



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02857

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

- (1) श्री भरत परमार, पिता—श्री त्रिभुवन परमार,
(2) श्रीमती लोरेटा सेल्मा, पति—श्री भरत परमार,
पता—एफ—50, जीत राम अपार्टमेंट,
कटवारिया सराय, हौज खास, नई दिल्ली आवेदकगण

विरुद्ध

श्री पंकज लोहाटी,
(छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (आई) प्रा.लि.),
पता—204, 205, द्वितीय तल,
वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीड, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री एम.एल. देवांगन, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण,
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वालफोर्ट हाईट्स-2”, भाठागांव, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200921001265

आदेश

(दिनांक—17 / 10 / 2025)

आवेदकगण श्री भरत परमार एवं श्रीमती लोरेटा सेल्मा, पता—एफ—50, जीत राम अपार्टमेंट, कटवारिया सराय, हौज खास, नई दिल्ली के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदकगण का कथन है कि आवेदक रायपुर का स्थायी है तथा वर्तमान में वह मुंबई में प्राइवेट व्यवसाय करता है, आवेदक द्वारा यह निर्णय लिया गया कि वर्ष 2024 में रायपुर में वापस आकर स्थायी रूप से परिवार के साथ निवास करेगा, इसी उद्देश्य में रायपुर में अनावेदक संस्था से उसके द्वारा निर्माणाधीन हाउसिंग प्रोजेक्ट वालफोर्ट हाईट्स पी.एच—2 (प्रोजेक्ट) भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) के फ्लैट नं.—आई—103 को क्रय करने का निर्णय लिया गया, इस

संबंध में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य एक अनुबंध पत्र का निष्पादन किया गया। अनुबंध पत्र के आधार पर आवेदक द्वारा अनावेदक को दिसम्बर, 2024 में फ्लैट पूर्ण कर आधिपत्य सौंप दिया जाना था। आवेदक द्वारा अनावेदक से फ्लैट क्रय किया गया था, उसका कुल जी.एस.टी. एवं अन्य खर्च सहित रूपये 57,02,500/- था, जिसमें से आवेदक द्वारा रूपये 53,26,100/- बैंक से ऋण प्राप्त किया गया है और बैंक द्वारा अनावेदक को रूपये 34,47,125/- का भुगतान प्राप्त कर चुका है एवं आवेदन में अनावेदक को रूपये 5,00,000/- अग्रिम बयाना के रूप में प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा मई, 2023 से बैंक को नियमित किश्त के रूप में रूपये 33,000/- प्रतिमाह भुगतान कर रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदक से कई बार व्यक्तिगत रूप से एवं फोन से संपर्क कर फ्लैट पूर्ण कर आधिपत्य सौंपे जाने का निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया। भविष्य में फ्लैट पूर्ण होने की कोई संभावना नहीं दिख रहा है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति के रूप में अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि शिकायत पूरी तरह से गलत, असमर्थनीय और तत्काल खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि आवेदक स्वयं दिनांक 20.04.2023 के विक्रय अनुबंध के तहत अपने पारस्परिक दायित्वों के मूलभूत और निरंतर चूक में है। छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के फार्म-एल के साथ नियम-9 के तहत निर्धारित मानक प्रारूप में निष्पादित अनुबंध में अनुसूची-सी के तहत एक विस्तृत भुगतान अनुसूची शामिल थी। इस बाध्यकारी और सहमत अनुसूची के अनुसार आवेदक को प्रारंभिक बुकिंग और अग्रिम राशि के अतिरिक्त मई, 2023 से प्रारंभ होकर जून, 2024 तक प्रत्येक महीने समयबद्ध किश्ते देनी थी। प्रत्येक किश्त रूपये 1,71,070/- थी। यह दायित्व बिना शर्त, स्व-संचालित था और प्रमोटर की ओर से किसी भी मांग नोटिस या अनुस्मारक पर निर्भर नहीं था। समझौते का खण्ड-1.5 स्पष्ट रूप से अनुसूची-सी योजना को बाध्यकारी बनाता है। जबकि खण्ड-9.3 अनुसूची से किसी भी विचलन को चूक मानता है, जिससे रेरा ढांचे के तहत निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने की देयता स्वतः ही उत्पन्न हो जाती है। लगातार तीन किश्तों में भुगतान न करने पर प्रमोटर को नोटिस के पश्चात् आबंटन

रद्द करने और बयाना राशि जब करने का अधिकार मिल जाता है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक सहमत अनुसूची का पालन करने में विफल रहे हैं और अर्जित ब्याज को छोड़कर लगभग रूपये 8,55,350/- का बकाया है। यह सामान्य बात है कि कोई पक्ष अपने पारस्परिक दायित्वों का सख्त पालन पर जोर नहीं दे सकता। भारतीय अनुबंध की धारा-51, अधिनियम, 1872 यह स्पष्ट करता है कि जहाँ पारस्परिक वादों का एक साथ पालन किया जाना है, वहाँ जो पक्ष पालन करने में विफल रहा है, वह दूसरे पक्ष को पालन करने के लिये बाध्य नहीं कर सकता। इसी प्रकार रेरा अधिनियम की धारा-19(6) प्रत्येक आबंटिती को बिक्री अनुबंध में निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिये बाध्य करती है। आवेदक की लगातार विफलता उनके अधिकार के मूल पर प्रहार करती है, इसलिये रेरा अधिनियम की धारा-18 के तहत कब्जे और ब्याज सहित धन वापसी की उनकी मांग उनके स्वयं के उल्लंघन के कारण वर्जित है। बिना किसी पूर्वाग्रह के यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि आवेदक का मूल आधार अर्थात् कब्जे की तिथि पूर्व ही समाप्त हो चुकी है, तथ्यात्मक रूप से गलत और कानूनी रूप से असमर्थनीय है। परियोजना "वालफोर्ट हाईट्स फेस-2" प्राधिकरण के समक्ष पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA200921001265 दिनांक 20.09.2021 के तहत विधिवत् पंजीकृत परियोजना है। हाँलाकि यह समय सीमा स्थिर नहीं रही, क्योंकि प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-6 के तहत वैधानिक शक्तियों का प्रयोग करते हुये कोविड-19 वैश्विक महामारी का संज्ञान लिया गया और छत्तीसगढ़ राज्य में लागू क्रमिक सामान्य विस्तार अधिसूचनाएँ जारी की गईं। सबसे पहले अधिसूचना क्रमांक-04/2020 दिनांक 13.05.2020 द्वारा सभी पंजीकृत परियोजनाओं को छह महीने का विस्तार प्रदान किया गया। इसके पश्चात् महामारी की दूसरी लहर के दौरान अधिसूचना क्रमांक-03/2021 दिनांक 14.06.2021 द्वारा तीन महीने का और विस्तार प्रदान किया गया। कुल मिलाकर नौ महीने के विस्तार वैधानिक और स्वचालिक प्रकृति के थे, जो धारा-6 के अधिदेश से सीधे जुड़ थे, जिसमें स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण अवधि को अप्रत्याशित घटना की स्थिति में "बढ़ाया" जायेगा। तदनुसार कानून के संयुक्त संचालन और प्राधिकरण की बाध्यकारी अधिसूचनाओं द्वारा वर्तमान परियोजना के लिये संशोधित कब्जे की समय सीमा दिनांक 30.09.2025 तक बढ़ा दी गई। इस प्रकार वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने की तिथि तक, कब्जा सौंपने की वैधानिक विस्तारित अवधि भी समाप्त नहीं हुई थी, इसलिये विलंब का आरोप पूरी तरह से अपरिपक्व और अस्थिर है। नियम में प्रमोटर की विलंब के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है या रेरा अधिनियम की धारा-18 के तहत दायित्वों का बोझ तब तक नहीं डाला जा सकता है, जब तक कि विस्तारित समापन अवधि समाप्त न हो जाये। दूसरे शब्दों में, अनुबंध में मूल रूप से उल्लेखित संविदात्मक कब्जे की तारीख हमेशा वैधानिक विस्तार और बल-माजेर राहत के अधीन होती है, इसलिये यह प्रस्तुत किया जाता

है कि अनावेदक का कब्जा दायित्व दिनांक 30.09.2025 तक बना रहता है और उस तिथि से पूर्व प्रस्तुत की गई शिकायत समय से पूर्व गलत और दोषपूर्ण है, इस प्रकार प्रकरण खारिज किये जाने योग्य है। बिना किसी पूर्वाग्रह के यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि आवेदक द्वारा कब्जे में विलंब का आरोप लगाने का पूरा आधार कानूनी रूप से अस्थिर है। दिनांक 20.04.2023 के बिक्री समझौते की अनुसूची-सी के अंतर्गत अंतिम किश्त अनुबंध के अनुसार जून, 2024 में देय थी। समझौते की संरचना में यह निहित है कि प्रमोटर का कब्जा देने का दायित्व आबंटिती द्वारा संपूर्ण बिक्री मूल्य का भुगतान करने के पश्चात् ही उत्पन्न होता है। हाँलाकि समझौते में स्पष्ट शब्दों में नहीं कहा गया है कि पूरे भुगतान के छह महीने बाद कब्जा दिया जायेगा। फिर भी समझौते की व्याख्या सामंजस्यपूर्ण ढंग से की जानी चाहिये। भुगतान की अनुसूची-14 महीनों में फैली हुई है और कब्जा खण्ड स्पष्ट रूप से इस समझ पर आधारित है कि आबंटिती द्वारा भुगतान के अपने पूर्ण दायित्व का निर्वहन करने के पश्चात् ही प्रमोटर अंतिम समापन, अनुपालन और हस्तांतरण की प्रक्रिया प्रारंभ कर सकता है। इस प्रकार आवश्यक निहितार्थ और व्यवसायिक दृष्टि से समझौते में पूरे भुगतान के पश्चात् छह महीने का पर्याप्त समय दिसम्बर, 2024 से पहले नहीं, निर्धारित किया गया था। यह व्याख्या वैधानिक ढांचे द्वारा पुष्ट होती है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 केवल तभी विलंब के लिये उत्तरदायित्व निर्धारित करती है। जब ऐसा विलंब प्रवर्तक की चूक के कारण हो। हाँलाकि जहाँ आबंटिती स्वयं अनुसूची सी का निरंतर उल्लंघन कर रहा है, समय पर किश्तों का भुगतान करने में विफल रहा है। इस प्रकार वित्तीय समापन में विलंब कर रहा है। वहाँ प्रवर्तक को कब्जे में कथित विलंब के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। पूर्व शर्त अर्थात् जून, 2024 तक पूर्ण भुगतान आवेदक की चूक के कारण कभी भी पूरा नहीं हो पाया है। वर्तमान प्रकरण में अपनी पूरी भुगतान बाध्यता पूरी करने की बात तो दूर आवेदक पर अभी भी काफी राशि बकाया है। कब्जे का दावा करने के लिये पूर्व शर्त, यानी 100 प्रतिशत बिक्री मूल्य का भुगतान अभी तक उत्पन्न ही नहीं हुई है। इन परिस्थितियों में अनावेदक के विरुद्ध रेरा अधिनियम की धारा-18 लागू नहीं की जा सकती। प्रमोटर बिक्री के लिये समझौते की शर्तों के अनुसार कब्जा देने में विफल रहा है। क्योंकि यहाँ शर्तों ने समय पर किश्तों और अंतिम भुगतान पर कब्जा आकस्मिक बना दिया था। चूँकि वैधानिक समापन तिथि स्वयं अप्रत्याशित घटना के कारण बढ़ गई थी, इसलिये अनावेदक के विरुद्ध धारा-18 को लागू करने का कोई कारण नहीं है। उपरोक्त सभी कारणों से यह शिकायत केवल समय से पूर्व और गलत है, बल्कि कानूनी प्रक्रिया का दुरुपयोग भी है। आवेदक को अपनी ही चूक पर भरोसा करने, वैधानिक विस्तारों को दबाने और प्रमोटर पर दण्ड और धन वापसी के दायित्व थोपने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर शिकायत को अनुकरणीय लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक द्वारा कंडिका वार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4 में निहित सभी आरोप, कथन और अनुमान को विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि दिसम्बर, 2024 में बिना शर्त कब्जा मिलना था। दिनांक 31.12.2024 की उल्लेखित तारीख जैसा कि समझौते में दर्ज है। स्पष्ट रूप से खण्ड-7.1 रेरा अधिनियम की धारा-6 के तहत वैधानिक विस्तार आबंटितियों द्वारा भुगतान अनुसूची का कड़ाई से पालन करने के अधीन है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक को बैंक से संपूर्ण स्वीकृत ऋण या संवितरण प्राप्त हुआ है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कई अवसरों पर व्यक्तिगत रूप से और टेलीफोन पर अनावेदक से फ्लैट को पूरा करने और कब्जा सौंपने का अनुरोध किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई संतोषजनक प्रतिक्रिया नहीं दी और वर्तमान में निकट भविष्य में फ्लैट के पूरा होने की कोई संभावना नहीं दिखती है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक से क्रय की गई उक्त फ्लैट की कुल कीमत जी.एस.टी और अन्य शुल्कों सहित रुपये 57,02,500/- थी। सच तो यह है कि अनुबंध की अनुबंध-सी के अंतर्गत आवेदक के वित्तीय दायित्व स्पष्ट रूप से स्पष्ट थे। उक्त अनुसूची में निम्नलिखित निर्धारित थें (1) बुकिंग के समय रुपये 5,00,000/- (2) अतिरिक्त शुल्क रुपये 28,07,450/- की राशि अप्रैल, 2023 तक देय और (3) रुपये 1,71,070/- की 14 लगातार मासिक किश्ते जो मई, 2023 से जून, 2024 तक मासिक देय होगी। इस सरंचित योजना द्वारा यह सुनिश्चित किया गया कि जून, 2024 तक रुपये 57,02,500/- की पूरी बिक्री राशि का भुगतान हो जाये। बशर्ते आबंटिती मासिक अनुसूची का पालन करे। अनावेदक का बही खाता एक बिल्कुल अलग तस्वीर पेश करता है। भुगतान सहमत मासिक चक्र के अनुसार नहीं, बल्कि लंबे अंतराल के पश्चात् अनियमित एकमुश्त राशि में किये गये थे। वास्तविक प्राप्तियाँ इस प्रकार है (क) बुकिंग के लिये दिनांक 20.04.2023 को रुपये 5,00,000/- (ख) अप्रैल, 2023 तक देय घटक के लिये दिनांक 04.05.2023 को रुपये 28,07,450/- (ग) दिनांक 19.08.2023 को रुपये 6,84,300/- लगभग चार किश्तों के बराबर और (घ) दिनांक 29.01.2024 को रुपये 8,55,375/- लगभग पांच किश्तों के बराबर। आज तक प्राप्त कुल राशि केवल रुपये 48,46,601/- है, जो स्वयं में चूक को दर्शाता है। क्योंकि मूल विक्रय प्रतिफल के लिये रुपये 8,55,899/- का शेष भुगतान नहीं किया गया है, जो अनुबंध के खण्ड-9.3 के तहत विलंब ब्याज का भुगतान करने के लिये संविदात्मक दायित्व के अतिरिक्त है। यह जोर देना जरूरी है कि अनुसूची-सी के तहत किश्ते महीने देय थी, न कि समेकित या आस्थगित आधार पर। आवेदक द्वारा अपने दायित्वों का नियमित रूप से निर्वहन करने के बजाय, किश्तों में विलंबित भुगतान करना चुना गया, जिससे परियोजना का वित्तीय संतुलन बिगड़ गया और प्रत्येक विलंबित किश्त पर स्वतः ही ब्याज लग गया। समझौते का खण्ड-9.3 विशेष रूप

से प्रमोटर को ऐसे विलंबित भुगतानों पर ब्याज लगाने का अधिकार देता है और आवेदक रेरा अधिनियम की धारा-19(6) और 19(7) के तहत अपने स्वयं के पारस्परिक दायित्वों का उल्लंघन करते हुये राहत की मांग नहीं कर सकते।

Payment as per Schedule-c	Due month	Amount	Paid on	Covered Months	Delay Considered
Booking	Apr-2023	5,00,000/-	20.04.2023	-	Nil
Due up to Apr-23	Apr-2023	28,07,450/-	04.05.2023	-	04 days
4 Monthly EMI (May-Aug 2023)	May-Aug 2023	6,84,280/-	19.08.2023	May, June, July, Aug	For May delay 80 days, June Delay is 50 days and 04 July delay is of 19 days
5 Monthly EMIs (Sep-Jan 2024)	Sep-Jan 2024	8,55,350/-	29.01.2024	Sep, Oct, Nov, Dec, Jan	For Sep delay is 121 days, For Oct delay is 90 days For Nov Delay is 60 days and For Dec Delay is of 29 days .
Balance 5 EMIs (Feb-June 2024)	Feb-June 2024	8,55,350/-	Not Paid	Feb, Mar, Apr, May, June	Default for 414 days since 01.07.2024, till date and still counting till actual payments.

उपरोक्त के आलोक में आवेदक मूलधन और विलंबित ब्याज दोनों के मामले में स्पष्ट रूप से चूककता है, इसलिये कब्जे के संबंध में कोई भी शिकायत दर्ज कराने के हकदार नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में लेख किया गया है कि दावा की गई राहतें पूरी तरह से गलत, अस्थिर और वैधानिक ढाँचे के विपरीत है। रेरा अधिनियम की धारा-18 के तहत कोई राहत उस चूककर्ता आबंटिती को उपलब्ध नहीं है, जो अनुसूची-सी का अनुपालन करने में विफल रहा है। वापसी/ब्याज का वैधानिक अधिकार केवल तभी उत्पन्न होता है, जब प्रमोटर आबंटिती के उचित अनुपालन के बावजूद चूक करता है। इस प्रकरण में आवेदक उल्लंघन कर रहे हैं। कथित मानसिक पीड़ा के लिये मुआवजे के दावे पूरी तरह से अधिनियम के दायरे से बाहर है, इस पर प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है। आवेदक द्वारा धारा-19(7) के साथ खण्ड-9.3 के तहत निर्धारित रेरा दर पर विलंब/ब्याज सहित लगभग रुपये 8,55,350/- का बकाया चुकाने के

लिये उत्तरदायी है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान करने पर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** “वालफोर्ट हाईट्स-02” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक हैं उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा अपार्टमेंट आई-103 बुक करते हुए दिनांक 20.04.2023 को उभय पक्ष के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है, जिसके अनुसार आवेदिका आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, आवेदिका द्वारा अनुबंध के अनुसार के भू-संपदा अपार्टमेंट का कब्जा दिसम्बर, 2024 तक नहीं सौंपे जाने की शिकायत करते हुए अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अनावेदक द्वारा आवेदन के तथ्यों का प्रतिवाद किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदिका के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदनानुसार दिनांक 12.06.2025 को भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा जाना था अभी तक सौंपा नहीं गया है, अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से यह अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में आधिपत्य प्रदान नहीं करने व बैंक से स्वीकृत ऋण की संपूर्ण राशि अपने पक्ष में प्राप्त करने में जिसके परिपेक्ष्य में आवेदक को बैंक में नियमित किश्त भरना पड़ रहा है, अस्तु भुगतान किए गए प्रतिफल पर प्राधिकरण द्वारा ब्याज दिलाई जाए।

अनावेदक द्वारा इंकार किया गया, कि 8,55,350/-रूपये का भुगतान आवेदकगण द्वारा अभी नहीं किया गया है। अनुबंध के अनुसार खंड-1.5 में स्पष्ट रूप से शेड्यूल-सी का पालन आवेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका-9.3 अनुसार शेड्यूल से भुगतान में कोई भी विचलन आवेदकगण की चूक है। अतः ब्याज देने का प्रश्न नहीं उठता है। अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन

आबंटिती को बिक्री अनुबंध में निर्दिष्ट तरीके से एवं समय के भीतर आवश्यक भुगतान संप्रवर्तक को करना है। जिसका उल्लंघन किए जाने पर अधिनियम की धारा-18 के अधीन ब्याज की माँग स्वयं अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन है।

शेड्यूल-सी के अनुसार बुकिंग के समय 5,00,000/- रुपये का भुगतान करना था, अप्रैल तक 28,07,450/- रुपये का भुगतान करना था एवं सामान्य किश्तों में 14 किश्तों 1,71,075/- रुपये का भुगतान करना था। आवेदकगण के आवेदन अनुसार बुकिंग मद में 5,00,000/- रुपये एवं बैंक के द्वारा 34,47,125/- रुपये का भुगतान किया गया है, इस प्रकार कुल भुगतान 39,47,125 रुपये अनावेदक को किया गया है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि बुकिंग के लिए 5,00,000/- रुपये अप्रैल तक 28,07,450/- रुपये दिनांक 19.08.2023 को 6,84,300/- रुपये दिनांक 29.01.2024, 8,55,375/- रुपये कुल 48,46,610/- रुपये का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया गया है। विक्रय प्रतिफल 57,02,500/- रुपये है। शेष राशि 8,55,899/- रुपये है, जिसका भुगतान आवेदकगण द्वारा अभी तक नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका-1.4 के अनुसार शेड्यूल सी के अनुसार भुगतान करना बाध्यकारी था। शेड्यूल-सी के अनुसार जून, 2024 तक पूर्ण लागत राशि का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया जाना था, जिसमें चूक स्पष्ट है। माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के अपील क्रमांक-251/2024 अनुपमा कौल विरुद्ध नरेन्द्र प्रभुदास एवं एक अन्य में पारित आदेश दिनांक 28.06.2024 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

1. If the allottee does not pay the full amount as per the provision of an agreement for sale then it could not be said that the promoter failed to hand over the possession of the disputed flat within stipulated time mentioned in the agreement for sale.
2. If the promoter is not failed to hand over the possession of the disputed flat within stipulated time mentioned in the agreement for sale, then allottee is not entitled to get interest on deposited amount for delay in handing over the possession of disputed flat.

चूँकि आवेदकगण द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है एवं अनुबंध के अनुसार शेड्यूल सी में दर्शित भुगतान समय पर नहीं किया गया है। अतः माननीय अपीलीय अधिकरण के उक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में आवेदकगण को ब्याज दिलाया जाना प्राधिकरण द्वारा संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष