after the said period is *ex facie* barred by limitation. The bulk of the grievances pertain to (i) the original map approval of January 2015; the CTE conditions of September 2016; the alleged premature handing over of possession in December 2017 and (iv) the revised map of June 2016. All these events occurred well beyond the limitation period.

24. It is further submitted that the Applicant seeks to escape limitation by invoking the doctrine of 'continuing cause of action'. However, it is settled law that the doctrine of continuing wrong is inapplicable when the alleged wrong is a completed act, even if its consequences continue. The grant of CTE in 2016, the revised map sanction of 2016, the alleged premature possession in 2017, and the CTO grant of 2019 are completed acts. Their consequences cannot indefinitely resurrect a stale claim. The Hon'ble Supreme Court in *Forward Foundation & Anr. v. State of Karnataka*, (2011) 8 SCC 151 and this Hon'ble Tribunal, in

numerous cases, has held that a continuing wrong must involve a repeated commission of an act, not merely the continuation of consequences of a past wrong.

25. That the Applicant, prior to approaching this Hon'ble Tribunal, had already filed representations before UKPCB, HRDA, and CPCB. HRDA constituted committees in September 2023 and May 2025 to inquire into the Applicant's complaints. It is submitted that the Answering Respondent has been subject to multiple scrutiny and proceedings in respect of the said Project and every time, the Competent Authority i.e., HRDA, after examining the alleged complaints, have not found any violation on the part of the Answering Respondent.

26. In light of the above-stated narration of facts, legal provisions and objections, the present Application is liable to be dismissed in limine for want of locus standi, limitation and material suppression of facts. It is further submitted that a litigant who approaches the forum with unclean hand shall not be entitled and allowed to seek any relief whatsoever.

27. It is most respectfully submitted that most of the allegations forming part of the present Application stem out of an event wherein the consent to operate granted to the answering respondent had expired on 31st March 2020. It is pertinent to mention herein that the day on which the said consent to operate expired fell amidst the excruciating period of the global pandemic, which engulfed and stalled the locomotion and movement of the entire nation for almost two years. It is further

- submitted that all official and regulatory work had come to a complete standstill in the intervening period.
- 28.It is further submitted that the answering respondent was precluded from seeking renewal of CTO/CCA due to the above-stated circumstances and there was no intent on the part of the answering respondent to delay the same. That thereafter as normalcy resumed after a staggering period of two years, requisite steps for seeking a fresh CTO/CCA were undertaken by the Answering Respondent.
- 29.It is further submitted that in the intervening period between 2022-24 the Answering Respondent was also faced with another ordeal of constituting an association of allottees, wherein the issue relating to payment of the IFMS charges led to multiple rounds of discussions and deliberations between the RWA members and the office bearers of the Answering respondent, thereby further delaying the process of handing over the possession and entire control over the society. That after scattered renegotiations, the RWA was duly constituted on 28.11.2023. The proceedings before the Ld. UKRERA would also demonstrate that it was the Answering Respondent who was actively pursuing the residents of the said Project to come forward for the purpose of constitution of RWA.
- 30.It is respectfully submitted that the records would reveal that on 1.4.2024, an application seeking renewal of the Consent to Operate/Consolidated Consent Authorization (CTO/CCA) was submitted by Answering Respondent, as at the relevant point of

time the maintenance and operation of the project continued to remain under the control and management of Answering Respondent. Pursuant thereto, an inspection was conducted by Respondent No. 1/UKPCB on 05.07.2024, which ultimately culminated in the rejection of the said renewal application vide order dated 25.09.2024.

31. It is further submitted that pursuant to the said second application dated 28.09.2024, inspections were conducted by Respondent No. 1 on 04.04.2025 and 02.07.2025. Based upon the said inspection dated 04.04.2025, UKPCB/Respondent No.1 itself recorded that the STP was functional. Thereafter, an inspection was carried out on 02.07.2025 by the UKPCB/Respondent No. 1 wherein while recording that the STP was not functional, it has been also recorded that it was on account of power failure. It was also recorded that the said inspection has failed inasmuch as that it was not found compliant within the prescribed limits. The Answering Respondent, however, cannot specifically comment on this since the said project was taken by RWA w.e.f., 30.08.2024.

32. In the meantime, the Answering Respondent initiated the process of transferring the management and maintenance of the common infrastructure and facilities of the project to the residents through the Appellant Society. Consequently, a Memorandum of Understanding dated 30.08.2024 was executed between the Developer Company and the Appellant Society, recording the terms governing the Handing Over-Taking Over process. In

terms of the aforesaid Memorandum of Understanding, the management, operation and maintenance of the common areas and common facilities, including environmental infrastructure such as the Sewage Treatment Plant, stood transferred to and vested with the Appellant Society upon completion of the HOTO process. From 01.09.2024 onwards, the Appellant Society assumed complete responsibility for ensuring proper maintenance, upkeep and operation of the common facilities in the interest of the residents of the project.

33. That pursuant to the execution of the aforesaid Memorandum of Understanding and completion of the HOTO process, the entire management, administration, operation and maintenance of the residential project, stood irrevocably vested with the RWA/Respondent No. 5 with effect from 01.09.2024. Consequently, the RWA/Respondent No. 5 assumed complete responsibility for the day-to-day operation, upkeep and maintenance of all common utilities and environmental infrastructure forming part of the project, including, inter alia, the STP, water supply system, drainage network, rainwater harvesting system, solid waste management facilities, electrical infrastructure, common services and all other statutory and municipal compliances pertaining to the operation of the project.
34. Thereafter, Respondent No. 1 issued a Show Cause Notice dated 29.08.2025 founded upon the aforesaid inspection reports. The Answering Respondent duly submitted a detailed reply dated 01.09.2025 dealing with each and every allegation contained in

the Show Cause Notice and specifically asserting that the STP was fully functional and operational. It was further explained therein that any temporary disruption noticed during the inspection was attributable solely to electricity fluctuations prevailing at the relevant point of time and did not reflect the actual operational status or functionality of the STP.

35. It is respectfully submitted that documents subsequently obtained under the Right to Information Act reveal that after receipt of the reply dated 01.09.2025, the Environmental Engineer, vide note dated 15.09.2025, forwarded the matter to the Regional Office of Respondent No. 1 and sought comments and a report on the reply submitted by Answering Respondent. However, what transpired thereafter between the Head Office and the Regional Office of Respondent No.1 in relation to the said reply is not within the knowledge of the Answering Respondent. No material indicating the final consideration or disposal of the reply dated 01.09.2025 has been furnished to the Answering Respondent.

36. At this juncture, it is also pertinent to mention that Answering Respondent, vide communication dated 17.10.2025, informed the RWA/Respondent No. 5 that with effect from 30.08.2024, being the date on which the maintenance and management of the project had been handed over to the Appellant pursuant to the Handing Over and Taking Over process, the responsibility for maintenance and upkeep of the project stood transferred to the Appellant.

37. That in furtherance of the said MoU a letter dated 03.05.2025 was issued by the members of the RWA which clearly notes that, all the pending works that were to be completed by the Answering Respondent in context of the Handover process are complete to the satisfaction of the RWA and no further obligations, demands, claims, or liabilities, civil, structural, or otherwise remain outstanding against the Answering Respondent.

38. It is respectfully submitted that, despite the Answering Respondent having repeatedly apprised Respondent No. 1 that the STP was fully functional during the period when the Answering Respondent was in charge of the project and responsible for its maintenance, i.e., up to 30.08.2024, and despite specifically informing Respondent No. 1 that the management and control of the project/society had thereafter been handed over to the Residents Welfare Association (Respondent No. 5), Respondent No. 1 failed to appreciate the true factual and legal position. The Answering Respondent had, on several occasions, addressed detailed communications and furnished letters categorically asserting that, after the said date, it neither exercised any control over nor was responsible for the operation, maintenance or management of the project, and consequently could not be held liable for any alleged contravention or violation occurring thereafter. It is submitted that, ignoring the aforesaid representations and without duly considering the material placed on record, Respondent No. 1

proceeded to impose environmental compensation upon the answering respondent to the tune of ₹38,70,000/- by way of Letter No. UKPCB/HO/CON/B-164/2026/03 dated 08.05.2026. A copy of the of letter issued by the Respondent no. 1 as mentioned hereinabove is annexed herewith as **Annexure 4**.

39.The Answering Respondent respectfully maintains that the aforesaid levy of environmental compensation is wholly unsustainable in law and contrary to the factual matrix governing the present case. Nevertheless, solely with a view to buying peace, avoiding unnecessary coercive proceedings, and putting a quietus to the controversy, and without admitting any liability whatsoever, the Answering Respondent deposited the said amount of ₹38,70,000/- with Respondent No. 1 on 13.05.2026. Thereafter, by its letter dated 20.05.2026, the Answering Respondent duly intimated Respondent No. 1 regarding the deposit of the aforesaid Environmental Compensation.

A copy of the proof of payment, depositing Rs 38,70,000 with Respondent no.1 on 13.05.2026 along with letter dated 20.05.2026 intimating the Respondent no. 1 about the deposit of the environmental compensation is annexed herewith as **Annexure 5**.

40.In light of the aforesaid, it is submitted that the alleged non-compliance with the directives of the Water Prevention and Control of Pollution Act stands compounded by the deposition of the Environmental Compensation of Rs 38,70,000 with the UKPCB. It is a cardinal principle of environmental jurisprudence

that any penalty imposed for an alleged non-compliance/omission/offence has to be proportionate to harm induced by the non-compliance, thereby applying the principle of proportionality and remediation.

41. That the Applicant herein has attempted to exaggerate and exacerbate the issue of the temporary non functionality of the STP into a glaring violation of environmental law and has sought to project the same in an exponentially magnified manner which is far from the true factual position.
42. That the Answering Respondent most respectfully submits that till the time the Answering Respondent was responsible for maintaining the said Project, prior to its handover to RWA/Respondent No. 5, the STP was functional.
43. It is respectfully submitted that, insofar as the allegations pertaining to the handing over of possession in the absence of requisite approvals from the competent authorities and other ancillary issues are concerned, a bare perusal thereof would demonstrate that the same do not pertain to any environmental issue falling within the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal. Rather, the said allegations relate to matters governed by the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, and have already been the subject matter of adjudication before the Ld. UK RERA.
44. It is submitted that the Ld. UK RERA had adjudicated upon the said issues by its order dated 30.12.2020. Aggrieved thereby, both the appellant as well as the Answering Respondent preferred

cross-appeals before the Ld. UK REAT. By order dated 18.11.2024, the Ld. UK REAT was pleased to remand the matter back to the Ld. UK RERA for fresh adjudication. Consequently, the said issues are presently sub judice before the competent authority constituted under the RERA Act, 2016.

45. The Answering Respondent categorically and vehemently denies each and every allegation levelled against it in relation to the aforesaid issues. However, the Answering Respondent has consciously refrained from dealing with the same in detail in the present reply, as it does not intend to burden this Hon'ble Tribunal with disputes that are already pending adjudication before the competent statutory authority. Furthermore, even assuming, without admitting, that the said allegations have any merit, they do not concern environmental issues and, therefore, do not fall within the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal. The jurisdictional limitations of this Hon'ble Tribunal in such matters stand authoritatively recognised by the law laid down in *Raj Singh Gehlot and others vs Amitabh Sen* reported as 2026 INSC 77.

46. That the Consent to Establish (CTE) granted by UKPCB on 29.09.2016 contained, inter alia, a condition requiring development of a peripheral green belt comprising three continuous rows of trees around the housing blocks. The Answering Respondent submits that this condition was being complied with in terms of planting of trees within the available demarcated plantation areas.

47. That the UKPCB itself, before granting the CTO/CCA on 28.06.2019, conducted a pre-grant inspection on 13.06.2019 and verified compliance with the conditions of CTE. The CTO/CCA was then issued. The fact that the CTO was issued demonstrates that the UKPCB was satisfied, at least at the time of grant, with the compliance status.
48. That the Answering Respondent denies that the area earmarked for plantation was converted into parking areas. The parking areas were part of the approved revised sanctioned plan of 2016 and 2019 duly approved by HRDA. These parking areas were not constructed over any area that had been demarcated exclusively for green belt in the approved drawings.
49. That one of the most serious allegations in the OA is that the built-up area of the project exceeds 20,000 sq.m. triggering the requirement of prior Environmental Clearance under Entry 8(a) of the EIA Notification, 2006. The Answering Respondent emphatically denies this allegation and submits that CCA/CTO granted by UKPCB on 28.06.2019 specifically states that the unit is valid for built-up area/covered area of 17,595.68 sq.m. This figure was arrived at after due scrutiny conducted by the UKPCB.
50. The HRDA sanctioned letter for 270 flats shows a covered area of 19,976.283 sq.m, which is below the 20,000 sq.m threshold. This is the area sanctioned by the HRDA for constructed flats, excluding stilt/ground floor parking. It is further submitted that the applicant herein has conflated and inflated the existing

approved figure, which was well within the statutory threshold, to 20,414.47 sq.m only in order to cast an unwarranted liability on the Answering Respondent.

51. It is further submitted that the sanctioning authority (HRDA) carried out a detailed examination, on site inspection and after immaculate computation has granted sanctions as and when applied for by the Answering Respondent. The allegation pertaining to non-obtaining environmental clearance stands further falsified by the de facto and repetitive acts of the sanction being granted by the sanctioning authority.
52. That the allegation of fraudulent manipulation of sanctioned maps is vehemently denied as being concocted, vexatious and false. It is submitted that revision of layout plans is a standard and legally recognized process in construction projects, subject to the appropriate sanctioning authority's approval.
53. It is further submitted that the original map and the revised maps were duly approved by the HRDA after proper scrutiny. The authority at HRDA examined the proposed revision, verified compliance with Bye-laws, and granted sanction after satisfaction. If there was any irregularity the same would have been pointed out by the sanctioning authority at the time of the requisite approval.
54. That the Applicant has alleged an offence of fraud, which is a criminal offence, before this Hon'ble Tribunal which primarily sits in adjudication of disputes raising substantial question relating to environment and alleged violations of the statutes as

mentioned under the schedule 1 appended thereto. There is some disjunction apparent on the face here as the Applicant herein has chosen to approach this Hon'ble Tribunal for adjudication of an allegation which can only be decided by a Court which is empowered to accept evidence in that regard. It is further submitted that the Hon'ble Tribunal should disregard this allegation on the ground of "*forum non conveniens*" alone.

55. That the Answering respondent most respectfully submits the same allegation was also levelled by the Applicant before the Hon'ble UKRERA and is still pending adjudication. It is further submitted that allegation on differences in green area between the plans to allege 'fraud' overlooks the fact that plan revisions are not expected to maintain identical area distributions as they reconfigure the entire layout. Both the UKPCB and HRDA examined the revised plans and found them compliant.

56. It is respectfully submitted that, insofar as the allegations pertaining to unauthorized extraction of groundwater, as maliciously levelled by the applicant in the application under reply, are concerned, the same are emphatically denied as being false, baseless, misconceived and devoid of any factual or legal foundation.

57. It is respectfully submitted that, throughout the period during which the answering respondent was in management, control and maintenance of the project, no unauthorized extraction of groundwater was ever undertaken by it. The answering respondent had always conducted the affairs of the project in

accordance with the applicable statutory framework and never indulged in any activity in contravention of the permissions granted by the competent authorities.

58. It is further submitted that the applicant has failed to place on record any cogent, credible or legally admissible material to substantiate the bald allegation of unauthorized groundwater extraction during the period when the answering respondent was in control of the project. The allegations are vague, omnibus and unsupported by any contemporaneous record and, therefore, deserve to be rejected outright.

59. Without prejudice to the aforesaid, it is reiterated that the management and control of the project stood handed over to Respondent No. 5 on 30.08.2024. Consequently, the answering respondent cannot be held responsible or liable for any alleged act, omission or violation, if any, occurring thereafter.

60. It is respectfully submitted that, insofar as the allegation regarding the non-constitution of the Residents Welfare Association ("RWA") is concerned, the same is emphatically denied as being false, frivolous and wholly misconceived. In fact, the said allegation constitutes the very edifice upon which the present application has been founded and is demonstrably devoid of any factual or legal basis.

61. It is respectfully submitted that the tenor and substance of the application unmistakably reveal that the applicant's real grievance is not environmental in nature but stems from his inability to secure a position in the executive body of the RWA,

which is a democratically elected body constituted in accordance with law. The present proceedings, therefore, are nothing but an attempt to misuse the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal for settling personal scores arising out of the internal affairs of the RWA.

62. It is respectfully submitted that this Hon'ble Tribunal cannot be invoked as a forum to adjudicate disputes relating to the constitution, election, management or functioning of the RWA, nor can any direction be sought, directly or indirectly, under the guise of environmental reliefs, with a view to securing or influencing the applicant's induction as the President, Vice-President or any other office bearer or member of the executive committee of the RWA.

63. Without prejudice to the aforesaid, it is submitted that if the applicant is genuinely aggrieved by the constitution or functioning of the RWA, the remedy, if any, lies under the appropriate statutory framework before the competent forum having jurisdiction over such disputes, and certainly not before this Hon'ble Tribunal, whose jurisdiction is confined to environmental issues arising under the enactments specified in the National Green Tribunal Act, 2010.

64. The grounds relied upon by the Applicant herein are denied in toto as being false, vexatious, concocted, and nefarious, except the legal principles/law laid down by the Hon'ble Court/Tribunal, however the context/pleadings upon which such legal principles are being relied on are denied being false and

frivolous. It is most respectfully submitted that the preliminary objections may be considered as an integral part of the reply to grounds so raised, and the same are not repeated here for the sake of brevity.

65. It is respectfully submitted that the purported grounds urged in the application under reply are nothing but a reiteration and rewording of the allegations already contained in the body of the application. The said allegations have been comprehensively dealt with and answered by the answering respondent in the preceding paragraphs of the present reply. Accordingly, in the interest of brevity and to avoid unnecessary repetition, the answering respondent does not propose to deal with each of the purported grounds separately. Nevertheless, the answering respondent categorically denies and disputes each and every ground urged by the applicant and submits that none of the purported grounds disclose any legally sustainable basis warranting the invocation of the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal or the grant of any of the reliefs sought in the application. The Answering Respondent, therefore, respectfully craves leave of this Hon'ble Tribunal to treat the averments, submissions and objections contained in the present reply as an integral and complete answer to each of the purported grounds raised in the application under reply, and to read the same as if specifically incorporated herein for the purposes of rebutting and refuting every such ground.

66. It is further respectfully submitted that the prayer clause as mentioned in the original application is denied in toto as being false, concocted and vexatious.

PARAWISE REPLY

67. The contents of para 1 are denied in toto as being false, frivolous and vexatious. Since the Answering Respondent has already set out his reply to the allegations as contained in the Application under Reply in the preceding paras of the preliminary submissions, therefore, the Answering Respondent craves leave of this Hon'ble Tribunal to refer and rely on the same in response and rebuttal to the para under reply as the same are not repeated hereinafter for the sake of brevity. It is, however, as an abundant precaution, respectfully submitted that the present Application is barred by limitation. It is further submitted that the alleged issues which are agitated by means of the present Application do not fall within the jurisdiction of this Hon'ble Tribunal.

68. That the contents of para 2,3,4,5,6, save what are matter of records and save would strictly appear therefrom, are denied as being false, concocted and vexatious. Since the Answering Respondent has already set out his reply to the allegations as contained in the Application under Reply in the preceding paras of the preliminary submissions, therefore, the Answering Respondent craves leave of this Hon'ble Tribunal to refer and rely on the same in response and rebuttal to the paras under reply as the same are not repeated hereinafter for the sake of brevity. It

is, however, as an abundant precaution, reiterated that the Answering Respondent has neither violated nor contravened any provision of any condition or law, as has been alleged by the Applicant.

69. The contents of paragraphs 7, 8, 9, 10, 11, and 12, save what are matter of records and save would strictly appear therefrom, are denied in toto as being false, frivolous, and vexatious. Since the Answering Respondent has already set out his reply to the allegations as contained in the Application under Reply in the preceding paras (Paras 28 to 38) of the preliminary submissions, therefore, the Answering Respondent craves leave of this Hon'ble Tribunal to refer and rely on the same in response and rebuttal to the para under reply as the same are not repeated hereinafter for the sake of brevity.

70. The contents of Para 13,14,15,16,17,18,19,20, save what are matter of records and save would strictly appear therefrom, are denied in toto as being false, frivolous and concocted. Since the Answering Respondent has already set out his reply to the allegations as contained in the Application under Reply in the preceding paras (Para 46 to 54) of the preliminary submissions, therefore, the Answering Respondent craves leave of this Hon'ble Tribunal to refer and rely on the same in response and rebuttal to the para under reply as the same are not repeated hereinafter for the sake of brevity.

71. The contents of paras 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, save what are matter of records and save would

strictly appear therefrom, are denied in toto as being malicious, false and concocted. Since the Answering Respondent has already set out his reply to the allegations as contained in the Application under Reply in the preceding paras (Paras 27 to 56) of the preliminary submissions, therefore, the Answering Respondent craves leave of this Hon'ble Tribunal to refer and rely on the same in response and rebuttal to the para under reply as the same are not repeated hereinafter for the sake of brevity.

72. The contents of Para 36 are denied in toto as being false, vexatious and concocted. In response to this, the submissions made in paragraphs 56-58 of the Preliminary Objections may kindly be read as an integral part of the response to the Para under reply and the same are not being repeated herein for the sake of brevity.

73. The contents of Para 37 are denied in toto as being false, vexatious and concocted. In response to this the submissions made in paragraphs 60-63 of the Preliminary Submissions may kindly be read as an integral part of the response to the para under reply and the same are not being repeated herein for the sake of brevity.

74. The contents of paras 38, 39, and 40 are denied in toto as being false, vexatious and concocted. In response to this the submissions made in paragraphs 49-53 of the Preliminary Objections may kindly be read as an integral part of the response to the para under reply and the same are not being repeated herein for the sake of brevity.

75. The contents of Paragraphs 41, 42, 43, 44 are denied in toto as being false, vexatious and concocted, in response to this, the submissions made in paragraphs 43-54 of the Preliminary Objections may kindly be read as an integral part of the response to the Paragraphs under reply and the same are not being repeated herein for the sake of brevity.
76. The contents of para 45 are denied in toto as the same is a bald and omnibus allegation levelled by the Applicant.
77. The contents of paras 46, 47, and 48 are denied in total as being false, vexatious and concocted, in response to the submissions made in paragraphs 1-25 of the Preliminary Objections may kindly be read as an integral part of the response to the Paragraphs under reply and the same are not being repeated herein for the sake of brevity.
78. The contents of Para 49, 50 are denied in toto as being false, misleading and concocted, in response to the submissions made in the paragraph, it is submitted that the Applicant herein has sought to erroneously compare the present factual scenario to that of *Supertech Ltd. v. Emerald Court Owner Resident Welfare Association (Civil Appeal No. 3526 of 2016) (2021) 10 SCC 1*. In the present factual scenario, all five towers of the project were constructed as per the HRDA sanction plans. The issues in the present factual scenario relate to alleged CTO/CCA approval and not to the fundamental illegality of the towers. Therefore, the factual matrix in that of the present application and the above stated precedent are contradistinctive in nature.

79. The contents of Paragraphs 51 are denied in toto as being false, vexatious and concocted, in response to this it is submitted that the Applicant herein has raised omnibus and vague allegations with regard to integrity and functioning of public authorities and obtaining of illicit financial gains by government officials. The said allegations are superfluous and superficial in nature without any corroborative material and do not relate to the issues before this Hon'ble Tribunal which are under adjudication in this original application.
80. The grounds relied upon by the Applicant herein in Para 1-13 of grounds are denied in toto as being false, vexatious, concocted, and nefarious, except the legal principles/law laid down by the Hon'ble Court/Tribunal, however the context/pleadings upon which such legal principles are being relied on are denied being false and frivolous. It is most respectfully submitted that the preliminary objections may be considered as an integral part of the reply to grounds so raised, and the same are not repeated here for the sake of brevity.
81. In response to the prayer clause and interim relief clause of the Application under Reply, the Answering Respondent respectfully submits that in the factual matrix, as submitted hereinabove, and considering the totality of the circumstances, neither prayer clause nor interim relief clause of the Application under Reply are maintainable, being bereft of any merits or any cause of action, whatsoever, and, therefore, the same may kindly be dismissed *in limine*.

PRAYER

In view of the aforesaid facts, circumstances, submissions, and legal principles, the Answering Respondent, most respectfully prays that this Hon'ble Tribunal may graciously be pleased to:

- a. Dismiss the present Original Application in its entirety as being not maintainable, mala fide, barred by limitation, and devoid of merit; *and/or*

- b. Pass such other and further orders as this Hon'ble Tribunal may deem fit and proper in the interest of justice, environmental protection, and protection of the rights.

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorized Signatory

**RESPONDENT No.3
(M/S BRAZEN ARROW CO. PVT. LTD.)**

THROUGH


DIWAN ADVOCATES
Counsel for Respondent No. 3
B-2, Defence Colony,
New Delhi – 110024
Ph: +91-8076293778
Email: service@diwanadvocates.com

Place: New Delhi
Date: **17.07.2026**

**BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

O.A. No. 06 of 2026

IN THE MATTER OF:

SANJEEV KUMAR

...APPLICANT

VERSUS

**UTTARAKHAND ENVIRONMENT PROTECTION AND
POLLUTION CONTROL BOARD ...RESPONDENTS**

AFFIDAVIT

I, Ashish Kumar Pandey S/o Jagat Narayan Pandey, Acting as authorized signatory of the Company, Whose Office at : Green Park, Near Raja Biscuit Chawk Rawali Mahdood, SIDCUL, Haridwar, Haridwar, Uttarakhand, India-248001, presently at New Delhi, do hereby affirm and state us under,

1. That I am the authorized representative of the Respondent No.3 Company and am fully conversent with facts of thereof and am competent to sware this Affidavit.
2. That the statement of facts and submission as contained in the accompanying Counter Affidavit are true and correct to best of my knowledge and belief, and no part thereof is false.
3. That the Deponent states the contents of the accompanying Counter Affidavit have been drafted under the intructions of the Deponent by his Counsel and are true and correct to the best of his knowledge.



Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.



Authorised Signatory

DEPONENT

Chaitanya
I Identify the Executant Deponent
he has signed in my presence.

17 JUL 2026

VERIFICATION:

I abovenamed Deponent, do hereby verify and state that the above content are true and the best of my knowledge and nothing material herein has been concealed therefrom.

Verified at New Delhi on this _____ day of July, 2026

17 JUL 2026

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.



Authorised Signatory

DEPONENT

**ATTESTED**

NOTARY PUBLIC, DELHI

17 JUL 2026

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 रुडकी, 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 निवन्धित केवाले से 2109650 रु0 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 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर

से मेन्टेनेन्स चार्ज मांगने, उनसे आई0डी0सी0 (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 इकरारनामे 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 रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिए दायर किया है। श्री संजीव कुमार ने अपने एवं अपनी पत्नी श्रीमती रेनू बहल के संयुक्त नाम से ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा0 लि0 की मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना, हरिद्वार में दिनांक 17.11.2015 को 1035 वर्ग फीट क्षेत्रफल का प्लॉट संख्या-10 डी0 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:-

क्र0सं0	मद	राशि (रु0 में)
1	2	3
1.	बेसिक विक्रय मूल्य (1850 रु0 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.	पी0एल0सी0	00
6.	संधारण हेतु डिपोजिट (Maintainance Deposit) (20 रु0 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 हिमांशु 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 (2109650 रु०) का पूर्ण भुगतान कर दिया था। प्रथम पक्ष का कहना है कि प्लॉट की बुकिंग के समय बिल्डर (ब्रेजन 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 चहारदीवारी 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 इगेल भेजे थे। दिनांक 28.02.2019 को प्रथम पक्ष को मंत्रा हैप्पी होम्स से एक इमेल 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 इमेल भेजा जिसमें यह उल्लेख है कि प्लॉट न० 10 डी० से स्ट्रक्चर (कमरा) हटा दिया गया है। द्वितीय पक्ष के इन दोनों इगेल 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 इमेलों 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 कब्जा 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 यहां जमा की गई समस्त राशि (2109650 रु0) पर डिले पेनल्टी के रूप में रेरा अधिनियम एवं नियमावली के अनुसार एस0बी0आई0 की उच्चतम मार्जिनल कास्टऑफ 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 रेरा 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 + सर्विस 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 वहां विकसित नहीं हुई थीं। 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 को 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 संजीव कुमार दिनांक 05.02.2019, 26.02.2019 एवं 02.04.2019 को मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के स्थल पर गए एवं अनेक इमेलों से उन्होंने प्रमोटर से इस सम्बन्ध में क्लेरीफिकेशन मांगा। किन्तु प्रमोटर ने संधारण शुल्क का कोई विस्तृत विवरण उन्हें नहीं दिया।

प्रथम पक्ष का कहना है कि द्वितीय पक्ष आवंटियों से मनमाने 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 1 रु0 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 मेन्टेनेन्स 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 इमेल 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। आधे 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 इमेल 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 इमेल की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें यह उल्लेख है कि प्रथम पक्ष को अपने प्लॉट पर निर्माण हेतु तथा दैनिक प्रयोग के लिए 3 के०वी०ए० मीटर का अधिष्ठापन करना होगा एवं 2 के०वी०ए० का पावर बैकअप लेना होगा जिससे विद्युत के Fluctuations से उन्हें कोई असुविधा नहीं हो। इस पत्र में 1 के०वी०ए० के मीटर का अधिष्ठापन शुल्क $10000 + 18$ प्रतिशत जी०एस०टी० = 10180 रु० तथा 1 के०वी०ए० 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 पेमेन्ट शिड्यूल में यह अंकित था कि विद्युत मीटर इन्सटालेशन का चार्ज सरकारी मापदण्ड के अनुसार होगा। किन्तु अब बिल्डर के द्वारा 1 के०वी०ए० 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 मेन्टेनेन्स 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 इमेल से सभी प्लॉट ओनर्स से प्लॉट

पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व गेन्टेनेन्स 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 कड़ा 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 आवंटनादेश में भी अंकित था कि आवंटी को वाह्य विकास शुल्क (EDC) 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 रहित 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 बिल्डर 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 मी0 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 हिमांशु 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, आई0एफ0एम0एस0 एवं गेन्टेनेन्स 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 रहित अभिरक्षण शुल्क (आई0एफ0एम0एस0), 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 हैं जो आवंटियों के मध्य भेदभाव 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 रु० था किन्तु इसे 2109650 रु० 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 मी० के पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्यों के लिए कर्णाकित प्लॉट के दिनांक 20.11.2018 के सेल डीड तथा दूसरे निदेशक श्री हिमांशु गोयल के सम्बन्धी श्री अनिल गोयल द्वारा इस कम्पनी से दिनांक 20.11.2018 को क्रय किए गए 568.93 वर्ग मी० के इसी प्रकार के एक अन्य प्लॉट के सेल डीड 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 रु० था किन्तु उन्हें 4450000 रु० (7820 रु० प्रति वर्ग मी० 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 सचिन 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 मी० क्षेत्रफल के हैं। प्लॉट संख्या-1 से लेकर 6 तक पार्क फेसिंग हैं जिनके लिए पी०एल०सी 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 सचिन त्यागी की बात को सही मानते हुए प्लॉट संख्या-10 डी०, जिसका सर्किल रेट 6.80 लाख रु० था, 2109650 रु० 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 रु० 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 मी०) 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 नाग से बुक हुआ था जबकि प्लॉट संख्या-12 दिनांक 18.11.2015 को श्रीमती अर्चना बंसल पति श्री भारत भूषण बंसल के नाम से बुक हुआ था। प्लॉट संख्या-10 की रजिस्ट्री दिनांक 01.03.2016 को हुई थी जबकि प्लॉट संख्या-12 की रजिस्ट्री उसाके 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 बुक किए गए तथा लगभग एक ही समय में बेचे गए एक ही प्रकार के दो प्लॉटों के मूल्य में 846950 रु० (2109650 रु० - 122700 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 रेरा 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, फ्लैट, भवन या प्लॉट का आवंटन करने में किसी आवंटी 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 रुड़की विकास प्राधिकरण) के लोक सूचना पदाधिकारी से प्राप्त इस परियोजना के नक्शे की स्वीकृति से सम्बन्धित सांविदा 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 निबन्धित केवालों 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 सेलडीओं 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 लाभ 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 अलौटीस (आर0डब्लू0ए0) को हैण्ड ओवर कर देना चाहिए। किन्तु द्वितीय पक्ष ने अभी तक इस परियोजना में आर0डब्लू0ए0 का निर्माण नहीं किया है। अतः इन दोनों सेलडीओं 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 एच0आर0डी0ए0 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 प्लैट बनाने के लिए पारित करवाया था। परन्तु कम्पनी द्वारा 270 प्लैट के स्थान पर 272 प्लैट 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 प्लैट का ही नक्शा तैयार करके एच0आर0डी0ए0 से स्वीकृत करवाया जिसका कुल कवर्ड क्षेत्रफल 19976.283 वर्ग मी0 था। किन्तु 2 अतिरिक्त प्लैटों का निर्माण करने के कारण कुल प्लैटों 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 प्लैट 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 कार्यपूर्ति 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 प्लेटों 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 Coverd 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 रवीकृत 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 बेसमेंट 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 रु० प्रति पार्किंग की दर से किया जा रहा है तथा उन्होंने 272 प्लेटों 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 कार्यपूर्ति 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 कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही भू-विकासकर्ताओं द्वारा इस परियोजना के फ्लैटों एवं प्लॉटों का विक्रय एवं अधिभोग किया जा सकता था। किन्तु प्रमोटर ने इस शर्त का उल्लंघन करके दिसम्बर 2017 से फ्लैट पर कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के फ्लैट 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 राणी प्लॉट ओनर्स 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 फ्लैटों 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 फ्लैट 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 केबले से इस परियोजना में फ्लैट 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 कार्य 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 रु0 दर्शाए गए हैं तथा उन्होंने अण्डर ग्राउण्ड 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 रु0 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 ग्रील 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. बैक्वेट हॉल
4. क्लब हाउस
5. स्विमिंग पूल
6. बेडमिन्टन कोर्ट
7. जिम
8. स्नूकर/पूल टेबिल
9. जलापूर्ति
10. पावर बैकअप
11. 24x7 सिक्योरिटी
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 आवंटि से 50000 रु0 क्लब मेम्बरशिप की फीस ली है इस प्रकार क्लब मेम्बरशिप फीस के नाम पर वह 1.70 करोड़ रु0 ले रहा है। दोनों पक्षों के मध्य दिनांक 17.11.2015 को हुए इकरारनामे (Allotment Letter) में यह उल्लेख है कि प्रत्येक आवंटि 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, टैरिसा, ग्राउण्ड फ्लोर, पार्पेट वाल्स, पहुँच पथ, स्विमिंग पूल एवं चेन्जिंग रूम तथा उससे जुड़ी हुई सुविधाएं यथा क्लब, कामन वाथरूम, 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 रु0 प्रति यूनिट की दर से 1.70 करोड़ रु0 लेने के अतिरिक्त क्लब, स्विमिंग पूल एवं

अन्य Common Facilities के लिए प्रत्येक आवंटी से प्रति माह मेन्टेनेन्स चार्ज भी लिए जाते हैं तथा क्लब एवं स्विमिंग पूल के लिए आवंटियों 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 नक्शे की रवीकृति की शर्तों के अनुसार इस परियोजना में 46 ई०डब्लू०एस० एवं 10 एल०आई०जी० भवन/फ्लैट/प्लाट बनाए जाने थे। किन्तु वर्ष 2019 तक प्रमोटर ने एक भी ई०डब्लू०एस० या एल०आई०जी० फ्लैट नहीं बनाया है। ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० भवनों/फ्लैटों 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 ई०डब्लू०एस० 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 रुड़की 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 ई०डब्लू०एस० 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 ई०डब्लू०एस० 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 ई०डब्लू०एस० या एल०आई०जी० फ्लैटों का निर्माण नहीं करना था तो परियोजना प्रारम्भ करने से पूर्व ही अर्थात् वर्ष 2016 में उसे Shelter Fund में पैसो जगा कराने चाहिए थे। किन्तु उसने नहीं किया तथा ई०डब्लू०एस० एवं

एल0आई0जी0 प्लैटों का निर्माण भी अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में शासनादेश संख्या-506 दिनांक 30.03.2016 के अनुसार नहीं करवाया। 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 जप्त करने के अतिरिक्त उनके अन्य आवासीय प्लैटों 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 उपविधि 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 गंत्रा हैप्पी 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 प्लैटों पर दखल कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के प्लैट 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 (ए0,सी0,डी0 एवं ई0) में प्रमोटर द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त लिए 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 रेरा 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 प्लैट 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 (बेजन 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 लूटा जा रहा है तथा उनसे मनमाना संधारण शुल्क वसूला जा रहा है। आवंटियों/प्लैट ओनरों 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 प्लैटों 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 ओनरों 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 ओनरों से भी

इन तीनों मदों में 120 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से करोड़ों रु0 लिए गए हैं जबकि कुल खर्च मात्र 95.94 लाख रु0 है। इस प्रकार EDC, IDC एवं FFC पर लगभग 40 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से व्यय हुआ है। किन्तु प्लॉट ओनरों से इन मदों से 120 रु0 प्रतिवर्ग फीट की दर से राशि ली गई है जो बहुत अधिक है। अतः अतिरेक 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 रेनू वहल 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। भू-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 सेलडीड इससे पूर्व दिनांक 01.03.2016 को हो गया था, यह वाद इस अधिनियम के अन्तर्गत मान्य नहीं है। यह भूखण्ड 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 भू-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 यथावत रहने दिया जाए और यदि उक्त झोपड़ी को गिराना होगा तो वे स्वयं ही उसे गिरा देंगे अथवा आवश्यकता पड़ने पर इसकी सूचना प्रतिवादी कम्पनी को देंगे। द्वितीय पक्ष का तर्क है कि वादी द्वारा उस भू-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 भू-खण्ड पर स्वयं निर्माण कराया गया है क्योंकि प्रतिवादी (ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा०लि०) द्वारा जब वादी से मेन्टेनेन्स चार्ज की मांग की जाने लगी एवं उनसे वर्ष 2019 के अन्त तक भू-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 सेल 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 06.06.2019 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 मंशा 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 26.06.2019 को प्रथम अनुपूरक कारण पृच्छा में लिखा है कि रेरा अधिनियम की धारा 19(6) के अधीन प्रत्येक आवंटी जिसने धारा (13) के अधीन किसी प्लॉट या प्लॉट के लिए विक्रय हेतु इकरारनामा किया है वह उक्त इकरारनामे के अनुसार उक्त प्लॉट/प्लॉट से सम्बन्धित रजिस्ट्रेशन चार्ज, नगरपालिका कर, जल एवं विद्युत अनुरक्षण 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 आवंटी को प्लॉट पर कब्जा लेते समय एक वर्ष का संधारण शुल्क एक मुश्त में देना होगा तथा उसे कम्पनी अथवा उसके द्वारा मनोनीत एजेंसी के साथ एक मेन्टेनेन्स एग्रीमेंट भी करना होगा। इसमें यह भी उल्लेख है कि संधारण शुल्क कितना होगा इसकी सूचना आवंटी 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 (ई0डी0सी0,आई0डी0सी0, एफ0एफ0सी0, आई0एफ0एम0एस0) सभी आवंटियों से समान रूप से नहीं लिया है। यह सभी चार्ज सभी आवंटियों/क्रेताओं 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 पूर्णचन्द्र 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 क्रेता 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 क्रेता 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, आवंटी एवं एक अन्य क्रेता (श्रीमती अर्चना बंसल पत्नी श्री भारत भूषण बंसल) को अलग-अलग मूल्य पर (वादी को 2109650 रु0 में एवं श्रीमती अर्चना बंसल को 1262700 रु0 में) बेचे

हैं तथा वादी से 846950 रु0 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 डी0 का मूल्य 2109650 रु0 निर्धारित किया था तथा प्लॉट संख्या-19 डी0 का मूल्य 1262700 रु0 निर्धारित किया था, जो पूर्णतः उचित है।

7. प्रथम पक्ष द्वारा लगाए गए इस आरोप के सम्बन्ध में द्वितीय पक्ष ने मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना में एच0आर0डी0ए0, हरिद्वार द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुरूप पब्लिक एवं सेमी पब्लिक कार्य के लिए कर्णाकित 568.93 वर्ग मीटर के 2 प्लॉटों को (जिनका कुल क्षेत्रफल 1137.86 वर्ग मीटर है) अपने रिश्तेदारों (प्लॉट संख्या-50, निदेशक की पुत्री शीतिका 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 रु0 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 प्रगोटर/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 2016.4.99 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 फ्लैटों का निर्माण किया है उनके लिए एच0आर0डी0ए0 में शमन शुल्क जगा कराके उन्होंने दिनांक 19.06.2019 को इस परियोजना का कार्यपूर्ति एवं अधिगोग 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 फ्लैटों 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 फ्लैट 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 बेसमेन्ट का विक्रय नहीं करेंगे अथवा उसे किसी अन्य उपयोग में नहीं लायेंगे, कवर्ड पार्किंग का विक्रय आवंटियों को 1.50 लाख रु0 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।

10. प्रथम पक्ष के इस आरोप के उत्तर में कि द्वितीय पक्ष ने एच0आर0डी0ए0 द्वारा मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना का कार्यपूति/अधिगोग प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को निर्गत किए जाने के पूर्व ही दिसम्बर 2017 से प्लैटों पर कब्जा देने का विज्ञापन करते हुए इस परियोजना के प्लैट बेचे हैं तथा दिसम्बर 2018 तक लगभग 150 आवंटियों को उन्हें आवंटित प्लैटों 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 प्लैटों/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 प्लैटों 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 आवंटी रहने लगेंगे 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 समर्पित 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 डिजाइन, साइज एवं कलर आदि में परिवर्तन करने का अधिकार है तथा वे इसमें अतिरिक्त निर्माण कार्य भी करा सकते हैं। Clause E के अनुसार परियोजना के विकास के दौरान अथवा परियोजना की समाप्ति अथवा प्लॉट/प्लैट पर आवंटी 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 प्लास्टर नहीं कराने, उसमें ग़िल 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 ई0डब्लू0एस10 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 ई0डब्लू0एस 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 एन0ओ0सी0 जुलाई 2018 में निर्गत होने के पूर्व ही इस परियोजना में दिसम्बर 2017 के बाद से अनेक आवंटियों को उनके प्लैटों पर दखल कब्जा दिया गया है द्वितीय पक्ष ने कोई पृथक अथवा विशिष्ट उत्तर नहीं दिया है।
16. परियोजना में आर0डब्लू0ए0 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 प्लैटों एवं 68 प्लॉटों में से आधे से अधिक आवंटित होने के कारण अधिनियम की धारा 11(4) (c) के प्रावधानों के तहत आर0डब्लू0ए0 का गठन करके उसे इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र, स्वीकृत नक्शा एवं अन्य कागजात दे दें तथा कॉमन एरिया से सम्बन्धित सेलडीड आर0डब्लू0ए0 के पक्ष में करके परियोजना के संधारण का उत्तरादायित्व आर0डब्लू0ए0 को दिनांक 31.01.2020 तक सौंप दें। द्वितीय पक्ष ने आर0डब्लू0ए0 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 आर0डब्लू0ए0 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 प्लैटों के आवंटियों से आई0डी0सी0 (आन्तरिक विकास शुल्क), ई0डी0सी0 (वाह्य विकास शुल्क) एवं एफ0एफ0डी0सी0 (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 एच0आर0डी0ए0 में समर्पित 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 पृच्छा 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 संधारण 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 संजीव 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 रमारों 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 स्वीकृत की गयी थी जिससे दिनांक 17.06.2016 को संशोधित किया गया था। संशोधित परियोजना के अनुसार उसके विकास कार्यों में 2 बोरवैल सहित अण्डग्राउण्ड वाटर टैंक प्रस्तावित थे तथा स्थल पर 3 बोरवैल सहित अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक एवं सभी ग्रुप हाउसिंग ब्लकों की छत पर ओवर हेड वाटर टैंक निर्मित है। स्थल पर राड़क, बिजली (ट्रान्सफार्मर, इलैक्ट्रिक मेनल, डी०जी०सेट 165 के०वी०ए०, विद्युत पावर कनेक्शन 750 के०वी०ए० सहित, विद्युत व्यवस्था एवं प्रकाश व्यवस्था आदि), सामुदायिक सुविधाएं (यथा स्विमिंग 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 कैमरे, 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 रोमी पब्लिक कार्य हेतु 5 प्रतिशत अर्थात् 1088.17 वर्ग मी० भूमि आवश्यक थी जिसके सापेक्ष 5.656 प्रतिशत अर्थात् 1231.12 वर्ग मीटर भूमि का प्रावधान 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. बिजली 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 गानचित्र के अनुसार पार्किंग खुले स्थान में एवं स्टिल्ट 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 वेसमेन्ट 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 गुप 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 रोमी पब्लिक कार्य के लिए प्रस्तावित भूखण्ड हस्तान्तरण पर प्रतिबन्ध नहीं लगाते हुए पब्लिक एवं रोमी पब्लिक कार्यों के लिए उक्त भूखण्ड के

उपयोग पर बल दिया है। इस बयान में परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पूर्व आवंटियों की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए 64 फ्लैटों 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 रथल पर एस0टी0पी0 को कार्यरत बताया गया है। बयान में रथल पर ग्रीन एरिया मानचित्र के अनुसार विद्यमान बताया गया है तथा इन पार्कों के संधारण 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 फ्लैट ओनरों/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 बिन्दुवार 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 रु0 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 शर्तें 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 लेंगे। 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 लि० 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 न० -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 मौके 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 रु० प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से कम्पनी के होल्डिंग चार्ज (वाच 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। रेरा 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 डी० 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 रु० 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।

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 रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से प्लॉट के कुल क्षेत्रफल 1035 वर्ग फीट के लिए कुल 20700 रु0 की राशि दिनांक 01.03.2016 के पूर्व जमा की थी। उसके अतिरिक्त उन्होंने 1000 रु0 प्रति माह की दर से 12 माह हेतु 12000 रु0 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 रु0 प्रति वर्ग फीट प्रति माह की दर से संधारण शुल्क लेंगे, दिनांक 01.03.2016 के पूर्व उनसे लिए गए 13740 रु0 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 रु0 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 इन्स्टालेशन चार्ज सरकारी दर से लिए जाने का उल्लेख है। किन्तु दिनांक 15.03.2019 को ईमेल से भेजे गए पत्र से द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष से 3 के0वी0ए0 का बिजली मीटर एवं 3 के0वी0ए0 पावर बैकअप लेने का अनुरोध किया है तथा इस हेतु उनसे 10180 रु0 (जी0एस0टी0 सहित) प्रति के0वी0ए0 की दर से विद्युत मीटर एवं 20360 रु0 प्रति के0वी0ए0 की दर से 3 के0वी0ए0 के पावर बैकअप हेतु इस प्रकार कुल 30540 रु0 + 40720 रु0 = 71260 रु0 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 हैं तथा वे अपनी इच्छानुसार उक्त प्लॉट पर अपने पसन्द के

किसी भी ठेकेदार 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 संधारण हेतु आन्तरिक विकास शुल्क (आई०डी०सी०), बाह्य विकास शुल्क (ई०डी०सी०), फायर फाइटिंग चार्ज (एफ०एफ०सी०) एवं ब्याज रहित अगिरक्षण 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 संलग्न की हैं, यह स्पष्ट उल्लेख है कि मेंटेनेन्स हेतु नियमानुसार विक्रेता (कम्पनी) द्वारा अथवा क्रेता द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा किए गए खर्च का भुगतान क्रेता द्वारा किया जायेगा तथा उसकी मेंटेनेन्स 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 रहित अगिरक्षण 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 मेंटेनेन्स आदि का भुगतान नहीं करने पर उक्त राशि उपयोग कर सके क्योंकि पूरी सोसाइटी में सड़क, बिजली, सीवर एवं गार्ड/चौकीदार आदि के कार्य का उत्तरदायित्व कम्पनी का होगा।

6. मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के प्लॉट संख्या-10 डी० एवं प्लॉट संख्या-12 डी० बिल्कुल 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 डी के लिए 2109650 रु० एवं प्लॉट संख्या-12 डी० के लिए क्रेता श्रीमती अर्चना बंसल पति 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 (चल/अचल) 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 रिविल 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 आवंटन 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 आवंटन 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 विल्डर द्वारा उरी 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 उद्धृत 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 रु0 (2109650-1262700 रु0) 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 रीतिका 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 रु0 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 राँपना चाहिए जिससे सार्वजनिक कार्यों के लिए इन प्लॉटों का उपयोग हो। दूसरी आपत्ति यह है कि इन प्लॉटों का वास्तविक मूल्य लगभग 4 करोड़ रु0 है। किन्तु इन्हें मात्र बाजार मूल्य(89 लाख रु0) में बेच दिया गया है। तथा इस प्रकार प्रमोटर कम्पनी के निदेशकों के रिश्तेदारों को 3 करोड़ रु0 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 (ब्रेजंग 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 आवंटी 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 कर्णांकित भूमि (1231.16 वर्ग मी०) के अधिकांश भाग (1137.86 वर्ग मी०) को बेचकर नक्शे की स्वीकृति की शर्तों का उल्लंघन किया है तथा इसके लिए एच०आर०डी०ए०, हरिद्वार को प्रमोटर कम्पनी के विरुद्ध उत्तराखण्ड भवन उप विधि के नियमों के अधीन आवश्यक कार्यवाही करनी चाहिए। अतः उपाध्यक्ष, एच०आर०डी०ए०, हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण को आदेश दिया जाता है कि वे मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 से स्वीकृत नक्शे की शर्तों के विरुद्ध पब्लिक एवं सेमी पब्लिक प्रयोजन हेतु कर्णांकित 1231.116 वर्ग मी० भूमि में से 1137.86 वर्ग मी० भूमि को प्रमोटर कम्पनी के दो निदेशकों के रिश्तेदारों को दिनांक 20.11.2018 को 2 सेलडीड द्वारा बेचने के लिए ब्रेजन एरो कम्पनी प्रा० लि० (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 मी० 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 आर०डब्लू०ए० का गठन होने के 15 दिन के अन्दर आर०डब्लू०ए० को एवं उपाध्यक्ष, एच०आर०डी०ए० को समर्पित करेंगे कि वे दिनांक 20.11.2018 को प्रमोटर कम्पनी से क्रय किए गए पब्लिक एवं सेमी पब्लिक प्रयोजन हेतु कर्णांकित अपने 568.93 वर्ग मी० के प्लॉट का उपयोग भविष्य में इस परियोजना के आर०डब्लू०ए० 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 रु० 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 आर०डब्लू०ए० 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, एच०आर०डी०ए० को इस

आदेश की तिथि से 45 दिन के अन्दर समर्पित करेंगे तथा इसकी एक स्वअभिप्रमाणित छायाप्रति आर०डब्लू०ए०, मंत्रा हैप्प होम्स परियोजना को आर०डब्लू०ए० 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 आरोप 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 विल्ट अप एरिया 20000 वर्ग मी० 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 चयन किया जाए और हरित पट्टिका के लिए निर्धारित भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जाए। एच०आर०डी०ए० के नक्शों की स्वीकृति के पत्रांक 519 दिनांक 17.06.2016 में इस परियोजना का कुल कवर्ड क्षेत्रफल (विल्ट अप एरिया) 19976.283 वर्ग मी० 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 मी० कर दिया है जैसा कि प्रथम पक्ष के दिनांक 25.10.2019 के आवेदन पत्र के साथ संलग्न सूचना के अधिकार अधिनियम 2005 में उनके द्वारा प्राप्त एच०आर०डी०ए० की इस परियोजना से सम्बन्धित संचिका में उपलब्ध दिनांक 01.06.2019 की कार्यालय टिप्पणी से स्पष्ट होता है। 188.216 वर्ग मी० का कवर्ड एरिया Sanction Without Permission (SWP) है जिसकी कम्पाउन्डिंग हेतु प्रमोटर कम्पनी ने एच०आर०डी०ए० में 68620 रु० की राशि जमा कराके एच०आर०डी०ए० के पत्रांक 479 दिनांक 19.06.2019 से इस परियोजना का कार्यपूति एवं अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत कराया है। प्रथम पक्ष ने अधिशासी अभियन्ता एच०आर०डी०ए० को दिए गए प्रमोटर कम्पनी के निदेशक श्री राजेश गुप्ता के आवेदन पत्र की छायाप्रति संलग्न की है जिसमें यह उल्लेख है कि परियोजना में 20000 वर्ग मी० से कम कवर्ड क्षेत्रफल होने पर प्रदूषण नियंत्रण परिषद के अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं होती है इसलिए वे मानचित्र में 20000 वर्ग मी० से कम कवर्ड क्षेत्रफल दिखाते हुए 272 यूनिटों के बदले मात्र 270 यूनिट की ही प्रस्तावना उनके रामक्ष प्रस्तुत कर रहे हैं। एच०आर०डी०ए० 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 विल्ट अप एरिया 20000 वर्ग मी० 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 ग्रुप 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 अधिभोग 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 रु० 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। गंन्ना 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 कंडिका 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 विक्रय 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 अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 19.06.2019 को एच0आर0डी0ए0 से मिलने के पूर्व ही इस परियोजना के 150 से अधिक आवंटियों को उनके प्लैटों पर दखल कब्जा देने के आरोप के सम्बन्ध में प्रमोटर ने अपनी कारण पृच्छा में स्पष्ट किया है कि प्लैटों में मात्र इंटीरियर का कार्य कराने के लिए उन्हें Fit Out Possession दिया गया था। इस परियोजना के बी0 टावर को छोड़कर शेष चार टावर ए0,सी0,डी0 एवं ई0 शीघ्र ही पूर्ण हो गए थे इसलिए उक्त टावरों के प्लैटों 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 प्लैटों के सोलडीड किए हैं तथा कानूनी दृष्टि से यह उचित नहीं है। किन्तु व्यवहारिक दृष्टिकोण अपनाने पर यह इसलिए क्षम्य है क्योंकि बहुत से आवंटी हरिद्वार के बाहर के रहने वाले हैं तथा अपने प्लैटों में इंटीरियर का कार्य कराने के पश्चात् उनका प्लैट की रजिस्ट्री कराने के लिए बाहर से हरिद्वार दुबारा शीघ्र आना सम्भव नहीं होता। इनमें से कुछ आवंटी ऐसे भी होते हैं जो प्लैट 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 प्लैट किराए पर देना होता है और किराए के लिए इकरारनामा करते समय प्लैट 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 अधिभोग प्रमाण पत्र देने के पूर्व आवंटियों की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए उन्हें प्लैटों 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 केविल्स आदि के लिए फाउन्डेशन बनाने का उल्लेख है तथा यह कार्य प्लैटों 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 संचिका के उद्धरणों 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 रु0 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 के इस परियोजना के प्लान में परिवर्तन करने का अधिकार दिया गया है, रेरा 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 फ्लैटों 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 चहारदीवारी 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 ग्रील 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, बैक्वेट हाल, पावर बैकअप 24X7 सिक्योरिटी, जिम एवं बेडगिन्टन 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 रुड़की विकास प्राधिकरण (एच0आर0डी0ए0) ने दिनांक 19.06.2019 को कार्यपूति/अधिगोग 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 बैक्वेट 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 ई0डब्लू0एस10 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 रूचना 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 दुगुने 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/प्रमोटरों 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 मंत्रा हैप्पी होम्स परियोजना के प्लॉट संख्या-10 डी0 की संयुक्त आवंटि उनकी पत्नी श्रीमती रेनू बहल भी हैं। दिनांक 06.12.2019 का एक ईमेल श्रीमती रेनू 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।

ANNEXURE R-2

Appeal No.01/2021 79
Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.
V. Sanjiv Kumar & another

Uttarakhand Real Estate Appellate Tribunal, Dehradun

Present : Hon'ble Mr Justice R.C.Khulbe, Chairperson
Hon'ble Mr H.S.Bonal, Member (J)

Appeal No.01/2021

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.Appellant
Versus
Sanjiv Kumar & anotherRespondentsFor appellant - learned counsel Sri Shivam Nagalia.
For respondents - learned counsel Sri Sahil Gulati.ORDER18.11.2024.

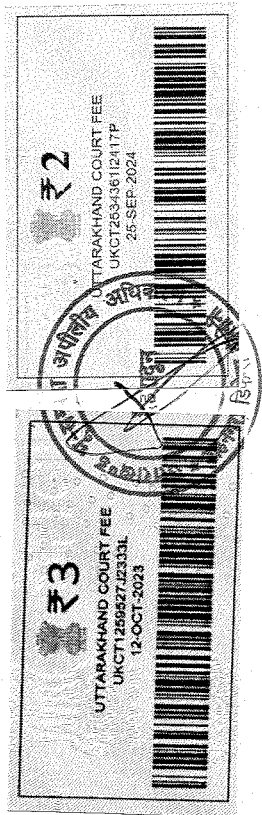
The appellant Brazen Arrow Company Pvt. Ltd. has preferred this appeal against the order dated 30.12.2020, passed by the learned Real Estate Regulatory Authority, Dehradun (for short "RERA") in Complaint Case No.69/2019 titled as Sanjiv Kumar v. Himanshu Goel.

2. Although the post of Member (A) is lying vacant, yet appeal is heard in view of the opinion, expressed by the Hon'ble High Court in WPMS No.2193/2024. Para No.7 of Hon'ble Court's order, passed in the said writ petition, is reproduced below:-

"7. Section 55 of the aforesaid Act ordains that no act or proceeding of the Appellate Tribunal shall be invalid merely by reason of any vacancy in or any defect in the constitution of the Appellate Tribunal, therefore, in my humble opinion, there is no legal impediment in hearing of appeals by the Appellate Tribunal."

3. Heard learned counsel for both the parties.

4. In nutshell, relevant facts of the case are that the respondent/allottee (before RERA 'complainant') Sanjiv Kumar filed a complaint before RERA in the year 2019 with the allegation that a plot was purchased by him from the appellant/builder (before



True Copy

20/11/24

Uttarakhand Real Estate
Appellate Tribunal
Dehradun

RERA 'opposite party'). The sale-deed was executed in the year 2016. At the time of purchase of plot, the appellant/builder was doing business by constructing a room over the plot in question. Respondent/allottee requested the appellant/builder to remove the said construction, but the builder has failed to remove the same. Ultimately, the respondent/allottee sent an email to the appellant/builder and then the builder had removed the construction from the plot in question in the year 2019, in spite of that appellant/builder was demanding unnecessary charges from the respondent/allottee.

5. The appellant/builder filed objection before RERA and after hearing both the parties, RERA has passed the impugned order dated 30.12.2020.

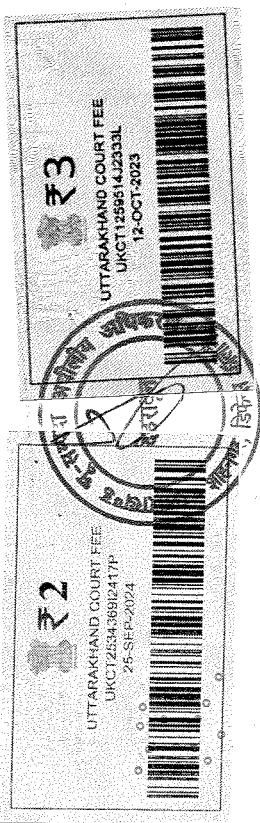
6. Feeling aggrieved with the impugned order, the appellant/builder filed the present appeal and **the respondent/allottee has also preferred another appeal before this Tribunal, which was register as Appeal No.05/2021 titled as Sanjiv Kumar v. Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.**

7. We have perused the impugned order and also perused the entire record of appeal.

8. Learned counsel for the appellant/builder fairly argued that the learned RERA has given 17 directions in the impugned order, while some of the reliefs, which were given by the RERA, vide impugned order, were never sought and prayed by the respondent/allottee before RERA.

Per contra, learned counsel for the respondent/allottee argued that before RERA the respondent/allottee never engaged any counsel on his behalf and as per the direction of RERA, the respondent/allottee filed separate application, seeking separate reliefs from the appellant/builder.

9. From the perusal of complaint, it is clear that in the original complaint no such amendment application was moved by the



True Copy

Uttarakhand Real Estate
Appellate Tribunal
Dehradun

20/11/24

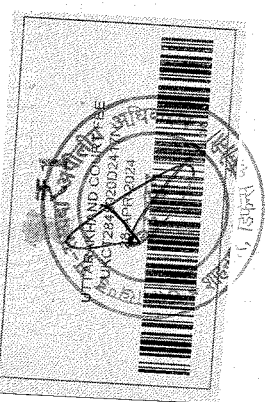
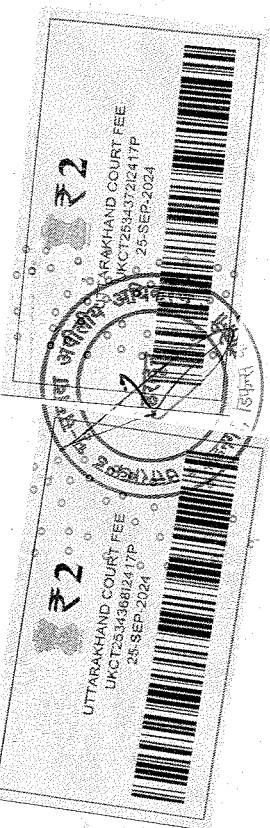
complainant i.e. respondent/allottee, even RERA has failed to implead the prayer, as sought by the complainant in his separate application, in the original complaint. RERA has passed 17 directions, while most of the directions were neither sought, nor impleaded in the original complaint. Impugned directions prima facie reveal that RERA passed most of the directions on its own way exceeding its jurisdiction. Thus, this Tribunal finds insubstantiality in the impugned order.

10. During the course of hearing, learned counsel for both the parties are agreed to remand the matter to RERA for adjudicating it afresh, so that the complainant can move proper amendment application before RERA and both the parties can adduce their evidence before RERA.

11. The Tribunal is convinced with the arguments as advanced by both the parties and also agreed that the matter should be remanded to RERA after setting aside the impugned order for adjudicating it afresh, in accordance with law.

12. In the aforesaid circumstances, the appeal deserves to be allowed and accordingly the same is allowed. Impugned order dated 30.12.2020, passed by RERA, is set-aside and the matter is remanded to RERA to decide it afresh. **Both the parties will appear before RERA on 17.12.2024.**

RERA will provide the proper opportunity to the complainant (herein respondent) to file amendment application, if any, and will also give proper opportunity to the builder (herein appellant) for filing objection against the amendment application and after hearing both the parties, it will be decided as early as possible. Both the parties will have the right to adduce their evidence regarding amended facts and thereafter **the RERA will adjudicate the matter finally as per its jurisdiction and in accordance with law expeditiously preferably within a period of one year.**



True Copy
 20/11/24
 Uttarakhand Real Estate
 Appellate Tribunal
 Dehradun

It is made clear that Tribunal does not express any opinion as to the final merits of the case and RERA will pass a fresh order without influencing the observations made by this Tribunal in this order.

The amount deposited by the appellant as per order dated 02.03.2021, shall be released in favour of the appellant/builder.

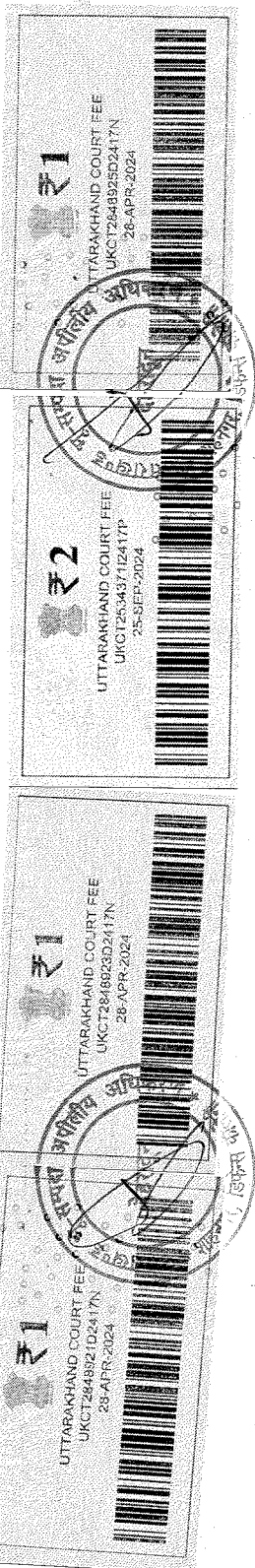
A copy of the order be placed on the record of second copy of appeal and a copy be sent to RERA for information and compliance. RERA record, if any, be sent back.

(H.S.Bonal)
Member (J)
18.11.24

(Justice R.C.Khulbe)
Chairperson
18.11.24

True Copy

Uttarakhand Real Estate
Appellate Tribunal
Dehradun





सत्यमेव जयते

ANNEXURE-3



IN-UK41305245519675W

83

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttarakhand

e-Stamp

Certificate No. : IN-UK41305245519675W
Certificate Issued Date : 29-Aug-2024 03:00 PM
Account Reference : NONACC (SV)/ uk1206504/ HARIDWAR/ UK-HD
Unique Doc. Reference : SUBIN-UKUK120650489560273479709W
Purchased by : BRAZEN ARROW COMPANY PVT LTD
Description of Document : Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description : -
Consideration Price (Rs.) : 0
 (Zero)
First Party : BRAZEN ARROW COMPANY PVT LTD
Second Party : Residents Welfare Association Mantra Happy Home
Stamp Duty Paid By : BRAZEN ARROW COMPANY PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.) : 500
 (Five Hundred only)



Uma Devi Bansal
e-Stamp Vendor, Haridwar (U.K.)

Please write or type below this line

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING ("MOU")

This Memorandum of Understanding ("MOU") is made at Haridwar and entered into this 30th day of August, 2024 ("Effective Date")

BETWEEN

M/s Brazen Arrow Company Private Limited, a company registered under the Companies Act, 1956 (as amended up to date), having its registered office Green Park, Near Raja Biscuit Chowk Rawali Mahdood, SIDCUL, Haridwar, Uttarakhand, India, 249403, hereinafter referred to as the "Owner/Developer" (which expression shall unless repugnant

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

Page 1 of 12

Statutory
Authorised Signatory

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified by scanning the QR code and as available on the Mantra Happy Home App renders it valid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the Mantra Happy Home App.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

MANISH PANDEY
PRESIDENT
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
WILL. SALEMUR - MAHDOD (HARIDWAR)

PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
WILL. SALEMUR - MAHDOD (HARIDWAR)

MANDEEP KUSWAH
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
WILL. SALEMUR - MAHDOD (HARIDWAR)

to the context or meaning thereof mean and include executors, assignees and administrators etc.) of the **First Part**;

AND

Residents Welfare Association Mantra Happy Home (Regd.), a society registered under the provisions of the Society Registration Act, 1860, having its registered office at E-805, Mantra Happy Homes, Gram Salempur Mehdood-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar, Uttrakhand, acting through its president Mr. Manish Pandey & General Secretary Mr. Puneet Krishna, who have been duly authorized to execute the present MOU, (hereinafter referred to as the "Society/Apartment Owners Association / AOA") (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof the members for the time being of the said society, its all governing members and their successors) of the **Other Part**.

The Owner/Developer and Society/AOA are individually referred to as the **"Party"** and are collectively referred to as the **Parties**.

WHEREAS:

- I. The Developer is the absolute owner of land admeasuring 22450 Sq Mtrs. comprising Khasra nos. 1411, 1412, 1413 & 1414 situated at revenue estate village Salempur Mehdud-II, Pargana-Roorkee, Tehsil & District-Haridwar, Uttrakhand.
- II. The Developer has developed a Residential Group Housing Complex comprising of Residential Flats, Plots, Convenient shops, school, along with the common areas & facilities and independent areas, known as "Mantra Happy Homes" (Hereinafter referred to as the said **"COMPLEX/PROJECT"**) on the land admeasuring 22450 Sq. Mtrs. comprising the part of Khasra nos. 1411, 1412, 1413 & 1414 situated at revenue estate village Salempur Mehdud-II, Pargana-Roorkee, Tehsil & District-Haridwar, Uttrakhand and constructions made thereon as on the date. The Building Plans were approved by the Concerned Jurisdictional Development Authority vide Sanctioned order No. 519, Maha-01 (K) Man/Hari/Layout/RS/-23/154/2014-15 dated 17.06.2016.
- III. The Developer had invited booking from prospective Allottee(s), who booked their respective apartments in the said project, and after payment of the consideration amount through installments the respective apartments in the said project were handed over to

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

MANISH PANDEY

PRESIDENT

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Page 2 of 12

PUNEET KRISHNA

GENERAL SECRETARY

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

SANDEEP KUSWAHA

TREASURER

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

the Allottee(s) by the Developer with all facilities and thereafter necessary documentation to that effect were carried on.

- IV. The Developer appointed the Maintenance Agency i.e. M/s. Tuskers Facility and Property Management Private limited, who is looking-after the maintenance of the Project as on date.
- V. The HOTO process (Handing Over Taking Over) the apartments in the said Project to the Allottee(s), the Allottee(s) of the said project came together and formed an AOA/RWA with the name and style of "Apartment Owners Association Mantra Happy Home" **Residents Welfare Association Mantra Happy Home** of the said Project.
- VI. The relevant law mandates that the Developer shall handover common area facilities and maintenance services to the respective AOA that is formed by the Allottee(s) of the said project, hence Developer wants to transfer the Common Area Maintenance and all other related services, which will be administered and looked after by the AOA or their duly nominated Maintenance Agency by the AOA (if any) post execution of this MOU.
- VII. The Developer in furtherance of the statutory mandate have agreed to complete the HOTO process hand over its common area maintenance and all facilities to the Residents Welfare Association Mantra Happy Home (Regd.) (hereinafter referred to as "**AOA**") and AOA has agreed to take over the common area maintenance with immediate effect. It is also agreed between the Parties that post execution of this MOU, the common area maintenance may be taken care by the existing Maintenance Agency or AOA or any other agency that AOA will further appoint, as per their mutual understanding, which shall be reduced in writing separately.
- VIII. The Owner/Developer and AOA are reducing the terms and condition of this MOU in writing as hereinafter appearing for sake of clarity.

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorised Signatory


MANISH PANDEY
 PRESIDENT
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)

NOW THIS MEMORANDUM OF UNDERSTANDING WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES AS UNDER:

1. Purpose and object of the MOU:

The purpose of this MOU is to facilitate the HOTO process of transfer of services of common area maintenance and hand over the common area maintenance of the complete society and all facilities from the developer to the existing AOA, subject to the terms of this MOU.

2. Timeline to complete the HOTO Process of the common area maintenance of the Society:

The Parties agree to complete all obligations pertaining to handover the common area maintenance within 15 days from the date of execution of this MOU. That on mutual consultation, the Developer agrees that with effect from 31st day of August 2024, the maintenance services shall be fully handed over to the AOA and thereafter all obligations concerning the maintenance, security and otherwise of the said Project shall be placed by the AOA.

3. Consideration:

The Developer and AOA have agreed over the following consideration which shall be paid by the Developer as agreed herein:

- A.** Rs. 8,00,000/- (Rupees Eight Lakhs only) vide Kotak Mahindra Bank cheque no. 000317 dated 05.09.2024 payable to AOA at the time of execution of this MOU to the AOA as one time maintenance support.
- B.** Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakhs only) vide State Bank of India cheque No. 162400 Dated 05.09.2024 to be released on the date of execution of this MOU towards the IFMS amount.

4. Obligations and representations of the Developer:

The obligations of the Developer are as under:

- I.** The Developer will hand-over the list of the area and facilities which shall be maintained by the AOA and also hand over few relevant approvals and permissions, which are required to run the common

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

[Signature]
Authorised Signatory

[Signature]
MANISH PANDEY
PRESIDENT
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Page 4 of 12

[Signature]
PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

[Signature]
SANDEEP KUSWAHA
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

area maintenance, which are more particularly ascribed in the **Annexure-A** to this MOU.

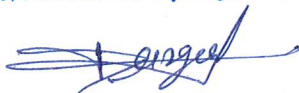
- II. The Developer will settle/adjust the account with the AOA regarding IFMS and other security deposits which are lying with the concerned Department and Authorities in due course of time, as decided by the Developer.
- III. That the Developer shall not be responsible for any damage and compensation, from the date of execution of this MOU for the common area maintenance and security to the AOA, which shall be in direct control of the AOA.
- IV. That upon handing over the service of maintenance facilities as well as security facilities and other related facilities, Developer shall not be responsible to provide any further facilities and amenities in the said complex forming part of the said Project.
- V. That the Developer will complete the pending works as ascribed in **Annexure-B** within 6 months from the date of execution of this MOU. The AOA has acknowledged and understood that except the pending works (as listed in **Annexure-B** of this MOU), no further work shall be done and/or no request for material shall be entertained by the Developer under any circumstances whatsoever it may be.
- VI. That even post execution of this MOU and handing over the maintenance and facility of the Society, the Developer is fully entitled to recover the pending/overdue maintenance charges from the residents who have not paid the same despite several follow-ups by the Developer and AOA shall facilitate in recovering the maintenance charges from the Residents.

5. Obligations and warranties of the AOA/Society:

The obligations and warranties of the AOA/Society are as under:

- I. That the AOA/Society shall maintain the adequate funds, which are required to maintain the common area and facilities of the Society.

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorised Signatory

Page 5 of 12

MANISH PANDEY PRESIDENT RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION MANTRA HAPPY HOME VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)	PUNEET KRISHNA GENERAL SECRETARY RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION MANTRA HAPPY HOME VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)	SANDEEP KUSWAHA TREASURER RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION MANTRA HAPPY HOME VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)
--	---	--

- II. That it is also acknowledged by the AOA that the Developer has provided the said complex with all facilities and specifications as agreed by the Developer in the Builder Buyer agreement to the satisfaction of the AOA and no further task/work that is required to be done by the Developer in the said Project/ Complex.
- III. That the AOA/Society shall maintain the facility and common area maintenance of the society and also collect the Maintenance charges from all the residents of the Society.
- IV. That the president and General Secretary of the governing body of the AOA/RWA have represented that they have all power and authority to execute the present MOU.
- V. That the AOA hereby warrants that on execution of this MOU, they shall abide by the terms and conditions of this MOU and shall take care and maintain all common facilities and area of the society, in the best interest of residents of the Society.
- VI. That the Governing body of the AOA shall conduct the GBM and other meetings time to time as required by the law.
- VII. That the Governing Body of the AOA shall look after the welfare of the society and shall work in the best interest of all residents of the Society.
- VIII. That the Governing Body of the AOA will take over the common area maintenance of the society within the timeline stipulated under this MOU.
- IX. It is further understood that AOA shall have the sole responsibility to make sure that the payment of the Electricity Bill and other necessary payments for operations of the society is carried out on timely basis and in case of any problem arising on non-payment of the electricity bill or any other payment committed to be paid for the operations of the society AOA shall be solely liable for all consequences that follow.


Authorised Signatory

MANISH PANDEY
 PRESIDENT
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

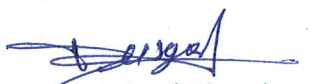
SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Page 6 of 12

- X.** That the total IFMS amount is ₹ 67,65,310/- (Sixty-Seven Lakhs Sixty-Five Thousand Three Hundred Ten only) and AOA has received a sum of ₹ 20,00,000/- (Twenty lakhs only) vide State Bank of India cheque No. 162400 Dated 05.09.2024 towards the IFMS payment and the remaining IFMS amount ₹ 47,65,310/- (Forty-Seven Lakhs Sixty-Five Thousand Three Hundred Ten Only) will be paid over the next 06 months.
- 6.** That on transfer being affected, the Developer as well as the existing Maintenance Agency, will hand over proper and adequate transfer of full and administrative rights to the central system, Electricity Meter for said Complex/ Project to AOA. Post handover, it is the duty and responsibility of the AOA to maintain the common area and common facility of the Society, independently or through maintenance Agency, as the case may be.
- 7.** The AOA shall continue to have possession and rights on the open park area, open ground area etc. and the Maintenance of the same shall solely rest with the AOA.
- 8.** It is agreed between the Parties that the Developer shall have rights and title over the unsold units (shop/flats/plot, whatever it may be) and the Developer shall have liberty to transfer the same to the third Party. The AOA shall not raise any objection in transferring the said units in any manner whatsoever it may be and does not interfere in the selling or maintenance process by stopping the authorized employees / vendors of the developer at any stage or for any reason
- 9.** The upon execution of this Agreement, the AOA shall carry out the following with immediate effect:
- A.** The AOA shall pay Salaries and services of all staff members deployed or appointed by the Developer. Further, their payroll shall be shifted under AOA from the Developer and to effect such change these Employees will resign from services from the Developer/Maintenance Agency and AOA shall issue new appointment letter to them, on same or improved terms and conditions.
- B.** The AOA shall further pay salaries to all contractual security guards and other vendors deployed or appointed by the

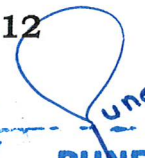
Page 7 of 12

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

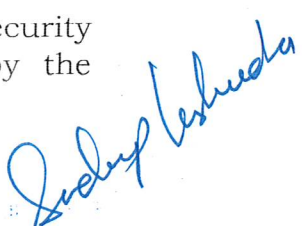

Authorised Signatory


MANISH PANDEY
 PRESIDENT

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOD (HARIDWAR)

developer to maintain the complex henceforth their appointment will be shifted to AOA. The contract of these vendors/ Staffs stands terminated from the date of execution of this MOU by the Developer, AOA shall issue a fresh Work Order to them as deemed fit by AOA.

C. The AOA shall appoint/ hire such staffs or vendors as it deemed fit to upkeep the maintenance facilities.

10. That parties shall exercise the right and perform the obligation appropriately in order to achieve the purpose of this agreement. That each party shall undertake the responsibility of the breach of the Agreement for failing to performing its obligation in full; and shall compensate the other Party for any direct and indirect loss caused due to the said breach

11. Confidentiality: The Parties hereby undertake and agree not to disclose divulge or otherwise make available any confidential information disclosed, furnished or made accessible to any other person/entity, or use, directly or indirectly, except as may be required by law, the Parties shall not disclose, in whole or in part, the existence of this MOU or the subject matter hereof, or any information related to the purpose of this MOU.

12. Indemnification: That Governing body of AOA shall indemnify the Developer and its associates, group companies, Directors, Employees and agents and keep them indemnified against any loss or damage which may cause due to misrepresentation on the part of Governing body AOA and failure in complying with terms and conditions of the MOU and maintaining the maintenance of the Society.

13. Limitation of Liability: It is agreed between the Parties that on execution of this MOU, the Developer or its affiliate, associate company shall not be responsible in any manner regarding the maintenance of the Society. However, the Governing Body of AOA shall solely be responsible and liable for ensuring the maintenance of the Society post execution of this MOU.

14. General Covenants:

14.1 This MOU is effective upon signature of all the Parties and shall remain in full force unless the same is terminated by the Developer.

14.2 No waiver, alteration, modification or amendment shall be binding or effective for any purpose whatsoever unless and until reduced to writing and execute by authorized representatives of the Parties.

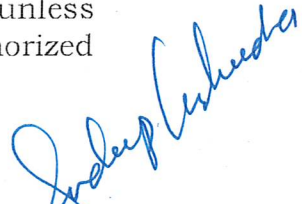
Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

Page 8 of 12


Authorised Signatory


MANISH PANDEY
PRESIDENT
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

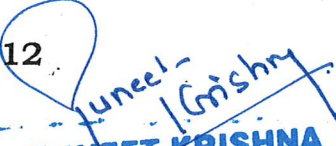
- 14.3** The Parties have agreed to cooperate with each other in a spirit of mutual faith and understanding to achieve the purpose of this MOU.
- 14.4** In the event of any dispute or difference in respect to the terms and conditions of this MOU, The Parties will discuss the issue in a spirit of good faith and mutual understanding to resolve the same within a reasonable period. In case the disputes are not resolved amicably, the same shall be referred to the arbitration tribunal. The proceedings of the arbitration shall be conducted as per the Arbitration and Conciliation Act, 1996 (as amended up to date). The seat and venue of the arbitration shall be in Delhi. The language of the Arbitration proceeding shall be English.
- 14.5** Each party represents and warrants that it will conduct all activities in accordance with all applicable laws, regulations and other legal standards applicable to this MOU.
- 14.6** Nothing in this MOU shall be construed as creating a partnership, joint venture, employer-employee, agency or other special relationship between the Parties.
- 14.7** That the terms and conditions of this MOU are constructed and interpreted in accordance with the laws as applicable in the State of India.
- 14.8** Subject to Clause 14.4 above, the courts of Haridwar shall have jurisdiction to entertain any dispute regarding the present MOU.

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorised Signatory

Page 9 of 12


MANISH PANDEY
 PRESIDENT
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

In witnesses whereof, the Parties have executed this MOU, induplicate, by duly authorized officers, as of the effective date 30th August 2024.

Witnesses:

1 (sign).....*Mayank*
 (Name).....*Mayank Aranch*
 (Aadhar No.)*4024 5590 2745*

2 (sign).....*V. KASH KUMAR*
 (Name).....*V. KASH KUMAR*
 (Aadhar No.)*6556 3284 0132*

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

[Signature]
Authorised Signatory

Authorized Signatory

Brazen Arrow Company Private Limited

Manish
MANISH PANDEY
 PRESIDENT
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

President

Puneet Krishna
PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Secretary

Sandeep Kuswaha
SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Treasure

Authorized Signatory

For Residents Welfare Association Mantra Happy Home (Regd.)

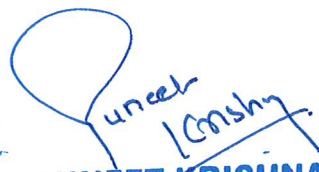
ANNEXURE-A**(List of Common Facilities/Area and relevant Documents)**

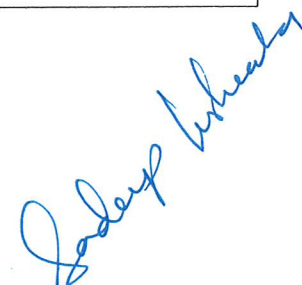
Sr. No.	Particulars	Remarks
1	True copies of the Land related documents	Received Photo Copies.
2	True copies of the approved Completion plans and Certificate	Received Photo Copies.
3	Fire NOC	Received.
4	Water Department NOC	Received.
5	Uttarakhand Power Corporation Ltd NOC	Received.
6	Last Electricity Bill payment receipt before HOTO	Received for July. 2024
7	Maintenance Audited Balance sheet for last 3 years	will be provided by 10th Sep. 2024.
8	Details of the IFMS amount collected flat wise	Received.
9	Elevator AMC Last payment details	will be provided by 10th Sep. 2024.
10	Pollution NOC / CTO	Received EC Pending.
11	Any other relevant document to be handed over as per specification and requirement	NA

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorised Signatory


MANISH PANDEY
 PRESIDENT
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
 GENERAL SECRETARY
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
 TREASURER
 RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
 MANTRA HAPPY HOME
 VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

ANNEXURE-B
(Pending works to be completed by Developer)

Sr. Nos.	Particulars	Remarks
1.	Building Painting Work	OK
2.	Water Treatment Plant (WTP)	OK
3.	Repair of the motors related to Fountain and Open theatre	OK
4.	Additional Generator 125 KVA to be provided	OK
5.	Repair of boundary wall and fencing	OK
6.	CCTV to be repaired and made operational	OK.

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.


Authorised Signatory
MANISH PANDEY
PRESIDENT

PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

276

भारतीय स्टेट बैंक
A/c Payee **State Bank Of India**

(07154) - BHEL SEC-I RANIPUR
SECTOR-1, BHEL RANIPUR HARIDWAR
UTTRAKHAND 249403
Tel: 1334-225458 IFS Code : SBIN0007154

केवल 3 महीने के लिए वैध / VALID FOR 3 MONTHS ONLY

05-SEP-2024 95

D D M M Y Y Y Y

PAY RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION MANTRA HAPPY HOME

को या उनके आदेश पर OR ORDER

रुपये RUPEES Twenty Lakh Only

अदा करें

₹

**20,00,000.00

खा. सं.
A/c No.

35329898660

VALID UPTO ₹ 50 LACS AT NON-HOME BRANCH For Brazen Arrow Company Pvt. Ltd

CURRENT A/C

PREFIX:
0523500001

BRAZEN ARROW COMPANY PVT LTD

MULTI-CITY CHEQUE Payable at Par at All Branches of SBI

Please sign above

⑈ 162400⑈ 277002004⑈ 000197⑈ 29

PRIVY LEAGUE



Kotak Mahindra Bank

Hotel Le Central, Old Ranipur Mod,
Main Railway Station Road, Haridwar 249401 Uttarakhand India
IFSC : KKBK0005311

A/c Payee

दिनांक
Date

Valid for three months from date of issue

5 0 9 2 0 2 4
D D M M Y Y Y Y

या धारक को Or Bearer

Pay RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION MANTRA HAPPY HOME

रुपये Rupees Lakh Only

अदा करें।

₹ 8,00,000.00

For Brazen Arrow Company Private Limited

खाता सं.
A/c No.

6613215800

KOTAK ACE CURRENT ACCOUNT
CBS

Authorised Signatory

Please sign above

03/11/2021

Payable At-par at all branch locations of Kotak Mahindra Bank Ltd.

⑈ 000317⑈ 249485002⑈ 000461⑈ 29

Manish
MANISH PANDEY

PRESIDENT

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Puneet Krishna
PUNEET KRISHNA

GENERAL SECRETARY

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Sandeep Kuswaha
SANDEEP KUSWAHA

TREASURER

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

888

28/11/2023



उत्तराखण्ड राज्य

सोसाइटी-रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण पत्र

(अधिनियम संख्या 21,1860 के अधीन)

रजिस्ट्रेशन संख्या : **UK06869112023012327**

एतद्वारा प्रामाणित किया जाता है कि Residents Welfare Association Mantra HAppy Home (रेजीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसियेशन मंत्रा हैप्पी होम), E805, Mantra Happy Homes, Gram Salempur Mehdood-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar Haridwar Uttarakhand 249403 को आज उत्तराखण्ड में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में यथा संशोधित सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 ई० के अधीन सम्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत किया गया है।

यह प्रमाण पत्र 19-NOV-2028 तक विधिमान्य होगा।

आज दिनांक 28-Nov-2023 को मेरे हस्ताक्षर से दिया गया।

रजिस्ट्रेशन शुल्क(र.)- 5550/-

Signature valid

Digitally signed by: Ms Neetu Bhandari
Reason: SOCIETY-Approval
Location: Haridwar, Uttarakhand
Date and Time: 28/11/2023 11:51:51 AM

उत्तराखण्ड

Manish
MANISH PANDEY
PRESIDENT

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Puneet Krishna
PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

Sandeep Kuswaha
SANDEEP KUSWAHA
TREASURER

RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)



**INTEGRATED FINANCE MANAGEMENT SYSTEM
GOVERNMENT OF UTTARAKHAND**

डाटा सत्यापन हेतु आवेदन पत्र
डाटा सत्यापन करने हेतु प्रपत्र प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत पदाधिकारी द्वारा भरा जाने वाला प्रार्थना पत्र/Computer Data Sheet

i-आवेदन पत्र संख्या: IRSOC068690623213469
 ii-संस्था का नाम (हिंदी में): रेजीडेंट्स वेल्फेयर एसोसिएशन मंत्रा हैपी होम
 iii-संस्था का नाम (अंग्रेजी में): Residents Welfare Association Mantra Happy Home
 iv-संस्था का पता: E805, Mantra Happy Homes, Gram Salempur Mehdood-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar Haridwar
 v-प्रस्ताव की तिथि: 01-JUN-2023
 vi-प्रकार: Non Gov
 vii-संस्था का प्रकार: Residential
 viii-कार्यक्षेत्र: District

ix-प्रबन्धकारिणी समिति के मुख्य पदाधिकारी (स्मृति पत्र के विन्दु सं० के अनुसार)

Sl.No.	Designation	Name of Member	Father/Husband	Address	Occupation	DOB	Mobile No	Aadhar No	Membership Code	AO/PIO
1	अध्यक्ष	Manish Pandey	Mithlesh Pandey	D-302 Mantra Home permanent kumar bulder gali, shekhupura, fulwari, patna	Business	09-JUN-1989	8789391232	236792735703	Founder	
2	उपाध्यक्ष	Bhupendra Nath Dwivedy	Dhirendra Nath Dwivedy	B-802, Mantra homes, Permañant 153A, Nehru Gram, Dehradun-248005 Uttarakhand	Business	30-AUG-1981	8057840963	527376061279	Founder	AO
3	महा सचिव	Puneet Krishna	Vinay Krishana	E-805, Mantra Homes, Permanent 699 type 2, sector 4, BHEL, Haridwar Uttarakhand	Service	21-JAN-1988	7408195236	755146969723	Founder	
4	सचिव	Saurabh Singh	Devendra Singh	B-805 Mantra Homes Permanent Bandoockchiyan Dhampur Bijnor	Service	11-JUL-1986	9412855610	918790237833	Founder	PO
5	कोषाध्यक्ष	Sandeep Kuswaha	Kashiram Kuswaha	D-402, Mantra Homes, Permanent 359, Behind tehsil, Khanderao gate bahar, Jhansi	Service	23-MAY-1992	9005737333	530773539037	Founder	
6	सदस्य	Vikash Kumar	Bahadur Prasad	D-402, Mantra Homes, Permanent 359, Behind tehsil, Khanderao gate bahar, Jhansi	Service	04-JUL-1981	9627457327	655632840132	Founder	
7	सदस्य	Om Prakash Choudhary	Mahavir Singh	B-105, Mantra Homes Near Raja Biscuit Chowk Haridwar-249403	Service	20-MAY-1978	9410906861	469384377124	Founder	

MANISH PANDEY
PRESIDENT
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

SANDEEP KUSWAHA
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)

CIN: U27101UR1996PTC020608

Regd. Off.: Green Park, Near Raja Biscuit Chawk, Rawali Mahdood, SIDCUL, Haridwar, Uttarakhand, India-248001

Email – cs@crcgroup.in

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED BY THE BOARD OF DIRECTORS ("BOARD") OF BRAZEN ARROW COMPANY PRIVATE LIMITED ("COMPANY"), HELD ON THURSDAY, THE 29TH DAY OF AUGUST, 2024 AT 11:00 AM IST HELD AT SHOP NO-111, VARDHMAN MAYUR MARKET, C S C MAYUR VIHAR PHASE-III, KONDLI GHAROLI, EAST DELHI, DELHI, INDIA, 110096

Authorising execution of MOU for handover of 'Mantra Happy Homes' to Residents Welfare Association Mantra Happy Home (Regd.)

"RESOLVED THAT Mr. Durgesh Singh (PAN: FRBPS8153M), be and is hereby authorised to represent the Company and execute the MOU/agreement with the Residents Welfare Association Mantra Happy Home (Regd.), a society registered under the provisions of the Society Registration Act, 1860, having its registered office at E-805, Mantra Happy Homes, Gram Salempur Mehdood-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar, Uttarakhand, for the purpose of handover of "Mantra Happy Homes", a project executed by the Company, on the land admeasuring 22450 Sq. Mtrs. comprising the part of Khasra nos. 1411, 1412, 1413 & 1414 situated at revenue estate village Salempur Mehdud-II, Pargana-Roorkee, Tehsil & District-Haridwar, Uttarakhand and constructions made thereon as on date and the building plans whereof were approved by the Concerned Jurisdictional Development Authority vide Sanctioned order No. 519, Maha-01 (K) Man/Hari/Layout/RS/-23/154/2014-15 dated 17.06.2016.

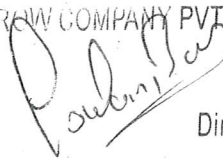
RESOLVED FURTHER THAT Mr. Durgesh Singh, authorised signatory of the Company is also hereby authorized to do all such acts necessary/related/incidental/ancillary for the abovementioned purposes or in relation to the aforesaid or in connection therewith or any other ancillary proceedings thereto.

RESOLVED FURTHER THAT Mr. Durgesh Singh, authorised signatory of the Company is also hereby authorized to appoint any advocate, legal consultants or advisors, for and on behalf of the Company and to do all other lawful acts, things and deeds in connection with the aforesaid purpose, which needs to be done for and on behalf of the Company."

Certified As True

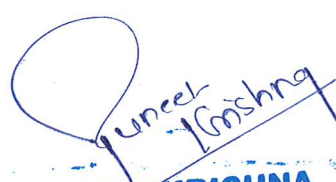
For Brazen Arrow Company Private Limited

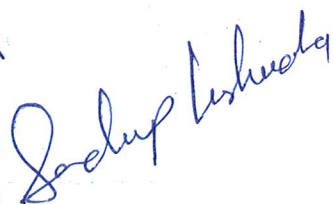
BRAZEN ARROW COMPANY PVT. LTD.


Director

Goutam Bansal
Director
DIN: 08624031
Date: 29.08.2024
Add.: Noida


MANISH PANDEY
PRESIDENT
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


PUNEET KRISHNA
GENERAL SECRETARY
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)


SANDEEP KUSWAHA
TREASURER
RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION
MANTRA HAPPY HOME
VILL. SALEMPUR - MAHDOOD (HARIDWAR)



HEAD OFFICE
Uttarakhand Pollution Control Board
"Gaura Devi Paryavaran Bhawan"
46B, IT Park, Sahastradhara Road, Dehra Dun
E-mail : msukpcb@yahoo.com, Phone No-0135-2607092

UKPCB/HO/Con/B-164/2026/ 03

Date: 08.5.2026

Speed Post

To,

M/s Brazen Arrow Company Pvt Ltd,
Vill-Salempur Mahdood-2, Sector-2,
Distt-Haridwar

Directions under Section 33(A) of Water (Prevention and Control of Pollution) Act- 1974 and Section 31(A) of Air (Prevention and Control of Pollution) Act- 1981

WHEREAS, an inspection of M/s Brazen Arrow Company Pvt Ltd (Mantra Happy Homes), located at Vill-Salempur Mahdood-2, Sector-2, Distt-Haridwar was carried out by the officials of Regional Office, Roorkee of this Board, on dated 04.04.2025 in the presence of Sh. Satish Kumar (Representative of the housing society) and on 02.07.2025 in the presence of Sh. Satyapal (Representative of the housing society) and unit was found non-compliant with the provisions of Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981; and

WHEREAS, a show cause notice was issued to the society vide letter UKPCB/HO/Con/B-164/2025/53 dated 29.08.2025 and the representation has been submitted by the housing society on 01.09.2025; and

WHEREAS, in view of the representations submitted by the society, previous inspections and the inspection report submitted by the Regional Office, the following facts are considered relevant with respect to the SOP adopted by the Board for imposition of Environmental Compensation, which are as follows: -

1. A complaint against the society was received on the CM Helpline on 24.11.2022.
2. Subsequently, the management of the society was transferred by the construction company to the RWA on 30.08.2024, which is also confirmed in the inspection report of the Regional Office.
3. Therefore, the responsibility for operation and compliance of the STP from 24.11.2022 to 30.08.2024 rests with the construction company, whereas after 30.08.2024 the responsibility lies with the RWA.
4. Accordingly, Environmental Compensation for the period from 24.11.2022 to 30.08.2024 i.e. for 645 days.

AS SUCH, from the observations made during the said inspection and report submitted by the Regional Office, it is found that the unit has not complied with the show cause notice and thus, violated the provisions of the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981; and

WHEREAS, the Environmental Compensation @ 6000/day is to be imposed, for which following environmental factors are to be considered:

....Contd...Page 2..

PI=20, S=1.5, LF=1.0, VF=2.0, R=100, N=645 whereas, the said compensation is to be issued from 24-11-2022 to 30-08-2024, upto the day before the project hand over to society making a total of 645 days; and

WHEREAS, an amount of ₹38,70,000/- (Rupees Thirty-Eight Lakh Seventy Thousand only) is calculated as **Environmental Compensation**, in compliance with the order of the Hon'ble National Green Tribunal in O.A. No. 593/2017 and the subsequent decision and procedure adopted by the State Board in its 23rd Board Meeting, as amended from time to time.

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred under Section 33(A) of the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Section 31(A) of the Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981, as amended, and with the approval of the competent authority of the Board, you are directed to deposit **Environmental Compensation amounting ₹38,70,000/- (Rupees Thirty-Eight Lakh Seventy Thousand only)** within 30 days.

The said amount shall be deposited **within one month from the date of receipt of this order** in favour of **Uttarakhand Pollution Control Board**, as per the details given below:

Account No. 2726101009296,
IFSC – CNRB0003963
Canara Bank,
Gujrara Mansingh, Dehradun

In case of not depositing the said amount, it will be **recovered through District Magistrate**.


(Dr. Parag Madhukar Dhakate)
Member Secretary

UKPCB/HO/Con/B-164/2026/

Dated as above

Copy to:

1. Account Officer, Uttarakhand Pollution Control Board, Dehradun for kind information please.
2. Regional Officer, Uttarakhand Pollution Control Board, Roorkee for information and necessary compliance.
3. Guard File.


Member Secretary



Date: 20.05.2026

To,
The Member Secretary,
Uttarakhand Pollution Control Board,
Gauri Devi Paryavaran Bhavan,
46B, ITPark, Sahasradhara Road,
Dehradun, Uttarakhand.

Reference: Directions issued under Section 33(A) of the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Section 31(A) of the Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981 vide Reference No. UKPCB/HO/CON/B-164/2026/03 dated 08.05.2026.

Respected Sir,

1. That the present communication is being issued in reference to the aforesaid directions dated 08.05.2026 issued by your good office under Section 33(A) of the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Section 31(A) of the Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981, whereby, upon taking note of the show cause notice dated 29.08.2025 and the representation submitted thereto dated 01.09.2025, your good office has been pleased to observe that an amount of Rs. 38,70,000 has been computed towards environmental compensation and, consequently, directions have been issued for deposit of the said amount within 30 days from the date of receipt of the aforesaid communication.
2. At the outset, we most respectfully draw the kind and imperative attention of your good office towards Recital 2 of the aforesaid communication, wherein it has been recorded that the show cause notice bearing Letter No. UKPCB/HO/CON/B-164/2025/53 dated 29.08.2025 was issued to the housing society and that the representation dated 01.09.2025 was also submitted by the said society. It is clarified that both the show cause notice dated 29.08.2025 and the detailed reply cum representation dated 01.09.2025 submitted in response thereto were addressed to and submitted by our company respectively, and not by or to the housing society. The same is self-explanatory from the face of the documents forming part of the official record and leaves no scope for ambiguity whatsoever.
3. Without prejudice to the aforesaid, we respectfully submit that by means of our detailed reply cum representation dated 01.09.2025, we had already placed before your good office the complete and correct factual matrix pertaining to the issues forming subject matter of the show cause notice. It was specifically explained therein that even during the period when the management and common area maintenance of the said housing society vested with our company, that is till 30.08.2024, being the date whereupon the management of the society stood handed over to the Resident Welfare Association, our company was at no point of time in direct breach of or in violation of any provisions of the Water (Prevention

BRAZEN ARROW COMPANY PVT. LTD.
Gram Salempur Mehdoon-2, Opposite Sector-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar -249403
Mob: +91 8899777111/8899333222. E-Mail: info@mantrahappyhomes.in
www.mantrahappyhomes.in

CIN: U27101UR1996PTC020608



and Control of Pollution) Act, 1974, the Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981, or the rules, regulations and directions framed or issued thereunder.

4. It was categorically submitted before your good office that the issue concerning the alleged non-functioning of the Sewage Treatment Plant, as reflected in the inspection report was purely temporary and occasioned on account of minor fluctuation in the electricity connection. The said issue neither constituted a deliberate lapse nor reflected any intentional or continued non-compliance on the part of our company.
5. It was further specifically brought to the attention of your good office that till 30.08.2024, when the company continued to manage and maintain the common areas and facilities of the said housing society, the STP in question remained fully functional and operational. Upon handing over the management and maintenance of the housing society to the Resident Welfare Association on 30.08.2024, the company ceased to have any administrative, operational or supervisory control over the day-to-day functioning and maintenance of the said society, including the operation of the STP and allied utilities.
6. Being the law abiding entity and in order to put a quietus to the matter and to avoid any unnecessary multiplicity of proceedings, and strictly without prejudice to our rights and contentions and without admitting any liability, contravention or default of any nature whatsoever, our company has proceeded to deposit the aforesaid amount of Rs. 38,70,000/- (Rupees Thirty Lakhs Seventy Thousand Only/-) in compliance with the above referred directions dated 08.05.2026 on 13.05.2026 vide UTR No. KKBKR52026051300937382 through Kotak Mahindra Bank. The copy of the debit advice issued by the bank confirming transfer of the aforesaid amount to the account of your good office is enclosed herewith as Annexure-A with a request that the same may kindly be taken on record and acknowledged in accordance with law.

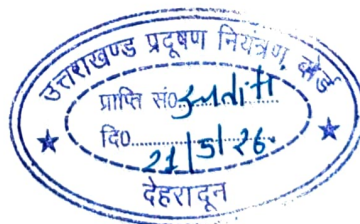
Thanking you,
Yours faithfully,

For Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.
Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

(Authorized Signatory)
Encl: As above

[Signature]

Authorized Signatory



BRAZEN ARROW COMPANY PVT. LTD.

Gram Salempur Mehdood-2, Opposite Sector-2, Sidcul (Near Raja Biscuit Chowk), Haridwar -249403

Mob: +91 8899777111/8899333222. E-Mail: info@mantrahappyhomes.in

www.mantrahappyhomes.in

CIN: U27101UR1996PTC020608

Kotak

Annexure A

Customer Acknowledgement

Branch: Sector 18, Mohi 29Date: 13/5/2026

We acknowledge the receipt of NEFT/RTGS instructions

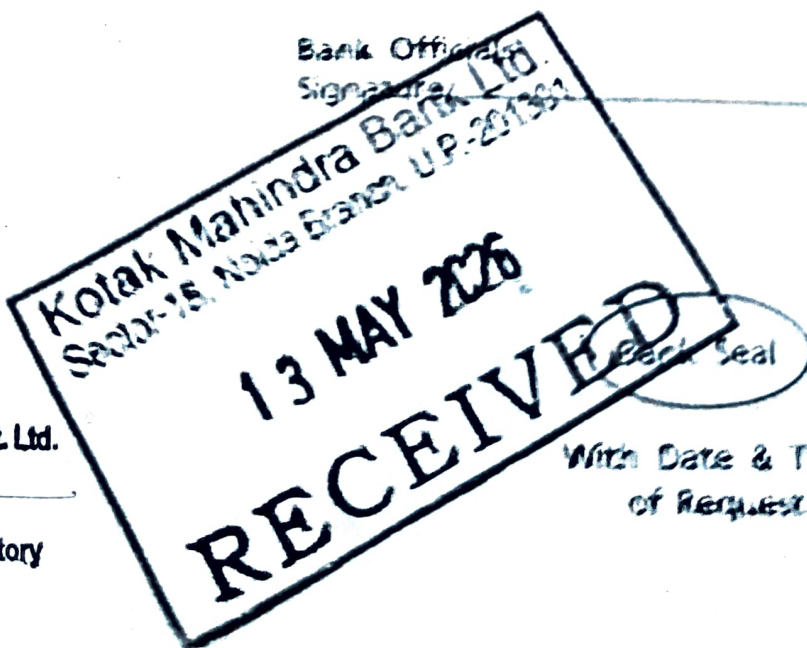
for an amount of ₹ 3870.000/- videcheque number 000321 to be credited tothe Account number 2726101009296 of

_____ Bank.

UTR # KK6KK5202605B009323

- 82

RTGS No 3

Bank Official
Signature

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

Authorized Signatory

With Date & Time
of Receipt

VAKALATNAMA

BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI
O.A. No. 06 of 2026

IN THE MATTER OF:
SANJEEV KUMAR

...APPLICANT

VERSUS

UTTARAKHAND ENVIRONMENT PROTECTION AND POLLUTION CONTROL BOARD

...RESPONDENTS

KNOWN ALL to whom these present shall come that I, Ashish Kumar Pandey S/o Jagat Narayan Pandey, Acting as authorized signatory of the Company, Whose Office at : Green Park, Near Raja Biscuit Chawk Rawali Mahdood, SIDCUL, Haridwar, Haridwar, Uttarakhand, India-248001

The above-named Respondent No.3do hereby appoint

(herein after called the advocate/s) to be my/our Advocate in the above noted case authorize him:

To act, appear and plead in the above-noted case in this court or in any other court in which the same may be tried or heard and also in the appellate court, including High Court subject to payment of fee separately for each court by me/us.

To sign, file, verify and present pleadings, appeals, cross objections or petition for executions review, revision, withdrawal, compromise or other petitions or affidavits or other documents as may be deemed necessary or proper for the prosecution of the said case in all its stages subject to payment of Fee for each stages.

To file and take back documents, to admit and/or deny the documents of opposite party.

To withdraw or compromise the said case or submit to arbitration any differences or disputes that may arise touching or in any manner relating to the said case. To take execution proceedings.

To deposit, draw and receive money, cheques, cash and grant receipt thereof and to do all other acts and things which may be necessary to be done for the progress and in the course of the prosecution of the said case.

To appoint or instruct any other legal practitioner authorizing him to exercise the power and authority hereby conferred on the Advocate whenever he may think fit to do so and to sign the power of attorney on our behalf.

And I/we the undersigned do hereby agree to ratify and confirm all acts done by the Advocate or his substitutes in the matter as my/our own acts, as if done by me/us to all intents and purposes.

And I/we undertake that I/we or my/our duly authorized agent would appear in court on all hearings and will inform the Advocate for appearance when the case is called.

And I/We undersigned do hereby agree not to hold the Advocate or his substitute responsible for the result of the said case. The adjournment costs whenever ordered by the court shall be of the Advocate which he shall receive and retain for himself.

And I/We undersigned do hereby agree that in the event of the whole or part of the fee agreed by me/us to be paid to the advocate remains unpaid he shall be entitled to withdraw from the prosecution of the said case until the same is paid up. The Fee settled is only for the above case and above court. I/We hereby agree that once the fee is paid, I/We will not be entitled for the return of the same in any case whatsoever and if the case prolongs for more than three years the original fee shall be paid again by me/us.

IN WITNESS WHEREOF I/We do hereunto set my/our hands to these presents the contents of which have been understood by me/us on this 17th day of July 2026

Accepted subjects to the terms of the fees.

ADVOCATE'S

DR. FARRUKH KHAN- D/616/07

CHANGHEZ KHAN -D/1791A/07

ADITYA TYAGI – D/7910/19

SOUMYA SRIVASTAVA-D/5723/19

ARYAN DEV PANDEY- D/13062/23

SIGNATURE'S

(Handwritten signatures of the advocates)

Brazen Arrow Company Pvt. Ltd.

(Handwritten signature of the authorized signatory)

Authorised Signatory

CLIENT'S SIGNATURES

I IDENTIFY THIS SIGNATURE



BRAZEN ARROW COMPANY PRIVATE LIMITED 105

CIN: U27101UR1996PTC020608

Regd. Off.: Green Park, Near Raja Biscuit Chawk Rawali Mahdood, SIDCUL, Haridwar, Haridwar,
Uttarakhand, India-248001

Email – cs@crcgroup.in, Ph. No. – 9810317805

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED BY THE BOARD OF DIRECTORS ("BOARD") OF BRAZEN ARROW COMPANY PRIVATE LIMITED ("COMPANY"), AT THEIR MEETING HELD ON MONDAY, 16TH DAY OF MARCH, 2026, HELD AT GROUND FLOOR, TOWER-A, PLOT NO. 5, BHUTANI TECHNO PARK, SECTOR-127, NOIDA-201313 AT 6:00 PM IST

To represent the Company before the Principal Bench, NGT

"RESOLVED THAT Mr. Durgesh Singh (PAN: FRBPS8153M) & Mr. Ashish Kumar Pandey (PAN: EKDPP8930B), acting severally as authorized signatories of the Company, be and are hereby authorized, to represent the Company, in the original application of Sanjeev Behl vs M/S Brazen Arrow Company Pvt Ltd, before the Hon'ble National Green Tribunal, New Delhi or any other similar adjudicating authority ("Authority"), as may be required by the Hon'ble Authority, from time to time, or in any proceedings arising in consequence of any of the aforesaid.

RESOLVED FURTHER THAT in respect of the aforesaid, Mr. Durgesh Singh and Mr. Ashish Kumar Pandey, acting severally as authorized representatives of the Company, be and are hereby authorised, to do all such acts, deeds, matters and things and to sign all such papers as may be required, incidental, ancillary, necessary, connected or related thereto, before any authority, as they may deem fit and in the best interest of the Company."

Certified As True

For Brazen Arrow Company Private Limited

BRAZEN ARROW COMPANY PVT. LTD.



Director

Ankit Satish Garg

Director

DIN: 07078879

Date: 16.03.2026

Place: Noida