



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03305

— समक्ष —

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

श्रीमती अपर्णा ठाकुर, पति—श्री विनय सिंह ठाकुर,
पता—मकान नं.—993, विकास विहार कॉलोनी,
महादेवघाट रोड, रायपुरा चौक,
ओम हास्पिटल के पीछे, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वालफोर्ट हाईट्स-2”, भाठागांव, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200921001265

आदेश

(दिनांक—23 / 03 / 2026)

आवेदिका श्रीमती अपर्णा ठाकुर, पति—श्री विनय सिंह ठाकुर,
पता— मकान नं.—993, विकास विहार कॉलोनी, महादेवघाट रोड, रायपुरा चौक,
ओम हास्पिटल के पीछे, जिला—रायपुर (छ.ग.) 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। आवेदिका का कथन है कि जुलाई, 2022 में
प्रारंभ से टॉवर आई में एक फ्लैट बुक किया गया था। इकाई का क्षेत्र छोटा होने
के कारण आवेदिका द्वारा टॉवर—जे में जाने का निवेदन किया गया था और प्रमोटर
को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था, कि बुकिंग को निरस्त कर दिया जायेगा,
यदि टॉवर—जे आबंटित किया जाता। सितम्बर, 2022 में प्रमोटर द्वारा फ्लैट नं.
—टॉवर जे—506 आबंटित किया गया ओर विक्रय अनुबंध दिनांक 24.09.2022 के
लिये रुपये 53,02,500/- निष्पादित किया गया है। अनुबंध के निष्पादन के

पश्चात् आवेदिका द्वारा एस.बाई.आई से होम लोन रुपये 52,50,0000/- के लिये आवेदन किया गया था। लोन में विलंब हो गया, क्योंकि प्रमोटर द्वारा कॉलोनी विकास अनुमति एवं अन्य दस्तावेजों को समय में प्रदान नहीं किया गया। इन्हें केवल दिनांक 03.11.2022 को प्रदान किया गया और एस.बी.आई द्वारा दिनांक 10.11.2022 को लोन स्वीकृत किया गया। प्रथम डिमांड पत्र दिनांक 17.11.2022 को रुपये 18,39,220/- के लिये जारी किया गया था और एस.बी.आई. द्वारा दिनांक 18.11.2022 को भुगतान किया गया। सभी परवर्ती मांग पत्रों को एस.बी.आई. में प्रस्तुत किया गया और बैंक द्वारा कठोरता से प्रमोटर के लिखित मांग पत्रों के अनुसार धन जारी किया गया था। दिनांक 05.03.2025 को दो मांग पत्रों को रुपये 2,52,500/- तथा रुपये 7,37,320/- के लिये जारी किया गया था। एस.बी.आई द्वारा दिनांक 10.03.2025 को जारी कर दिया गया था। मार्च, 2025 तक आवेदिका द्वारा कुल 52,52,090/- का भुगतान कर दिया गया था, जिसमें बुकिंग राशि रुपये 21,000/- शामिल है। एस.बी.आई. द्वारा रुपये 52,31,090/- अंतरित किय गया था।

Table-A

S.No.	Demand letter Date	Amount	Released by Bank
1.	Advance	21,000/-	13.07.2022
2.	17.11.2022	18,39,220/-	18.11.2022
3.	04.05.2023	11,02,500/-	12.06.2023
4.	14.12.2023	12,99,550/-	12.01.2024
5.	05.03.2025	2,52,500/-	10.03.2025
6.	05.03.2025	7,37,320/-	10.03.2025
	Total	52,52,090/-	

Table-B

Payment for	Amount	Paid Date
TDS Amount	50,500/-	18.11.2025
E-Stamp	2,76,750/-	21.11.2025
Duty	1,18,000/-	Unpaid
Total	3,39,050/-	

दिनांक 08.11.2025 को प्रमोटर द्वारा केवल कॉल एवं वाट्सअप के माध्यम से सूचित किया गया कि ब्लॉक-जे तैयार था और संपूर्ण भुगतान के लिये आवेदिका से निवेदन किया गया। पंजीयन के लिये कार्यवाही करने हेतु यह कथन करते हुये कि आंतरिक फिटिंग्स पंजीयन के बाद पूरा किया जायेगा। जब आवेदिका पंजीयन प्रक्रिया के लिये शेष भुगतान योग्य राशि के लिये निवेदन किया गया, तो प्रमोटर द्वारा परिगणना शीट जारी किया गया। इन भुगतानों के बाद जब आवेदिका पंजीयन दिनांक के लिये निवेदन किया गया, तो प्रमोटर द्वारा कथित विलंबित भुगतान के लिये रुपये 2,33,825/- की शास्ति की मांग की गई। यह शास्ति गैर-कानूनी है, क्योंकि सभी भुगतानों को सख्ती से लिखित डिमांड पत्रों के

अनुसार किया गया था और एस.बी.आई. द्वारा तुरंत धन जारी कर दिया गया था। आवेदिका औचित्य एवं संचालक श्री पंकज लोहाटी के साथ बैठक हेतु निवेदन किया गया। बैठक दिनांक 22.11.2025 को निश्चित की गई। परन्तु कोई प्रतिनिधि नहीं आया। आवेदिका काल्स और संदेशों का उत्तर नहीं दिया गया। आवेदिका के ई-मेल दिनांक 25.11.2025 के उत्तर में जवाब प्रस्तुत हुआ था कि वह दिनांक 02.12.2025 के बाद भुगतान ब्यौरा की जाँच करने के बाद प्रत्युत्तर देंगे। तथापि कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिये आवेदिका स्मरण मेल दिनांक 05.12.2025 को प्रेषित किया गया था, परन्तु आज दिनांक तक अनुत्तरित है। यह व्यवहार रेरा के अंतर्गत उत्पीड़न एवं अनुचित व्यापार रीति के समतुल्य है। “अनुबंध की शर्तों के अनुसार और प्रमोटर संनिर्माण मानकों से आबद्ध होकर आबंटिती, रायपुर छत्तीसगढ़ में देय छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (आई) प्रा.लि. के पक्ष में भुगतान योजना में यथा उल्लेखित विहित समय के भीतर ए/सी चेक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से प्रमोटर द्वारा लिखित या मौखिक मांग पर सभी भुगतानों को करेगा।” आवेदिका सभी भुगतानों को ठीक से लिखित मांग पत्रों के अनुसार किया गया था। प्रमोटर द्वारा भुगतान के समय किसी विलंब को कभी अधिकथित नहीं किया गया था। अधिरोपित शास्त्रि प्रत्यक्ष रूप से खण्ड-2 का उल्लंघन है, क्योंकि बैंक द्वारा संप्रवर्तक मांग पत्रों के अनुसार तत्परतापूर्वक धनों को जारी कर दिया गया था। इसलिये कोई विलंबित भुगतान नहीं बनता है। उक्त अपार्टमेंट के आधिपत्य के लिये समय सीमा :- “संप्रवर्तक आश्वस्त करता है कि सभी विशिष्टियों मूलभूत सुविधाओं के साथ प्रोजेक्ट संपूर्ण सामान्य क्षेत्रों को तैयार करके अपार्टमेंट का आधिपत्य रेरा समय सीमा के अनुसार अर्थात् दिनांक 31.12.2024 तक सुपुर्द कर देगा। जब तक युद्ध, बाढ़, सूखा भाग, तुफान, भूकंप या प्रकृति द्वारा कारित कोई अन्य आपदा न हो जाये, तो भू-संपदा प्रोजेक्ट के नियमित विकास को प्रभावित करती है। अनावेदक द्वारा दिनांक 31.12.2024 तक कोई आधिपत्य नहीं दिया गया है। कोई प्राकृतिक आपदा घोषित नहीं की गई है। टॉवर तैयार नहीं है, क्योंकि निम्नलिखित संकर्म अपूर्ण है :- सामान्य प्रवेश क्षेत्र, प्रवेश, सीढ़ियों, तथा पांचवी मंजिल में प्रकाश व्यवस्था, बाह्य रंगरोगन, आंतरिक सड़कें, टायलेट फिटिंग्स, किचन सिंक एवं फिनिशिंग कार्य, बालकनी ग्रिल्स, दूसरी लिफ्ट का संस्थापन। इससे स्पष्ट रूप से सिद्ध होता है कि टॉवर आधिपत्य की स्थिति में तैयार नहीं है और खण्ड-7.1 का स्पष्ट उल्लंघन है। खण्ड-7.6 की पैरा-3 स्पष्ट रूप से कथन करता है कि इस खण्ड के पैरा-3 के अनुसार जहाँ आबंटिती प्रोजेक्ट से पीछे हटने का इरादा नहीं रखता है, तो संप्रवर्तक अपार्टमेंट का आधिपत्य सुपुर्द किये जाने तक विलंब के प्रत्येक माह के लिये नियमों में विहित दर से आबंटिती को ब्याज भुगतान करेगा, जिसे संप्रवर्तक द्वारा इसके बकाया होने के दिन से 45 दिनों के भीतर आबंटिती को दिया जायेगा।” क्योंकि आवेदिका

प्रोजेक्ट से पीछे हटने का इरादा नहीं करती है, इसलिये आवेदिका दिनांक 01.01.2025 से वास्तविक आधिपत्य तक रेरा अधिनियम के अनुसार ब्याज प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका आधिपत्य को प्राप्त किये बिना दिसम्बर, 2022 से एस.बी.आई. को ई.एम.आई का भुगतान कर रही है। इससे मेरे परिवार को कठोर वित्तीय दबाव, मानसिक तनाव तथा मानसिक कठिनाई का सामना करना पड़ता है। संप्रवर्तक की गैर-कानूनी शास्ति मांग तथा असहयोग अनुचित व्यापार रीति तथा न्यास भंग की कोटि में आता है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। रुपये 2,33,825/- शास्ति को गैर-कानूनी शून्य एवं अप्रवर्तनीय घोषित किया जाये। पंजीयन एवं आधिपत्य के लिये बिना कोई शास्ति अधिरोपित किये तुरंत दिनांक प्रदान करने हेतु संप्रवर्तक को निर्देशित किया जाये। दिनांक 01.01.2025 से वैध पूर्णता प्रमाण पत्र सहित वास्तविक आधिपत्य दिये जाने तक रेरा की धारा-18 एवं खण्ड-7.6 के अंतर्गत विलंब ब्याज भुगतान करने हेतु संप्रवर्तक को निर्देशित किया जाये। आधिपत्य देने के पूर्व टॉवर-जे के सभी लंबित संकर्मों को पूर्ण करने हेतु संप्रवर्तक को निर्देशित किया जाये।

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 वर्तमान परिवाद भ्रान्त धारणा पर आधारित, अग्राह्य एवं प्रारंभ से ही खारिज होने योग्य है। क्योंकि आवेदिका स्वयं विक्रय अनुबंध दिनांक 24.09.2022 के अंतर्गत अपने व्यतिकारी दायित्वों के आधारभूत एवं सतत् उल्लंघन में है। छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 सहपठित प्रारूप-एल क तहत विहित मानक रूप में निष्पादित अनुबंध अनुसूची-सी के अंतर्गत आबद्धकारी भुगतान अनुसूची समाहित करता है। अनुसूची-सी के अनुसार आवेदिका से (1) बुकिंग के समय रुपये 21,000/- (2) सितम्बर, 2022 तक देय राशि 16,35,311/- तथा (3) इसके बाद कठोरतापूर्वक शेष विक्रय प्रतिफल भुगतान अनुसूची के अनुसार समयसीमा के अनुसार 3 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से मासिक किश्तों में भुगतान करने की आवश्यकता थी। दायित्व शर्तरहित एवं स्वतः चलित था एवं आवेदिका की सुविधा या उसके बैंक द्वारा आंतरिक प्रक्रिया के लिये लगे समय पर निर्भर नहीं था। अनुसूचित समय सीमा से कोई विचनल "व्यतिक्रम" गठित करता है तथा बकाया को नियमित करने एवं औपचारिकताओं को पूर्ण करने के लिये आबंटिती को बुलाने के प्रमोटर के अधिकार के अतिरिक्त ब्याज का संविदात्मक/सांविधिक दायित्व/विलंबित भुगतान शुल्कों को स्वतः आकर्षित करता है। यह सुस्थापित विधि है कि अपने स्वयं के व्यतिकारी दायित्व के उल्लंघन में

होने वाला पक्षकार दूसरे के द्वारा कठोरता से अनुपालन पर बल नहीं दे सकता है। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-51 व्यतिकारी वचनों के सिद्धांत को समाहित करती है। इसी प्रकार रेरा अधिनियम की धारा-19(6) प्रत्येक आबंटिती को विक्रय अनुबंध में विहित समय के भीतर तथा रीति में आवश्यक भुगतान करने को आबद्ध करती है और धारा-19(7) भुगतानों में विलंब के लिय ब्याज भुगतान करने का दायित्व आरोपित करती है। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका का सतत् विलंब एवं अनियमित भुगतान उसे साम्यामूलक अनुतोष की याचना करने से अपात्र कर देता है और उसे “कोई त्रुटि नहीं” के रूप में दर्शित करने का प्रयत्न निश्चयात्मक रूप से मिथ्या है। बिना पूर्वाग्रह के यह आधार कि “दिनांक 01.01.2025 से आधिपत्य में विलंब” अपरिपक्व एवं विधितः अग्राह्य है। “वालफोर्ट हाईट्स फेस-2” पंजीयन क्रमांक- PCGRERA200921001265 दिनांक 20.09.2021 विधिवत् पंजीकृत प्रोजेक्ट है। पूर्णता/आधिपत्य समय सीमा स्थायी नहीं थी, क्योंकि प्राधिकरण, रेरा अधिनियम की धारा-6 के अंतर्गत सांविधिक शक्तियों के प्रयोग में कोविड-19 लहर को ध्यान में रखते हुये सामान्य विस्तारण जारी किया गया था। अधिसूचना क्रमांक-04/2020 दिनांक 13.05.2020 से सभी पंजीकृत परियोजनाओं को 6 माह का विस्तारण प्रदान किया गया। अधिसूचना क्रमांक-03/2021 दिनांक 14.06.2021 से द्वितीय लहर के दौरान पुनः तीन महीने का विस्तारण प्रदान किया गया। यह नौ महीने का कुल विस्तारण सांविधिक रूप से एवं स्वतः प्रवर्तित हुआ। तदनुसार धारा-6 का प्रवर्तन एवं प्राधिकरण के आबद्धकारी अधिसूचनाओं से संयुक्त रूप से आधिपत्य समय सीमा 9 माह तक विस्तारित हो गई थी और दिनांक 31.12.2024 तत्संबंधी दिनांक 30.09.2025 तक विस्तारित हो गई थी, इसलिये दिनांक 01.01.2025 को संप्रवर्तक को यथाकथित “विलंब” के रूप में संव्यवहारित नहीं किया जा सकता है, इसलिये दिनांक 01.01.2025 को लेकर ब्याज हेतु परिवाद अपरिपक्व, भ्रान्त धारणा पर आधारित है एवं खारिज किये जाने योग्य है। विपरीत रूप से अन्यथा प्रभावित किये बिना आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-18 का आह्वान नहीं कर सकती है, क्योंकि सांविधिक उपचार केवल वही प्रभावी होगा, जहाँ संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा सम्यक् अनुपालन के बाद भी विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार आधिपत्य प्रदान करने में असफल होता है। यहाँ आवेदिका अनुसूची-ग के अंतर्गत सतत् डिफाल्टर रहा है तथा समय में वित्तीय समाप्ति को पूर्ण नहीं किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 के आह्वान के लिये आधारभूत पूर्णशर्त अनुपस्थित है। प्रमोटर का आधिपत्य प्रदान करने और हस्तांतरण/पंजीयन की कार्यवाही आबंटिती के समय में अनुपालन तथा संविदात्मक/सांविधिक बकाया के पूर्ण करने पर आवश्यक रूप से समाहित है। आवेदिका द्वारा चयनात्मक “मांग पत्रों” तथा “बैंक संवितरण” का उल्लेख करके अपनी कमियों को छिपाने का प्रयत्न किया गया है। अनावेदक का कथन है कि बैंक संवितरण समय सीमा

आवेदिका का आंतरिक प्रबंधन है और उसके संविदात्मक दायित्वों को नहीं परिवर्तित करना है। अनुबंध बैंक प्रक्रिया के समयसे असंबद्ध होकर अनुसूची-सी के आबद्ध रहने के लिये आबंटिती को बाध्य करता है। आवेदिका अपने बैंक के आंतरिक समय सीमा को संविदात्मक डिफाल्ट के विरुद्ध ढाल के रूप में उपयोग नहीं कर सकता है। अभिकथन कि विलंबित भुगतान शुल्कों/ब्याज को “गैरकानूनी शास्ति” के रूप में मांग की गई है, मिथ्या एवं भ्रामक है। मांगी गई राशि आवेदिका के स्वयं के विलंब एवं अनियमित भुगतानों के कारण उद्भूत संविदात्मक/सांविधिक विलंबित भुगतान ब्याज/शुल्कों के स्वरूप में है, जिसमें यह तथ्य सम्मिलित है कि टी.डी.एस. तथा पंजीयन संबद्ध अनुपालन भी केवल नवम्बर, 2025 में अर्थात् अत्यधिक विलंब के बाद पूर्ण किया गया था। आवेदिका पूर्व लगातार विलंब कारित करके इसके बाद विधिपूर्ण भुगतानों को “उत्पीड़न” के रूप में अभिहित करते हुये अपनी की शर्तों में पंजीयन के लिये दबाव नहीं बना सकती है। उपरोक्त कारणों से परिवाद अपरिपक्व भ्रान्त धारणा पर आधारित और प्रक्रिया का दुरुपयोग है। आवेदिका को अनुसूची-सी से असंबद्ध सांविधिक विस्तारण को दबाने की अनुज्ञा नहीं दी जा सकती है और धारा-18 के परिणामों के लिये संप्रवर्तक को आबद्ध करने के लिये अनुमति नहीं दी जा सकती है, इसलिये प्राधिकरण परिवाद को लागत सहित खारिज किया जाये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.1 में उल्लेखित सभी बातों को पूर्णतः किया गया है, सिवाय उन बातों के जो रिकार्ड में दर्ज हैं। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई अनुचित जुर्माना लगाया, बिक्री समझौते का उल्लंघन किया गया या भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत निर्मित नियमों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन किया गया, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है। यह भी स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा किसी भी समय अनुचित मनमाने ढंग से, दमनकारी तरीके से या कानून के विपरीत कार्य किया गया। आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोप अस्पष्ट, निराधार और किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है और ऐसा प्रतीत होता है कि यह केवल एक झूठा दावा रचने और समझौते के तहत अपनी स्वयं की स्वीकार की गई और निरंतर चूक के परिणामों से बचने के इरादे से लगाये गये हैं। यह संकेत कि अनावेदक संविदात्मक या वैधानिक दायित्वों का उल्लंघन कर रहा है, पूरी तरह से भ्रामक है और यह बाध्यकारी भुगतान शर्तों और वैध संविदात्मक दायित्वों के अनुपालन से बचने के लिये रचा गया एक मनगढंत्रत बहाना मात्र है। सही और सटीक तथ्य, जिन्हें आवेदिका द्वारा जान-बूझकर छिपाया गया है, यह है कि आवेदिका द्वारा परियोजना की विशिष्टताओं, नियमों और शर्तों तथा भुगतान संरचना से पूरी तरह संतुष्ट होने के बाद स्वेच्छा से और अपनी मर्जी से परियोजना में एक आवासीय इकाई बुक की थी। बाद में अपने अनुरोध पर और अपनी

व्यक्तिगत सुविधा के लिये उसने पहले वाले टॉवर से टॉवर-जे में आबंटन परिवर्तन का अनुरोध किया गया। अनावेदक द्वारा बिना किसी कानूनी बाध्यता के और केवल सद्भावना और ग्राहक सुविधा के प्रतीक के रूप में इस परिवर्तन की अनुमति दी गई और टॉवर-जे में फ्लैट क्रमांक-जे-506 आबंटित किया गया। इसके बाद दिनांक 24.09.2022 को दोनों पक्षों के बीच उचित बातचीत के बाद और आवेदिका की पूर्ण जानकारी, सहमति और प्रत्येक शर्त की समझ के साथ बिक्री समझौता निष्पादित किया गया, जिसमें बाध्यकारी अनुसूची-सी भी शामिल है। भुगतान योजना, किशतों की समय सीमा और विलंबित या अनियमित भुगतान के परिणाम, जिनमें विलंबित भुगतान पर ब्याज/शुल्क लगाना शामिल है, का उल्लेख किया गया है। यह समझौता स्वैच्छिक रूप से किया गया था और पक्षों के बीच एक वैध, बाध्यकारी और लागू करने योग्य अनुबंध है। समझौते का आबंटन और निष्पादन पूरी तरह से संविदात्मक और सहमतिपूर्ण लेन-देन थे, जो किसी भी प्रकार के दबाव, गलत बयानी, अनुचित प्रभाव या अनुचित व्यवहार से मुक्त थे, अनावेदक द्वारा किसी भी समय कोई मनमानी शर्त नहीं लगाई गई या आवेदिका के हित में कोई प्रतिकूल कार्य नहीं किया गया, इसलिये वर्तमान आरोप निराधार और पूरी तरह से खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 की सभी बातों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह पूरी तरह से नकारा जाता है कि आवेदिका के ऋण की स्वीकृति या वितरण में कथित विलंब अनावेदक के कारण हुई थी या अनावेदक द्वारा कॉलोनी विकास अनुमति, स्वीकृतियाँ, अनुमतियाँ या कोई अन्य आवश्यक परियोजना दस्तावेज समय पर उपलब्ध नहीं कराये गये, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है। अनावेदक के विरुद्ध लगाये गये आरोप पूरी तरह से गलत, स्वार्थपरक और कानूनी रूप से निराधार है और आवेदिका की भुगतान अनियमितताओं को उचित ठहराने के लिये एक भ्रामक कहानी गढ़ने के उद्देश्य से लगाये गये हैं। अनावेदक द्वारा हमेशा निष्ठापूर्वक, पारदर्शी रूप से और कानून के अनुसार कार्य किया गया है और उसने कभी भी कोई ऐसा दस्तावेज या स्वीकृति नहीं रोकी है, जो सामान्य प्रक्रिया में प्रदान की जानी आवश्यक थी, न ही आवेदिका अपने किसी भी दावे को साबित कर सकी है, जिससे यह साबित होता है कि यह दावा मनगढ़ंत है। सही और सटीक तथ्य यह है कि आवेदिका द्वारा बैंक से लिया गया गृह ऋण पूरी तरह से आवेदिका और उसके ऋणदाता के बीच एक निजी और स्वतंत्र वित्तीय समझौता है। यह सर्वविदित कानून है कि किसी तीसरे पक्ष के वित्तीय संस्थान या आवेदिका की ओर से प्रशासकीय या प्रक्रियात्मक विलंब के लिये प्रमोटर को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि बिक्री समझौते की स्पष्ट शर्तों के तहत विशेष रूप से बाध्यकारी अनुसूची सी के तहत

समय पर भुगतान करने का आवेदिका का दायित्व पूर्ण, बिना शर्त और उसके वित्त पोषण के तरीके से स्वतंत्र है। समझौते में कहीं भी यह प्रावधान नहीं है कि ऋण स्वीकृत होने पर बैंक द्वारा ऋण वितरण होने तक भुगतान दायित्व निलंबित या स्थगित रहेंगे। भुगतान की जिम्मेदारी भुगतान योजना में निर्धारित नियत तिथियों पर ही उत्पन्न होती है, चाहे आवेदिका व्यक्तिगत संसाधनों से भुगतान करें या बैंक ऋण से। इसलिये आवेदिका अपने बैंक की आंतरिक विलंब के परिणामों को अनावेदक पर नहीं डाल सकती या ऐसी विलंब को सहमत अनुसूची का पालन न करने के बचाव के रूप में नहीं मान सकती। बैंक की समय सीमा पर अनावेदक पर थोपना कानूनी रूप से गलत है और इसे सीधे तौर पर खारिज किया जा सकता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 में लगाये गये सभी आरोपों को स्पष्ट रूप से, विशेष रूप से और बिना किसी संदेह के अस्वीकार किया जाता है। इस बात से पूरी तरह इंकार किया जाता है कि आवेदिका द्वारा कभी भी भुगतान में चूक नहीं की गई या भुगतान तय समय सारणी के अनुसार ही किये गये थे। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया या किसी भी वित्तीय संस्था द्वारा धनराशि जारी करना बिक्री समझौते के तहत संविदात्मक दायित्वों का अनुपालन स्वतः ही हो जाता है। यह दावा कि “किसी भी स्तर पर कोई विलंब नहीं हुई” पूरी तरह से गलत, भ्रामक और स्पष्ट रूप से झूठा है और आवेदिका द्वारा स्वयं प्रकट की गई भुगतान तिथियों और अभिलेखों से इसका सीधा खंडन होता है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर “बैंक द्वारा भुगतान” को संविदात्मक अनुपालन के साथ मिलाने का प्रयास किया गया है, जो कानूनी रूप से अस्वीकार्य और समझौते की स्पष्ट शर्तों के विपरीत है। यह समझौता आबंटिती को निर्धारित देय तिथियों का पालन करने के लिये बाध्य करता है, न कि ऋणदाता की सुविधा या समयसीमा का। सही तथ्य यह है कि बिक्री समझौते की अनुसूची सी में स्पष्ट रूप से एक सख्त, समयबद्ध और स्वतः लागू होने वाली भुगतान योजना निर्धारित थी, जिसमें सितम्बर, 2022 तक देय राशि के बाद शेष बिक्री मूल्य के 3 प्रतिशत की दर से मासिक किश्तें शामिल थीं, जिनका भुगतान निर्धारित तिथियों पर या उससे पहले अनिवार्य रूप से किया जाना था। यह अनुसूची परियोजना का वित्तीय आधार थी और समझौते पर हस्ताक्षर करते समय आवेदिका द्वारा इस पर सहमति व्यक्त की गई थी, हाँलाकि मासिक किश्त संरचना का पालन करने के बजाय, आवेदिका द्वारा लंबे अंतराल के बाद अनियमित और छिटपुट एकमुश्त भुगतान चुना गया, जिसके परिणामस्वरूप कई किश्तें महीनों तक विलंबित हुईं और कुछ मामलों में तो एक वर्ष से भी अधिक विलंबित हुईं। ऐसा आचरण अनुबंध की समय सीमा का स्पष्ट और निरंतर उल्लंघन है। यह भी उल्लेखनीय है कि वैधानिक और पंजीकरण संबंधी सभी अनुपालन, जिसमें टी.डी.एस और स्टाम्प ड्यूटी की कटौती

और जमा करना शामिल है, जो हस्तांतरण संबंधी औपचारिकताओं को पूरा करने के लिये आवश्यक थे, नवंबर, 2025 में ही किये गये, जिससे आवेदिका की ओर से लगातार विलंब और तत्परता की कमी स्पष्ट होती है। इन तथ्यों को समग्र रूप से देखने पर समय पर अनुपालन न करने का एक सुसंगत पैटर्न स्थापित होता है।

यह स्थापित कानून और स्वीकृत वाणिज्यिक सिद्धांत है कि भुगतान दायित्व सख्ती से समझौते से उत्पन्न होते हैं और उसमें निर्धारित तिथियों पर देय हो जाते हैं, चाहे आबंटिती निजी संसाधनों या बैंक वित्त के माध्यम से धन की व्यवस्था करें। अनावेदक का बैंक की आंतरिक प्रक्रिया पर कोई नियंत्रण नहीं है और न ही उससे कोई संबंध है, इसलिये आवेदिका बैंक संवितरण के समय पर भरोसा करके विलंबित भुगतानों को उचित नहीं ठहरा सकता। इस प्रकार की बार-बार और पर्याप्त विलंब पर समझौते के साथ-साथ धारा-19(6) के अनुसार स्वतः और कानूनी रूप से विलंबित भुगतान ब्याज/शुल्क लागू होता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(7) के तहत आबंटन प्राप्तकर्ता द्वारा समय पर भुगतान अनिवार्य है और विलंब होने पर ब्याज का दायित्व निर्धारित किया गया है। इन परिस्थितियों में अनावेदक द्वारा विलंबित भुगतान शुल्क लगाना पूर्णतः संविदात्मक, वैध और न्यायसंगत है और आवेदिका द्वारा बिना चूक वाले आबंटन प्राप्तकर्ता के रूप में प्रस्तुत करने का प्रयास पूरी तरह निराधार है और इसे सिरे से खारिज कर दिया जाना चाहिये।

आवेदिका द्वारा किये गये भुगतान और प्रत्येक किश्त में हुई विलंब का विवरण नीचे दी गई तालिका में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है :-

S.No.	Description of Installment (Schedule-C)	Due date (As per Agreement)	Amount Due	Actual Payment Date	Amount Paid	Delay
1.	Booking Amount	July-2022	21,000/-	13.07.2022	21,000/-	Nil
2.	Amount due up to Sept-2022	30.09.2022	16,35,311/-	18.11.2022	18,39,220/-	49 days
3.	Monthly Installment (Oct- 2022)	31.10.2022	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	7 Months
4.	Monthly Installment (Nov- 2022)	30.11.2022	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	6 Months
5.	Monthly Installment (Dec- 2022)	31.12.2022	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	5 Months
6.	Monthly Installment (Jan- 2023)	31.01.2023	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	4 Months

7.	Monthly Installment (Feb- 2023)	28.02.2023	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	3 Months
8.	Monthly Installment (Mar- 2023)	31.03.2023	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	2 Months
9.	Monthly Installment (Apr- 2023)	30.04.2023	1,59,075/-	12.06.2023	Part of 11,02,500/- Payment	40 Days
10.	Monthly Installment (May- 2023)	31.05.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	7 Months
11.	Monthly Installment (Jun- 2023)	30.06.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	6 Months
12.	Monthly Installment (July- 2023)	31.07.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	5 Months
13.	Monthly Installment (Aug- 2023)	31.08.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	4 Months
14.	Monthly Installment (Sep- 2023)	30.09.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	3 Months
15.	Monthly Installment (Oct- 2023)	31.10.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	2 Months
16.	Monthly Installment (Nov- 2023)	30.11.2023	1,59,075/-	12.01.2024	Part of 12,99,550/- Payment	40 Days
17.	Monthly Installment (Dec- 2023)	31.12.2023	1,59,075/-	10.03.2025	2,52,500/-	14 Months
18.	Monthly Installment (Jan- 2024)	31.01.2024	1,59,075/-	10.03.2025	7,37,320/-	13 Months
19.	Balance/Final Dues (Feb- 2024)	31.01.2024	50,500/-	18.11.2025	50,500/-	More Than 2 Years

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 एवं 4.5 में उल्लेखित सभी बातों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है और इसमें निहित प्रत्येक आरोप, कथन और संकेत को स्पष्ट रूप से निश्चित रूप से और बिना किसी संदेह के नकारा जाता है। यह पूरी तरह से नकारा जाता है कि अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार का अवैध या मनमाना जुर्माना मांगा हो या आवेदिका को कभी परेशान किया हो या किसी भी प्रकार की अनुचित व्यापार प्रथा, जबरदस्ती का व्यवहार या सेवा में कमी की हो, जैसा कि आरोप लगाया गया है। यह भी नकारा जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को जवाब नहीं दिया गया या जान-बूझकर बैठकों या

संचार से परहेज किया गया। ऐसे आरोप झूठे, अतिरंजित और जान-बूझकर प्राधिकरण के समक्ष भ्रामक धारणा बनाने के लिये लगाये गये हैं। अनावेदक द्वारा सभी महत्वपूर्ण समयों पर पारदर्शी, पेशेवर और सद्भावनापूर्ण तरीके से कार्य किया गया है और व्यवसाय के सामान्य क्रम में आबंटितियों, जिसमें आवेदिका भी शामिल है, के साथ नियमित संचार बनाये रखा है। सही तथ्य है कि टॉवर-जे/ब्लॉक-जे सभी महत्वपूर्ण पहलुओं से पूर्ण है और कब्जे की पेशकश के लिये उपर्युक्त है और तदनुसार आवेदिका को पहले ही कब्जा दे दिया गया है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कब्जा रोक रखा है या परियोजना तैयार नहीं है, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है। आवेदिका द्वारा "विलंब" का आरोप लगाने का प्रयास जान-बूझकर किया गया गलत बयान और मनगढ़ंत कहानी है। तथाकथित आवेदन केवल बाद में सोची समझी रणनीति के तहत उठाई गई है, जिसका गुप्त उद्देश्य आवेदिका की अपनी चूक के परिणामों से बचना और उन्हें बेअसर करना है, जिसमें बार-बार विलंबित भुगतान, बाध्यकारी अनुसूची-सी का पालन न करना और वैधानिक और पंजीकरण औपचारिकताओं को पूरा करने में विलंब शामिल है। अनावेदक द्वारा सद्भावना से कार्य किया गया और हस्तांतरण और पंजीकरण पूरा करने के लिये तैयार रहा है, परन्तु आवेदिका को अपनी चूक का फायदा उठाने विवाद खड़ा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। विलंब का झूठा आरोप लगाकर वैध संविदात्मक देय राशियों और विलंबित भुगतान पर ब्याज से बचने का प्रयास करना।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 में उल्लेखित सभी बातों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है और इसमें विहित प्रत्येक आरोप, दावा, संकेत और निष्कर्ष को स्पष्ट रूप से निश्चित तौर पर और बिना किसी संदेह के नकारा जाता है। यह पूरी तरह से नकारा जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई अवैध जुर्माना नहीं मांगा गया था, न ही अनावेदक द्वारा मनमाने ढंग से कार्य किया गया, आवेदिका को परेशान किया गया, संचार से परहेतज किया गया या किसी प्रकार की अनुचित व्यापार प्रथा या सेवा में कमी की गई, जैसा कि आरोप लगाया गया है। यह आरोप झूठे, अतिरंजित और स्वार्थपरक है और इन्हें केवल एक काल्पनिक कारण बनाने के उद्देश्य से उठाया गया है, ताकि बिक्री समझौते के तहत आवेदिका द्वारा स्वीकार किये गये और लगातार हो रहे उल्लंघनों के परिणामों से बचा जा सकें। वैध संविदात्मक देय राशियों को "जुर्माना" या "उत्पीड़न" के रूप में चित्रित करने का प्रयास पूरी तरह से भ्रामक, दुर्भावनापूर्ण और कानूनी रूप से निराधार है।

सही तथ्य यह है कि बिक्री समझौते की अनुसूची सी में निर्धारित राशि और देय तिथियों कानून के अनुसार बाध्यकारी, स्वतः प्रभावी और स्वतः लागू होने वाली मांगे हैं। भुगतान योजना में प्रत्येक किश्त की राशि और समय सीमा

स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट है, इसलिये अनावेदक द्वारा कोई अलग या स्वतंत्र मांग नोटिस जारी करने की आवश्यकता नहीं थी। आवेदिका का भुगतान करने का दायित्व समझौते में उल्लेखित देय तिथि से तुरंत उत्पन्न होता है और किसी नए लिखित मांग पत्र जारी होने पर निर्भर नहीं करता है। समझौता प्रमोटर से अनुस्मारक या नोटिस के आधार पर भुगतान को सशर्त नहीं बनाता है, इसलिये यह दलील कि भुगतान केवल मांग पत्र प्राप्त होने पर देय हुआ, अनुबंध की स्पष्ट शर्तों के विपरीत है और अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका के बैंक को संबोधित कोई भी संचार या मांग पत्र केवल आवेदिका के विशेष अनुरोध और आग्रह पर उसकी आंतरिक ऋण वितरण प्रक्रिया को सुगम बनाने और बैंक की प्रक्रियात्मक आवश्यकताओं का अनुपालन करने के लिये जारी किये गये थे। ऐसे संचार विशुद्ध रूप से प्रशासनिक सुविधा और ग्राहक सहूलियत के लिये जारी किये गये थे और इन्हें संविदात्मक नियत तिथियों को बनाने, बढ़ाने, स्थगित करने या संशोधित करने के रूप में नहीं माना जा सकता है। अनावेदक ऐसी बैंक विशिष्ट मांगे उठाने के लिये किसी भी कानूनी बाध्यता के अधीन नहीं था और इनका उद्देश्य कभी भी बाध्यकारी अनुसूची-सी समय सीमा को रद्द करना नहीं था। अतः आवेदिका अपने संविदात्मक दायित्वों को स्थगित करने या कम करने के लिये बैंक की आंतरिकत प्रक्रियाओं पर भरोसा नहीं कर सकती है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा सहमत मासिक भुगतान अनुसूची का पालन नहीं किया गया और इसके बजाय नियमित और विलंबित एकमुश्त भुगतान किया गया। कई किश्तें एक वर्ष से भी अधिक विलंबित हुईं। यहाँ तक कि टी.डी.एस. और पंजीकरण संबंधी भुगतान जैसे वैधानिक अनुपालन भी नवम्बर, 2025 में पूरे किये गये, जो स्पष्ट रूप से उनकी ओर से लगातार विलंब और तत्परता की कमी को दर्शाता है। इसप्रकार का आचरण समझौते के साथ-साथ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) और 19(7) के तहत विलंबित भुगतान ब्याज को स्पष्ट रूप से आकर्षित करता है, जो आबंटिती द्वारा समय पर भुगतान अनिवार्य करता है और विलंब के लिये ब्याज देयता निर्धारित करता है। इसलिये अनावेदक द्वारा मांगी गई राशि क्षतिपूर्ति और संविदात्मक प्रकृति की है और इसे किसी भी तरह से जुर्माना नहीं कहा जा सकता है। अनावेदक का कथन है कि टॉवर-जे/ब्लॉक-जे सभी भौतिक दृष्टि से पूर्ण है और आवेदिका को सद्भावनापूर्वक कब्जा दिया जा चुका है, केवल वैध बकाया के भुगतान और पंजीकरण औपचारिकताओं को पूरा करने की शर्त पर। अपने संविदात्मक दायित्वों का पालन करने के बजाय, आवेदिका द्वारा अपनी स्वयं की चूक को छिपाने के लिये अवैधता और उत्पीड़न की झूठी कहानी गढ़ने का प्रयास किया गया है। अनावेदक द्वारा हमेशा पारदर्शिता, सहयोग और सद्भावना से कार्य किया गया है और उस पर किसी भी प्रकार के उल्लंघन या अनुचित व्यवहार का

आरोप नहीं लगाया जा सकता है, इसलिये आवेदिका द्वारा लगाय गये आरोप निराधार, भ्रामक और पूरी तरह से खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 में उल्लेखित सभी बातें पूर्णतः अस्वीकृत हैं। यह स्पष्ट रूप से, निश्चित तौर पर और निर्विवाद रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा किसी अन्य आबंटिती के मामले में पारित कोई भी आदेश स्वतः ही वर्तमान विवाद पर लागू हो सकता है या उसे नियंत्रित कर सकता है। आवेदिका द्वारा किसी असंबंधित मामले में पारित आदेश पर भरोसा करने का प्रयास पूरी तरह से भ्रामक, कानूनी रूप से निराधार और वर्तमान मामले के तथ्यों से अप्रासंगिक है। ऐसे आदेश पर भरोसा करना अनुचित है और ऐसा प्रतीत होता है कि इसका हवाला केवल समानता का आभास कराने के लिये दिया गया है। जबकि वास्तव में ऐसी कोई समानता नहीं है। अनावेदक का कथन है कि प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही न्याय निर्णायक प्रकृति की है और प्रत्येक शिकायत की उनके अपने तथ्यों, संविदा की शर्तों, भुगतान इतिहास और संबंधित पक्षों के आचरण के आधार पर स्वतंत्र रूप से जांच की जानी आवश्यक है। पक्षों के अधिकार और दायित्व उनके मध्य निष्पादित विशिष्ट विक्रय समझौते और प्रत्येक आबंटिती पर लागू होने वाली व्यक्तिगत तथ्यात्मक स्थिति से निर्धारित होते हैं। भुगतान अनुसूची, अनुपालन, चूक, निर्माण की स्थिति या आदान-प्रदान किये गये संचार के संदर्भ में कोई भी दो आबंटन समान नहीं होते हैं। परिणामस्वरूप किसी भिन्न आबंटिती से संबंधित एक अलग मामले में भिन्न तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर पारित आदेश को वर्तमान मामले में बाध्यकारी या निर्णायक नहीं माना जा सकता है।

अनावेदक का कथन है कि कथित आदेश एक अलग आबंटनकर्ता से संबंधित है, जिसका भुगतान रिकार्ड और संविदात्मक इतिहास भिन्न है। उसमें दर्ज निष्कर्ष केवल उस मामले के तथ्यों तक ही सीमित थे और वर्तमान आवेदिका के पक्ष में कोई मिसाल या स्वतः अधिकार स्थापित नहीं करते हैं। भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण सख्त न्यायिक मिसाल के सिद्धांत पर कार्य नहीं करता है और प्रत्येक मामले का निर्णय उसके गुण-दोष के आधार पर ही किया जाना चाहिये। यह स्थापित कानून है कि कोई भी पक्ष तथ्यों की समानता स्थापित किये बिना किसी अन्य कार्यवाही में पारित आदेश का लाभ नहीं उठा सकता है, जिसे आवेदिका प्रदर्शित करने में विफल रहा है। वर्तमान मामले में आवेदिका स्वयं अनुसूची सी के भुगतानों और वैधानिक अनुपालनों में लगातार और महत्वपूर्ण चूक कर रही है, इसलिये उसकी तथ्यात्मक स्थिति पूरी तरह से अलग है। कथित आदेश भले ही उसे सही मान लिया जाए, पक्षों के अधिकारों के निर्धारण में कोई महत्व या ठोस आधार नहीं रखता है, इसलिये ऐसे आदेश पर भरोसा करने का

प्रयास कानूनी रूप से अस्थिर है और इसे सीधे तौर पर खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 में लगाये गये सभी आरोपों को स्पष्ट रूप से, निश्चित तौर पर और बिना किसी संदेह के अस्वीकार किया जाता है। यह पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक किसी भी तरह से आवेदिका के व्यक्तिगत वित्तीय व्यवस्थाओं, ऋण प्रतिबद्धताओं या उसके बैंक को ई.एम.आई. भुगतान के लिये जिम्मेदार या उत्तरदायी है। आवेदिका द्वारा लिया गया ऋण पूरी तरह से आवेदिका और ऋण देने वाले बैंक के मध्य एक निजी और स्वतंत्र वित्तीय लेन-देन है, जिसमें अनावेदक न तो पक्षकार है और न ही भागीदार। ऐसे ऋण की शर्तें, पुनर्भुगतान अनुसूची और उससे उत्पन्न होने वाला वित्तीय बोझ पूरी तरह से आवेदिका के अधिकार क्षेत्र में आता है और इसे अनावेदक पर नहीं डाला जा सकता है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि किसी प्रमोटर को आबंटिती द्वारा स्वेच्छा से लिये गये वित्तीय निर्णयों या उधार व्यवस्थाओं के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा बिक्री समझौते की शर्तों और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार सद्भावनापूर्वक, लगन से और पूर्णतया सद्भावनापूर्वक कार्य किया गया है। अनावेदक द्वारा न तो अनुबंध का उल्लंघन किया गया है और न ही सेवा में कोई कमी, अनुचित व्यापार व्यवहार, गलतबयानी या विश्वासघात किया गया है, जैसा कि आरोप लगाया गया है या किसी भी प्रकार से। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा परियोजना योजना के अनुसार निर्माण कार्य पूरा कर लिया गया। आवेदिका से सद्भावनापूर्वक संवाद किया गया है और संविदात्मक एवं वैधानिक दायित्वों के अनुपालन के अधीन कब्जा सौंपने के लिये तत्परता और इच्छा व्यक्त की गई है।

अनावेदक का कथन है कि मांगी गई राहतें पूरी तरह से गलत और निराधार हैं।

- (क) विलंबित भुगतान शुल्क को "अवैध" घोषित करने की प्रार्थना अस्वीकार की जा सकती है, क्योंकि ऐसे शुल्क आवेदिका की स्वयं की चूक से उत्पन्न होते हैं और अनुबंध तथा धारा-19(7) के तहत अनुमेय है।
- (ख) बिना किसी शुल्क के पंजीकरण/कब्जे के लिये निर्देश मांगने वाली प्रार्थना भ्रामक है। पंजीकरण की प्रक्रिया संविदात्मक/वैधानिक दायित्वों की पूर्ति के बाद ही पूरी की जानी चाहिये, जिससे सभी वैध बकाया का भुगतान और औपचारिकताओं का समापन शामिल है।
- (ग) अधिनियम की धारा-18 के तहत दिनांक 01.01.2025 से ब्याज का दावा समय से पूर्व है, क्योंकि (1) धारा-6 तहत वैधानिक विस्तार समय सीमा को दिनांक 30.09.

2025 तक बढ़ाता है और (2) चूक करने वाले आबंटनकर्ता द्वारा धारा-18 लागू नहीं की जा सकती।

- (घ) मानसिक तनाव आदि के लिये मुआवजे के दावे विवादित हैं और वर्तमान स्वरूप में जैसा कि प्रस्तुत किया गया है, स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि वह अस्पष्ट, अनिर्दिष्ट और प्रस्तुत संविदात्मक/वैधानिक ढांचे से परे है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत झूठा, समय से पूर्व और सुनवाई योग्य न होने के कारण खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदिका अनुसूची-सी भुगतान और विलंबित अनुपालन में चूक कर रहा है। धारा-18 के तहत आवेदिका के दावे और दिनांक 01.01.2025 से ब्याज की मांग को खारिज किया जाये। आवेदिका को विलंबित भुगतान ब्याज सहित बकाया वैध देय राशि का भुगतान करने और पंजीकरण के लिये औपचारिकताओं को पूरा करने का निर्देश दिया जाये।

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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका 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, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA200921001265 द्वारा पंजीकृत है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा अपार्टमेंट ब्लॉक-जे, फ्लैट नंबर-506, सितंबर 2022 को बुक करते हुए दिनांक 24.09.2022 को उभय पक्ष के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि अनुबंध की कंडिका 7.1 के अनुसार दिनांक 31.12.2024 को संप्रवर्तक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य सौंपा जाना था, जिसके लिए कई बार आवेदिका द्वारा अनुरोध किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदिका द्वारा बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त किया गया है, जिसका ब्याज एवं किश्त उसे चुकाना पड़ रहा है, अनावेदक द्वारा अनावश्यक रूप से आवेदिका पर 2,33,825/- रुपये का अर्थदंड अधिरोपित किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक से दिनांक 01.01.2025 से आधिपत्य सौंपे जाने के दिनांक तक ब्याज दिलाए जाने तथा आवेदिका के पक्ष में अनावेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादन एवं आधिपत्य प्रदान किए जाने की

याचना करते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिस पर अनावेदक द्वारा प्रतिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक है, अनावेदक द्वारा प्रतिफल आवेदिका से स्वीकार किया गया है। आवेदिका भू-संपदा का आबंटिती है, आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अतः 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 31.12.2024 को भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा जाना था, अभी तक सौंपा नहीं गया है एवं आवेदिका द्वारा दिनांक 17.12.2025 को आवेदन किया गया है, अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनुबंध की कंडिका-7.1 के अनुसार दिनांक 31.12.2024 को संप्रवर्तक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य सौंपा जाना था, जिसके लिए कई बार आवेदिका द्वारा अनुरोध किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदिका द्वारा बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त किया गया है, जिसका ब्याज एवं किश्त उसे चुकाना पड़ रहा है, अनावेदक द्वारा अभी तक आवेदिका का प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किए जाने की अवधि तक आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 52,52,090/- रुपये पर ब्याज भुगतान किया जाए तथा प्रश्नगत भू-संपदा का विक्रय विलेख आवेदिका के पक्ष में निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान किए जाने का निदेश अनावेदक को प्रदान किया जाए।

अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया कि आवेदिका किसी प्रकार ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदिका द्वारा अनुबंध के शर्तों के अनुसार देय किश्तों का भुगतान समय पर नहीं किया गया एवं चूक की गई। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा अपार्टमेंट ब्लॉक-जे, प्लैट नंबर-जे-506 बुक किया गया है, अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आवेदिका के पक्ष में आबंटन किया गया है। अनुबंध की शर्त-7.1 दिनांक 24.09.2022 के अनुसार दिनांक 31.12.2024 को आधिपत्य सौंपने में अनावेदक की ओर से कोई चूक नहीं हुई है, इसके विपरीत आवेदिका पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने में असफल रहा है, अस्तु आवेदिका किसी प्रकार कोई क्षतिपूर्ति अथवा ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है, भू-संपदा का निर्माण अपूर्ण है, इससे अनावेदक द्वारा इंकार किया गया। अपितु आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु एकदम तैयार है, अधिनियम की धारा-06 के

अधीन आपदा की स्थिति में आपदा अवधि तक छूट का प्रावधान है, कोविड-19 वैश्विक महमारी मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 के चलते निर्माण कार्य ठप हुआ। जिसके लिए प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-43/रेरा/2020/548-ए, दिनांक 14.05.2020 अनुसार 06 माह की छूट अवधि प्रदान की गई। तदुपरांत परिपत्र क्रमांक 60, दिनांक 26.07.2021 द्वारा पुनः 03 माह की छूट प्रदान की गई, जिससे दिनांक 31.12.2024 को आधिपत्य सौपने का दिनांक 30.09.2025 शिफ्ट हो गया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य सौपने में कोई विलंब नहीं किया गया है।

आवेदिका स्वयं विक्रय अनुबंध दिनांक 24.09.2022 के अंतर्गत अपने व्यक्तिकारी दायित्वों के आधारभूत एवं सतत् उल्लंघन में है। छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 सहपठित प्रारूप-एल क तहत विहित मानक रूप में निष्पादित अनुबंध अनुसूची-सी के अंतर्गत आबद्धकारी भुगतान अनुसूची समाहित करता है। अनुसूची-सी के अनुसार आवेदिका से (1) बुकिंग के समय रूपये 21,000/- (2) सितम्बर, 2022 तक देय राशि 16,35,311/- तथा (3) इसके बाद कठोरतापूर्वक शेष विक्रय प्रतिफल भुगतान अनुसूची के अनुसार समयसीमा के अनुसार 3 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से मासिक किश्तों में भुगतान करने की आवश्यकता थी। दायित्व शर्तरहित एवं स्वतः चलित था एवं आवेदिका की सुविधा या उसके बैंक द्वारा आंतरिक प्रक्रिया के लिये लगे समय पर निर्भर नहीं था। अनुसूचित समय सीमा से कोई विचनल "व्यतिक्रम" गठित करता है तथा बकाया को नियमित करने एवं औपचारिकताओं को पूर्ण करने के लिये आबंटिती को बुलाने के प्रमोटर के अधिकार के अतिरिक्त ब्याज का संविदात्मक/सांविधिक दायित्व/विलंबित भुगतान शुल्कों को स्वतः आकर्षित करता है। यह सुस्थापित विधि है कि अपने स्वयं के व्यक्तिकारी दायित्व के उल्लंघन में होने वाला पक्षकार दूसरे के द्वारा कठोरता से अनुपालन पर बल नहीं दे सकता है। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-51 व्यक्तिकारी वचनों के सिद्धांत को समाहित करती है। इसी प्रकार रेरा अधिनियम की धारा-19(6) प्रत्येक आबंटिती को विक्रय अनुबंध में विहित समय के भीतर तथा रीति में आवश्यक भुगतान करने को आबद्ध करती है और धारा-19(7) भुगतानों में विलंब के लिय ब्याज भुगतान करने का दायित्व आरोपित करती है। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका का सतत् विलंब एवं अनियमित भुगतान उसे साम्यामूलक अनुतोष की याचना करने से अपात्र कर देता है और उसे "कोई त्रुटि नहीं" के रूप में दर्शित करने का प्रयत्न निश्चयात्मक रूप से मिथ्या है।

अनावेदक द्वारा कोविड-19 वैश्विक महमारी के चलते छूट प्राप्त करने का दावा किया गया है, जो कि ग्राह्य योग्य नहीं है। उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादन दिनांक 24.09.2022 को किया गया, जबकि वैश्विक महमारी का प्रकोप

मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक हुआ था और इस मध्य छूट की पात्रता थी, किंतु उभय पक्ष के मध्य अनुबंध सितंबर, 2022 में हुआ। उक्त अवधि तक वैश्विक महमारी का दूस्प्रभाव समाप्त हो चुका था, अनुबंध की कंडिका-7.1 में समस्त सुविधाओं सहित आधिपत्य प्रदान करने की नियत तिथि 31.12.2024 है, अतः प्राधिकरण यह विनिश्चित करता है कि दिनांक 31.12.2024 ही आधिपत्य प्रदान करने की नियत तिथि थी।

अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क है कि आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-18 का आह्वान नहीं कर सकती है, क्योंकि सांविधिक उपचार केवल वही प्रभावी होगा, जहाँ संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा सम्यक् अनुपालन के बाद भी विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार आधिपत्य प्रदान करने में असफल होता है। यहाँ आवेदिका अनुसूची-ग के अंतर्गत सतत् डिफाल्टर रहा है तथा समय में वित्तीय समाप्ति को पूर्ण नहीं किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 के आह्वान के लिये आधारभूत पूर्णशर्त अनुपस्थित है। प्रमोटर का आधिपत्य प्रदान करने और हस्तांतरण/पंजीयन की कार्यवाही आबंटिती के समय में अनुपालन तथा संविदात्मक/सांविधिक बकाया के पूर्ण करने पर आवश्यक रूप से समाश्रित है। आवेदिका द्वारा चयनात्मक "मांग पत्रों" तथा "बैंक संवितरण" का उल्लेख करके अपनी कमियों को छिपाने का प्रयत्न किया गया है। अनावेदक का कथन है कि बैंक संवितरण समय सीमा आवेदिका का आंतरिक प्रबंधन है और उसके संविदात्मक दायित्वों को नहीं परिवर्तित करना है। अनुबंध बैंक प्रक्रिया के समयसे असंबद्ध होकर अनुसूची-सी के आबद्ध रहने के लिये आबंटिती को बाध्य करता है। आवेदिका अपने बैंक के आंतरिक समय सीमा को संविदात्मक डिफाल्ट के विरुद्ध ढाल के रूप में उपयोग नहीं कर सकता है। अभिकथन कि विलंबित भुगतान शुल्कों/ब्याज को "गैरकानूनी शास्ति" के रूप में मांग की गई है, मिथ्या एवं भ्रामक है। मांगी गई राशि आवेदिका के स्वयं के विलंब एवं अनियमित भुगतानों के कारण उद्भूत संविदात्मक/सांविधिक विलंबित भुगतान ब्याज/शुल्कों के स्वरूप में है, जिसमें यह तथ्य सम्मिलित है कि टी.डी.एस. तथा पंजीयन संबद्ध अनुपालन भी कवल नवम्बर, 2025 में अर्थात् अत्यधिक विलंब के बाद पूर्ण किया गया था। आवेदिका पूर्व लगातार विलंब कारित करके इसके बाद विधिपूर्ण भुगतानों को "उत्पीड़न" के रूप में अभिहित करते हुये अपनी की शर्तों में पंजीयन के लिये दबाव नहीं बना सकती है। उपरोक्त कारणों से परिवाद अपरिपक्व भ्रान्त धारणा पर आधारित और प्रक्रिया का दुरुपयोग है। आवेदिका को अनुसूची-सी से असंबद्ध सांविधिक विस्तारण को दबाने की अनुज्ञा नहीं दी जा सकती है और धारा-18 के परिणामों के लिये संप्रवर्तक को आबद्ध करने के लिये अनुमति नहीं दी जा सकती है। अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि विक्रय अनुबंध दिनांक 24.09.2022 की कंडिका-1.2, (iii) में स्पष्ट लेख है:-

The Promoter shall periodically intimate in writing/sms/email to the Allottee, the amount payable as stated in (ii) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified in Schedule C. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded along with the act/rules/notifications together with dates from which such taxes/levies etc. have been imposed or become effective; एवं अनुबंध की कंडिका-2 मोड ऑफ पेमेंट में स्पष्ट लेख है:-

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written or oral demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan (Schedule C) through A/c Payee cheque/demand draft/bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of Chhattisgarh Project (I) Pvt Ltd payable at Raipur, Chhattisgarh.

चूँकि अनावेदक द्वारा कोई लिखित माँग पत्र आवेदिका को प्रेषित नहीं किया गया। अतः अनावेदक का कथन एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है कि भुगतान शेड्यूल-सी का अनुपालन आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। अतएव अनावेदक द्वारा आवेदिका के विरुद्ध 2,33,825/- रुपये का अधिभार अधिरोपित करना अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है।

आवेदिका द्वारा दिनांक 31.12.2024 से भुगतान किए गए प्रतिफल पर ब्याज राशि दिलाए जाने की माँग प्राधिकरण से की गई है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, कि चूँकि दिनांक 31.12.2024 तक पूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा नहीं किया गया। अतः दिनांक 31.12.2024 से ब्याज राशि देय नहीं है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा 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. का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया।

चूँकि आवेदिका 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 ब्याज देय नहीं है। आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान स्वीकार किया गया कि

52,52,090/- रुपये दिनांक 05.03.2025 को दिया गया तथा जी.एस.टी. की राशि दिनांक 21.11.2025 को भुगतान की गई है। इस प्रकार कुल 55,79,340/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है। चूँकि दिनांक 31.12.2024 तक भुगतान शेड्यूल-सी के अनुसार पूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया था, मात्र 42,62,270/- रुपये का भुगतान किया गया था। अतः दिनांक 31.12.2024 से आवेदिका को ब्याज प्राप्त करने की पात्रता नहीं होगी। आवेदिका द्वारा तर्क एवं कथन किया गया है कि उनके द्वारा मार्च, 2025 तक 52,52,090/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, इसलिए मार्च, 2025 से भुगतान किए गए प्रतिफल पर विलंब अवधि के लिए अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज राशि भुगतान हेतु प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया जाए। चूँकि जी.एस.टी. की राशि आधिपत्य एवं विक्रय-विलेख निष्पादन किए जाने के समय शासकीय कोष में देय होगा। अतएव अनुबंध की कंडिका-1.2 के अनुसार कुल लागत 53,02,500/- रुपये भुगतान की बाध्यता आवेदिका की नहीं है। भू-संपदा की लागत 50,50,000/- रुपये से अधिक का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा चुका है। आवेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि मार्च, 2025 से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता आवेदिका रखता है। जी.एस.टी. मद की राशि 2,52,500/- रुपये को ध्यान न दे तब भी भू-संपदा की लागत 50,50,000/- रुपये पर टी.डी.एस. की राशि स्रोत पर भुगतान नियम के अनुरूप आवेदिका द्वारा 01 प्रतिशत कटौती कर भारत सरकार के पक्ष में आवेदिका द्वारा जमा किया जाना था। चूँकि टी.डी.एस. की राशि जमा नहीं की गई है, अतः आवेदिका मार्च, 2025 से ब्याज प्राप्त करने की अधिकारिता नहीं रखता है। यद्यपि मार्च, 2025 तक आवेदिका के संव्यवहार के विरुद्ध आवश्यक प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदक को किया जा चुका है, तथापि उनके द्वारा अन्य विधि के उपबंध का उल्लंघन किया गया है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा विधि के उल्लंघन को देखते हुए अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, किंतु आवेदिका द्वारा दिनांक 18.11.2025 को टी.डी.एस. एवं ई-स्टॉम्प की राशि सहित 55,79,340/- रुपये अनावेदक को दिनांक 21.11.2025 तक भुगतान किया जा चुका है। देय जी.एस.टी. की राशि का भी भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, जबकि उक्त राशि आधिपत्य प्रदान किये जाते समय भारत सरकार के कोष में जमा होना चाहिए। इस प्रकार शेड्यूल-सी में उल्लेखित राशि 53,02,500/- रुपये से अधिक का भुगतान 55,79,340/- रुपये का भुगतान आवेदिका द्वारा दिनांक 21.11.2025 तक किया जा चुका है एवं अनावेदक द्वारा अनुबंध के अनुसार आधिपत्य दिनांक 31.12.2024 को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है एवं अब तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया जा सका है, अतः आवेदिका दिसंबर, 2025 से आधिपत्य दिनांक तक अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक 30 दिवस के भीतर आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त आधिपत्य प्रमाण पत्र सहित आधिपत्य प्रदान करें एवं आवेदिका के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करें।
 2. अनावेदक 30 दिवस के भीतर आवेदिका से प्राप्त प्रतिफल 55,79,340/- रूपये पर दिसंबर, 2025 से मार्च, 2026 अर्थात् 04 माह हेतु अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 2,00,856/- रूपये भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष